



PUTUSAN

Nomor 427/Pdt.G/2021/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ryan Dundi Wira Bumi, bertempat tinggal di Rengas Pendawa Rt 011/002, Kel . Rengas Pendawa, Kec. Larangan, Brebes, Jawa Tengah, Desa Rengaspendawa, Larangan, Kab. Brebes, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ben Victor Barita Sitompul S.H, dkk, Advokat yang berkantor di Jl.Delman Asri Iv No.09 Kel.Kebayoran Lama Utara, Kec.Kebayoran Lama Kota Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Nopember 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

Lawan

1. **Ricky Lukman Wirawardhana**, bertempat tinggal di Dahulu Beralamat Di Kavling Dki Blok A 4/1 Rt 001, Rw 04, Pondok Kelapa, Duren Sawit, Jakarta Timur Dan Sekarang Tidak Diketahui Lagi Alamatnya., Kel. Pondok Kelapa., Duren Sawit, Kota Jakarta Timur, Dki Jakarta, sebagai **Tergugat I** ;
2. **Reza Ariffianto Zein**, bertempat tinggal di Perumahan Cilengsi Hijau A/7, Rt.01/014, Kel. Cileungsi, Kec. Cileungsi, Kab. Bogor, Desa Cileungsi, Cileungsi, Kab. Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Amirullah Nasution, S.H., M.H., dkk, advokat yang berkantor di Jalan Raya Pejaten Raya Nomor 50B, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Desember 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II** ;
3. **Hj. Laela Purnamawaty, S.H.**, bertempat tinggal di Ruko Cileungsi Hijau, Blok A No. 9, Jl. Naragong Km 20, Cileungsi, Kab. Bogor, Desa Cileungsi, Cileungsi, Kab. Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Endin, S.H., M.H., dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Januari 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III** ;



4. **Kepala Desa Ciangsana**, tempat kedudukan Kec. Gunung Putri, Jl. Raya K.H. Rafei No. 1, Gunung Putri, Kab. Bogor, Desa Ciangsana, Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Vita Puspitasari, S.H., M.A, Pelaksana Sub Bagian Litigasi pada bagian kerjasama dan bantuan hukum Setda Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 30 Desember 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
5. **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor**, tempat kedudukan Jl. Tegar Beriman, Pakansari, Cibinong, Bogor, Jawa Barat, Kel. Pakansari, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sri Dewi Marlina Putri, S.H., M.H.,dkk, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 16 Maret 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 13 Desember 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 15 Desember 2021 dalam register Nomor 427/Pdt.G/2021/PN Cbi, telah mengajukan gugatan kepada Tergugat sebagai berikut :

GUGATAN:

1. Bahwa Penggugat (Ryan Dundi Wira Bumi) adalah pemilik tanah Girik no. 3844 – Persil no. 121 D II seluas + 2300 M², yang terletak di Kampung Cikeas Ilir, RT 01 / RW 02, Desa/Kelurahan Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas :
 - a. Sebelah Utara : Jalan Desa/Gang Kresek
 - b. Sebelah Timur : Mike Hardi Wirapradja
 - c. Sebelah Selatan : Tanah Prcahan.
 - d. Sebelah Barat : Tanah Pecahan ,
2. Bahwa kepemilikan Penggugat atas tanah Girik C 3844 Persil no. 121 D II tersebut di atas diterangkan dalam Surat Keterangan Kepala Desa Ciangsana, Gunung Putri, Kabupaten Bogor, bernomor : 593.2/02.Pem tertanggal 19 Desember 2016. Surat Surat Keterangan Kepala Desa Ciangsana tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperkuat kembali dengan Surat Nomor : 539.2/349-Reg tertanggal 18 – 10 - 2021 oleh Kepala Desa Ciangsana, Udin Saputra S.H.

3. Bahwa Penggugat (Ryan Dundi Wira Bumi) tidak pernah menjual tanah miliknya tersebut di atas kepada siapapun.
4. Tetapi *tanpa sepengetahuan Penggugat*, tanah Girik C No. 3844 milik Penggugat / Ryan Dundi Wira Bumi, telah dimutasi ke nomor 3845 atas nama Reza Ariffianto Zein pada tanggal 9 Juni 2004, sebagaimana *Akta Jual Beli No. 169/2004 tertanggal 09 Juni 2004, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Hj. Laela Purnamawaty SH, (Turut Tergugat I).*
5. Bahwa *tanpa sepengetahuan dan tanpa dihadiri Penggugat*, tanah milik Penggugat tersebut di atas telah diperjual belikan dihadapan Tergugat III, Notaris / PPAT *Hj. Laela Purnamawaty, S.H. yang beralamat di Ruko Cileungsi Hijau Blok A No. 9, Jl. Narogong KM 20, Cileungsi, Bogor*, di dalam suatu Akta Jual Beli ber-nomor 169/2004 tertanggal 09 Juni 2004.
6. Bahwa jual beli terhadap tanah milik Penggugat Girik No 3844 (yang tanpa sepengetahuan Penggugat) tersebut terjadi di Kantor Tergugat III antara Tergugat I / Ricky Lukman Wirawardhana (yang bertindak sebagai pihak Penjual) dan Tergugat II Reza Ariffianto Zein (yang bertindak sebagai Pembeli);
7. Bahwa adanya penjualan tanah Girik C 3844 milik Penggugat, tanpa sepengetahuan Penggugat tersebut, telah dilaporkan oleh Penggugat ke Kepolisian Republik Indonesia Resort Bogor tanggal 30 Juli 2005.
8. Bahwa sebagaimana Laporan Polisi Penggugat ke Kepolisian Republik Indonesia diberi Nomor Laporan Polisi, No. Pol. : LP/545/VII/K/2005/Res.Bogor tanggal 30 Juli 2005 tentang Tindak Pidana Pemalsuan Surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUH Pidana.
9. Bahwa Laporan Polisi yang dibuat Penggugat tersebut, telah ditindak lanjuti oleh pihak Kepolisian Republik Indonesia dengan Surat Perintah Penyidikan bernomor No. Pol. SP. Sidik/289/VII/2005/Reskrim tanggal 30 Juli 2005;
10. Kepolisian kemudian mengeluarkan SP2HP ke Penggugat sebanyak 2 (dua) kali, yakni :
 - SP2HP pertama tertanggal 19 Juni 2017 dengan Nomor B/608/VI/2017/Reskrim.
 - SP2HP kedua tertanggal 01 Juli 2021, dengan nomor B/1125/VII/2021/Reskrim yang isinya menjelaskan bahwa berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Kriminalistik No. LAB



2225/DTF/2007 tanggal 14 Juni 2007 *disimpulkan bahwa tanda tangan Ryan Dundi Wira Bumi di Akta Jual Beli No. 169/2004 tertanggal 09 Juni 2004, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hj. Laela Purnamawaty SH, adalah tanda tangan yang berbeda dengan tanda tangan Penggugat / Ryan Dundi Wira Bumi.*

Artinya : *Bahwa tanda tangan Penggugat Ryan Dundi Wira Bumi di Akta Jual Beli No. 169/2004 tertanggal 09 Juni 2004, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hj. Laela Purnamawaty SH, adalah tanda tangan yang non-identik (alias palsu).*

11. Dari hasil Laboratorium Kriminalistik Polisi R.I. tersebut diatas, sebagai diuraikan pada SP2HP kedua tertanggal 01 Juli 2021, bernomor B/1125/VII/2021/Reskrim tersebut di atas :
 - Diketahui bahwa tanda tangan Penggugat yang tertera di Akta Jual Beli No. 169/2004 tertanggal 09 Juni 2004, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hj. Laela Purnamawaty SH, *adalah tanda tangan non-identik (alias tanda tangan yang dipalsukan).*
12. Terbukti sah dari fakta hukum Laboratorium Kriminalistik Polisi R.I. Kepolisian Republik Indonesia tersebut di atas, bahwa *Akta Jual Beli No. 169/2004 tertanggal 09 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hj. Laela Purnamawaty SH adalah cacat hukum karenanya tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan berlaku menurut hukum.*
13. Karenanya adalah patut bila Penggugat memperoleh keadilan dari yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a-quo untuk menyatakan, *menurut hukum siapapun yang memperoleh hak dari Tergugat II terkait Akta Jual Beli No. 169/2004 tertanggal 09 Juni 2004, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hj. Laela Purnamawaty SH. adalah tidak sah dan cacat hukum serta dan tidak mempunyai kekuatan berlaku menurut hukum.*
14. Bahwa Perbuatan Tergugat I adalah perbuatan melanggar hukum, yang dalam hal ini dengan sengaja berkolaborasi dengan Tergugat II dan Tergugat III sehingga ketiga Para Tergugat telah menghilangkan hak subjektif Penggugat atas tanah Girik 3844 Persil no. 121 D II seluas 2300 M² di Desa Ciangsana. Perbuatan Para Tergugat tersebut telah memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyebut :

"Ada tindakan melawan hukum dari Para Tergugat; dan Ada kesalahan; serta Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan Para Tergugat; serta telah Membawa kerugian kepada orang lain".



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa tidaklah mungkin seseorang membeli tanah Girik 3844 tanpa lebih dahulu bertanya ke keluarga si penjual. Tidak mungkin pula, tidak bertanya ke lingkungan tetangga dan Ketua RT siapa pemilik tanah Girik No 3844 tersebut. Tidak mungkin pula tidak bersama-sama dengan si penjual mempertanyakannya ke Kepala Desa memeriksa kebenaran pemilik Girik 3844 yang akan dibelinya. Bahwa seseorang pembeli tanah Girik 3844 yang luasnya 2300 M² dan harganya ratusan juta rupiah, akan sangat hati-hati memeriksa siapa penjual tanah dan siapa ayah dan ibu serta keluarganya dan ahli warisnya, serta siapa si oknum penjual tanah.
16. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III kurang hati-hati, menghilangkan hak subuektif orang lain dan juga menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Karenanya perbuatan Para Tergugat telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, yang ditegaskan dalam Putusan Arrest Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 yang merumuskan Perbuatan Melawan Hukum. ada pada setiap tindakan-tindakan yang :
 1. *Perbuatan melanggar Undang-Undang;*
 2. *Perbuatan Yang melanggar hak orang lain ;*
 3. *Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku,*
 4. *atau kurang hati-hatian yang menyebabkan kerugian bagi orang lain”.*
17. Bahwa karena *kekurang hati-hatiannya Tergugat III telah menghilangkan hak subjektif Penggugat, sebagai diamanatkan Pasal 1365 KUHPerdara dan Ketetapan Perbuatan Melawan Hukum dalam Putusan Arrest Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 yang merupakan ketentuan Perbuatan Melawan Hukum di Indonesia, yang menekankan pada perbuatan aktif Para Tergugat, yang telah memenuhi unsur-unsur :*

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

 - a. Dari bunyi Pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat sebagai berikut :
 1. Ada tindakan melawan hukum;
 2. Ada kesalahan;
 3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
 4. Ada kerugian.
 5. Membawa kerugian kepada orang lain,



6. Tiap perbuatan melanggar hukum, Mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, Mengganti kerugian tersebut.
- b. Bahwa Perbuatan Para Tergugat telah Memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Putusan Arrest Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 yang merumuskan Perbuatan Melawan Hukum. ada pada setiap tindakan :
 1. Perbuatan melanggar Undang-Undang
 2. Yang melanggar hak orang lain
 3. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku, atau
 4. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*), atau
 5. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain
 6. Membawa kerugian kepada orang lain,
 7. Tiap perbuatan melanggar hukum, Mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu,
 8. Mengganti kerugian tersebut.

Karenanya adalah patut bila Penggugat memperoleh keadilan dari yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a-quo untuk menyatakan :

Menurut hukum siapapun yang melakukan perbuatan hukum berdasar dan terkait fakta cacat hukum Akta Jual Beli No. 169/2004 tertanggal 09 Juni 2004, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hj. Laela Purnamawaty SH. adalah perbuatan melawan hukum, karenanya tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan berlaku menurut hukum.

19. Bahwa demikian juga dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, sebagai lembaga pemerintah wajib menegakkan hukum perundang-undangan.
 - a) Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, wajib *menurut hukum melakukan koreksi dan pembetulan di Kantornya atas penggunaan fakta yang cacat hukum pada Akta Jual Beli No. 169/2004 tertanggal 09 Juni 2004, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hj. Laela Purnamawaty SH.*
 - b) Bahwa perbuatan Turut Tergugat I mencoret Girik no. 3844 menjadi Girik No. 3845 didasarkan pada fakta yang cacat hukum yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan berlaku menurut hukum.
 - c) Bahwa perbuatan Turut Tergugat II *mengeluarkan Sertifikat Hak Milik Reza Ariffianto Zein no.04541* didasarkan pada fakta yang cacat hukum yakni Akta Jual Beli No. 169/2004 tertanggal 09 Juni 2004, yang dibuat dihadapan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris/PPAT Hj. Laela Purnamawaty SH. yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan berlaku menurut hukum.

20. Bahwa semua produk hukum dan atau semua perbuatan hukum dan atau siapapun yang *memperoleh hak dari dasar Sertifikat Hak Milik Reza Ariffianto Zein / Tergugat II Nomor. 04541* yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor *adalah tidak sah dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan berlaku menurut hukum.*
21. Bahwa Penggugat *telah mengalami kerugian karena ulah Para Tergugat dan telah kehilangan hak subjectif atas tanah miliknya sejak tahun 2004.*
22. Adalah patut bila Penggugat memperoleh keadilan dari yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a-quo untuk menyatakan : Tanah milik Penggugat Girik C 3844 Persil no. 121 D II seluas + 2300 M², yang terletak di Kampung Cikeas Ilir, RT 01 / RW 02, Desa/Kelurahan Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, *wajib dikembalikan haknya kepada Penggugat secara utuh sebagaimana keadaannya semula.* Karenanya Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo untuk menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II *mengembalikan hak Penggugat atas tanah Girik No 3844 secara utuh sebagaimana keadaannya semula.*
23. Bahwa Penggugat *telah mengalami kerugian immaterial karena kehilangan hak subjectif atas tanah miliknya sejak tahun 2004. Kerugian tersebut adalah kerugian immateriel, yang bila dinilai dengan uang adalah Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah)*
24. Bahwa Penggugat sejak 2004 mengalami kerugian ekonomis karena tidak dapat memanfaatkan tanahnya secara ekonomis selama 17 tahun, yakni *tanah Girik no. 3844 – Persil no. 121 D II seluas + 2300 M²*, yang terletak di Kampung Cikeas Ilir, RT 01 / RW 02, Desa/Kelurahan Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, tersebut. *Kerugian tersebut adalah kerugian ekonomis materiel, yang bila dinilai dengan uang adalah Rp 6.000.000.000,- (enam miliar rupiah)*
25. Memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara aquo untuk menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng mengganti kerugian immaterial dan materiel Penggugat total Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) + Rp 6.000.000.000,- (enam miliar rupiah) = Rp 8.000.000.000,- (delapan miliar rupiah).
26. Bahwa agar putusan atas perkara aquo tidak bersifat ilusioner, Penggugat memohon agar Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) Rp

Halaman 7 dari 54 Putusan Nomor 427/Pdt.G/2021/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.000.000,- (dua juta) perhari atas setiap keterlambatan pembayaran apabila Putusan Perkara aquo sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

27. Bahwa agar supaya Putusan Majelis Hakim tidak bersifat ilusioner maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa Perkara aquo, untuk :

- a) Menyatakan batal demi hukum setiap perbuatan hukum untuk mengalihkan atau menjual tanah terperkara, selama perkara sedang berlangsung dan belum berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
- b) Meletakkan sita jaminan terhadap : *tanah Girik yang dahulu no. 3844 – Persil no. 121 D II seluas + 2300 M²*, yang terletak di Kampung Cikeas Ilir, RT 01 / RW 02, Desa/Kelurahan Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas :
 - a. Sebelah Utara : Jalan Desa/Gang Kresek
 - b. Sebelah Timur : Mike Hardi Wirapradja
 - c. Sebelah Selatan : Tanah Prcahan.
 - d. Sebelah Barat : Tanah Pecahan ,

yang sekarang telah menjadi Sertipikat Hak Milik no. 04541 atas nama Tergugat II / Reza Ariffianto Zein..

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili Perkara *a-quo* dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Menetapkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah Sertifikat Hak Milik Reza Ariffianto Zein Nomor 04541 atas seluas sekitar 2300 M² beralamat Kampung Cikeas Ilir, RT 01 / RW 02, Desa/Kelurahan Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. yang batas-batasnya :
 - a. Sebelah Utara :Jalan Desa/Gang Kresek
 - b. Sebelah Timur :Mike Hardi Wirapradja
 - c. Sebelah Selatan :Tanah Prcahan.
 - d. Sebelah Barat :Tanah Pecahan ,
2. Menyatakan batal demi hukum semua perbuatan hukum menjual dan atau kegiatan eksekusi oleh pihak manapun dan atau untuk memperoleh hak untuk menempati tanah terkait Sertifikat Reza Ariffianto Zein Nomor 04541, sebelum Putusan atas Perkara aquo berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk dan seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat I, dan Tergugat II serta Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan Akta Jual Beli No. 169/2004 tertanggal 09 Juni 2004, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hj. Laela Purnamawaty SH cacat hukum karenanya tidak sah, batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan berlaku menurut hukum.
4. Menyatakan semua produk hukum yang timbul dari penggunaan Akta Jual Beli No. 169/2004 tertanggal 09 Juni 2004, yang dibuat Notaris/PPAT Hj. Laela Purnamawaty SH adalah produk yang cacat hukum dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan berlaku menurut hukum.
5. Menghukum Tergugat II meninggalkan lokasi tanah dan mengosongkan tanah yang dahulu adalah Girik no. 3844 – Persil no. 121 D II seluas + 2300 M², yang terletak di Kampung Cikeas Ilir, RT 01 / RW 02, Desa/Kelurahan Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat Kabupaten Bogor, Jawa Barat serta mengembalikannya kepada Penggugat.
6. Menghukum Turut Tergugat I mengembalikan pencatatan tanah Girik 3845 Persil no. 121 D II atas nama Reza Ariffianto Zein kembali ke semula menjadi Girik 3844 Persil no. 121 D II atas nama Ryan Dundi Wira Bumi.
7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Reza Ariffianto Zein No 04541 yang dikeluarkan Turut Tergugat II adalah cacat hukum karenanya tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan berlaku menurut hukum.
8. Menghukum Turut Tergugat II untuk menarik kembali Sertifikat Hak Milik No 04541 atas nama Reza Ariffianto Zein.
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng mengganti kerugian immaterial dan materiil kepada Penggugat yang totalnya sebesar Rp 8.000.000.000,- (delapan miliar rupiah).
10. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari atas setiap keterlambatan pembayaran apabila Putusan Perkara aquo sudah berkekuatan hukum tetap (*inkacht van gewijsde*).
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul atas Perkara aquo.
12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan

SUBSIDER

- Mohon putusan berdasarkan kebenaran hukum dan keadilan.
- Apabila yang mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Halaman 9 dari 54 Putusan Nomor 427/Pdt.G/2021/PN Cbi



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya Ben Victor Barita Sitompul, S.H., M.H dan Tergugat II hadir Kuasanya H. Amirullah Nasution, S.H, M.H, Tergugat III hadir Kuasanya Endin S.H, Turut Tergugat I hadir Kuasanya Vita Puspitasari, S.H., MA, Turut Tergugat II hadir Kuasanya Henry Hutabarat, S.Psi, sedangkan Tergugat I tidak hadir di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana relaas tanggal 27 Desember 2021, Panggilan Umum Koran tanggal 24 Januari 2022 dan Panggilan Umum melalui Pemda tanggal 25 Februari 2022;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Khaerunnisa, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 April 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

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

JAWABAN TERGUGAT II:

DALAM EKSEPSI :

EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS

- Bahwa Penggugat bukan merupakan Penggugat yang berkualitas dalam mengajukan Gugatan perkara *a quo*. Hal ini disebabkan karena hal- hal antara lain :
- Penggugat merupakan pihak yang menjual tanah dan bangunan seluas 2.314m², yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, kepada Tergugat II, berdasarkan Akta Jual Beli No. 169/2004 tanggal 9 Juni 2004 yang dibuat di hadapan Notaris Hajjah Laela Purnamawaty, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor (selanjutnya disebut "**AJB 169/2004**").
- Merujuk pada AJB 169/2004 tersebut, Penggugat dalam hal ini merupakan pihak penjual yang **mengetahui, menyetujui serta melakukan tanda tangan** di dalam akta jual beli tersebut. Sehingga sangat tidak berdasar apabila Penggugat dalam gugatannya menyatakan tidak pernah merasa menjual tanah tersebut kepada Tergugat II.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Setelah transaksi jual beli tersebut selesai dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat II, Tergugat II mengurus sertifikat tanah dan bangunan tersebut melalui kantor Turut Tergugat II. Sehingga saat ini, Tergugat II merupakan pemilik atas tanah dan bangunan seluas 2.314m², yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan SHM No. 4541, atas nama **REZA ARIFFIANTO ZEIN**, yang dimiliki secara sah menurut ketentuan serta peraturan hukum yang berlaku.
- Penggugat merupakan **Penggugat yang tidak memiliki itikad baik** dengan menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah merasa menjual tanah tersebut kepada Tergugat II. Padahal Penggugat pada fakta hukumnya telah menerima dan menikmati hasil penjualan tanah dan bangunan seluas 2.314m², yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat tersebut. Karena jika merujuk pada Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama **RYAN DUNDI WIRA BUMI** tanggal 7 Juni 2004, Penggugat telah melakukan pembayaran / penyetoran Pajak Penghasilan (PPH) Pasal 21 atas transaksi jual beli tanah dan bangunan seluas 2.314m², yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana AJB 169/2004.

Sebagaimana diatur di dalam ketentuan perpajakan terkait Pajak Penghasilan (PPH) yang berlaku, PPH merupakan suatu kewajiban pembayaran pajak oleh wajib pajak apabila wajib pajak telah menerima manfaat dari suatu objek pajak. Dengan demikian, sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan Penggugat merupakan Penggugat yang tidak beritikad baik.

Dengan merujuk pada alasan-alasan di atas, maka sudah sangat nyata dan jelas bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan dan kewenangan dalam mengajukan gugatan kepada Tergugat II. Oleh karena itu, Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa Penggugat merupakan Penggugat yang tidak berkualitas dan sudah sepatutnya gugatan dinyatakan **tidak dapat diterima / Niet Ontvankelijke Verklaard (NO)**.

EKSEPSI PENGUGAT KURANG PIHAK

Bahwa terdapat kurang pihak selaku Penggugat dalam surat gugatan perkara *a quo*. Hal ini disebabkan antara lain :

- Penggugat telah membuat penyesatan dalam membangun sebuah fakta hukum perkara *a quo*.

Pada tahun 2004, Tergugat II membeli 1 (satu) hamparan tanah dan bangunan seluas ± 3.801m², yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat. Tanah dan bangunan tersebut terdiri dari 2 (dua) bidang tanah dan 2 (dua) surat girik, antara lain 1 (satu) bidang tanah seluas 2.314 m² berdasarkan surat girik Nomor 3844 P.121 D.11 dengan pemegang hak atas nama **RYAN DUNDI WIRA BUMI** dan 1 (satu) bidang tanah seluas 1.543 m² berdasarkan surat girik Nomor 1929 P.121 D.II dengan pemegang hak atas nama **MIKE HADI WIRAPRADJA**.

Kemudian Tergugat II terhadap 2 (dua) bidang tanah dan bangunan tersebut, pada tanggal 9 Juni 2004 dibuatlah AJB 169/2004 antara Penggugat dengan Tergugat II dan Akta Jual Beli No. 168/2004 ("**AJB 168/2004**") antara **MIKE HADI WIRAPRADJA** dengan Tergugat II, yang kedua AJB tersebut dibuat di hadapan PPAT Tergugat III selaku pejabat pembuat akta tanah.

Lalu kemudian Tergugat II selaku pembeli yang beritikad baik, mengurus sertifikat hak atas tanah tersebut melalui kantor Turut Tergugat II. Sehingga pada tahun 2007 terbitlah sertifikat-sertipkat antara lain :

- a) SHM No. 4541, atas nama **REZA ARIFFIANTO ZEIN**, (penunjuk dokumen AJB 169/2004 antara Penggugat dengan Tergugat II);
 - b) SHM No. 4538, atas nama **REZA ARIFFIANTO ZEIN**, (penunjuk dokumen AJB 168/2004 antara Penggugat dengan **MIKE HADI WIRAPRADJA**)
 - Setelah Penggugat menikmati hasil penjualan atas tanah tersebut, Penggugat kemudian mengklaim bahwa Penggugat merasa tidak pernah menjual tanahnya tersebut kepada Tergugat II. Kemudian Penggugat melakukan Laporan Kepolisian melalui Polres Bogor serta melakukan penyitaan pada tanggal 9 Januari 2007 terhadap 2 (dua) buah AJB antara lain AJB 169/2004 antara Penggugat dengan Tergugat II dan AJB 168/2004 antara Penggugat dengan **MIKE HADI WIRAPRADJA**.
 - Bahwa dalam rangkaian fakta hukum yang ada, terdapat nama **MIKE HADI WIRAPRADJA** yang mana subjek hukum ini juga merupakan penjual atas 1 (satu) hamparan tanah dan bangunan seluas ± 3.801m², yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, bersama-sama dengan Penggugat. Sehingga demi terciptanya kepastian hukum dalam pemeriksaan perkara *a quo*, **MIKE HADI WIRAPRADJA** harus juga dijadikan sebagai pihak Penggugat atau Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat dalam perkara *a quo* agar dapat didengar keterangannya oleh Yang Mulia Majelis Hakim sebagai pertimbangan dalam memberikan keputusan hukum.
- Seandainya gugatan perkara *a quo* dikabulkan ataupun ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim, hal ini akan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Tergugat maupun pihak **MIKE HADI WIRAPRADJA** apabila tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Karena menurut hemat Tergugat II, **MIKE HADI WIRAPRADJA** memiliki hubungan hukum dengan perkara *a quo*, sehingga patut untuk dijadikan sebagai pihak.

Dengan merujuk pada alasan-alasan di atas, maka sudah sangat nyata dan jelas bahwa adanya kurang pihak selaku Penggugat dalam perkara *a quo*. Oleh karena itu, Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan kurang pihak dan sudah sepatutnya gugatan dinyatakan **tidak dapat diterima / Niet Ontvankelijke Verklaard (NO)**;

EKSEPSI GUGATAN PREMATUR

Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang prematur, sehingga gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan alasan sebagai berikut :

- Pokok dari pada gugatan Penggugat adalah bahwa menurut Penggugat, Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan alasan Penggugat merasa tidak pernah menjual tanah dan bangunan seluas 2.314m², yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat kepada Tergugat II dan melakukan tanda tangan AJB 169/2004 di hadapan Tergugat III.
- Dalam gugatan Penggugat, Penggugat **berasumsi bahwa Tergugat I telah melakukan Tindak Pidana Pemalsuan Surat sebagaimana Pasal 263 KUHPidana**. Sehingga Penggugat melakukan Laporan Kepolisian melalui Polres Bogor serta melakukan penyitaan pada tanggal 9 Januari 2007 terhadap 2 (dua) buah AJB antara lain AJB 169/2004 antara Penggugat dengan Tergugat II dan AJB 168/2004 antara **MIKE HADI WIRAPRADJA** dengan Tergugat II.
- Kemudian terhadap laporan tersebut, Polres Bogor telah menindak lanjuti laporan tersebut dengan melakukan tahapan penyidikan terhadap Tergugat I sebagaimana suratnya No. Pol. SP. Sidik/289/VII/2005/Reskrim tanggal 30 Juli 2005 (**halaman 4 poin 9 surat gugatan**). Lalu penyidik Polres Bogor mengeluarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (**SP2HP**) tanggal 1 Juli 2021, yang pada intinya menyatakan bahwa berdasarkan pemeriksaan Laboratorium Kriminalistik No. LAB 2225/DTF/2007 tanggal 14 Juni 2007, disimpulkan bahwa tanda tangan yang ada di dalam AJB 169/2004 tanggal 9 Juni 2004 adalah tanda tangan palsu (*non identik*) dan bukan merupakan tanda tangan Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kemudian dengan adanya Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (**SP2HP**) tanggal 1 Juli 2021 tersebut, Penggugat **berasumsi bahwa Tergugat I telah melakukan Tindak Pidana Pemalsuan Surat sebagaimana Pasal 263 KUHPidana**, dan meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk membatalkan seluruh AJB maupun SHM milik Tergugat II yang berkaitan dengan tanah dan bangunan seluas 2.314m², yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, **padahal Penggugat belum pernah membuktikan dengan adanya suatu putusan hukum apapun yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Tindak Pidana Pemalsuan Surat**.
- Perlu kami sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Terhormat, Merujuk pada penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 22 Tahun 2002 tentang Grasi yang berbunyi sebagai berikut :
"Yang dimaksud dengan "putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap" adalah :
 1. putusan pengadilan tingkat pertama yang tidak diajukan banding atau kasasi dalam waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang tentang Hukum Acara Pidana;
 2. putusan pengadilan tingkat banding yang tidak diajukan kasasi dalam waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang tentang Hukum Acara Pidana; atau
 3. putusan kasasi."Dengan demikian, seseorang dapat dikatakan telah **TERBUKTI** melakukan perbuatan tindak pidana apabila suatu pemeriksaan perkara pidana telah memperoleh putusan hukum yang berkuat hukum tetap (*inkracht*) dari Pengadilan yang memeriksa perkara pidana tersebut berdasarkan penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 22 Tahun 2002 tentang Grasi.
- Kemudian jika merujuk pada Pasal 1 angka 6 Peraturan Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Sistem Informasi Penyidikan ("**Perkap 21/2011**") yang berbunyi :
"Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan yang selanjutnya disingkat SP2HP adalah surat yang diberikan kepada pelapor/pengadu tentang perkembangan hasil penyidikan yang ditandatangani oleh atasan penyidik".
Telah **TERANG dan JELAS** bahwa SP2HP merupakan perkembangan yang diberikan oleh kepolisian kepada pelapor dalam tahap Penyidikan suatu perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pidana dan belum membuktikan apapun mengenai bersalah atau tidaknya seseorang/pelaku tindak pidana.

- Terlebih lagi jika merujuk pada Pasal 1 angka 4 Perkap 21/2011 dinyatakan bahwa ***“Penyidikan adalah serangkaian kegiatan penyidik dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang untuk mencari mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tentang tindak pidana yang terjadi dan guna menemukan tersangkanya”*** frasa kata ***“tentang tindak pidana yang terjadi dan guna menemukan tersangkanya”*** mengartikan bahwa Tergugat I bahkan **BELUM** merupakan **PIHAK YANG DISANGKAKAN** melakukan perbuatan tindak pidana atau perbuatan melawan hukum.
- Dengan demikian, merujuk pada ketentuan penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 22 Tahun 2002 tentang Grasi Jo. Pasal 1 angka 6 Perkap 21/2011 Jo. Pasal 1 angka 4 Perkap 21/2011, Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (**SP2HP**) tanggal 1 Juli 2021 dan pemeriksaan Laboratorium Kriminalistik No. LAB 2225/DTF/2007 tanggal 14 Juni 2007, merupakan surat atau dokumen yang dikeluarkan oleh pihak kepolisian dalam tahap penyidikan dan **bukan merupakan surat atau dokumen yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) yang dapat menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan tindak pidana atau perbuatan melawan hukum.**
- Oleh karena itu, seharusnya Penggugat membuktikan terlebih dahulu dugaan adanya unsur Tindak Pidana Pemalsuan Surat yang dilakukan oleh Tergugat I di peradilan pidana sampai dengan adanya putusan hukum yang memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*) lalu baru menguji materi perkara *a quo* di peradilan perdata apabila Tergugat I telah terbukti melakukan Tindak Pidana.

Pada akhirnya menurut hemat Tergugat II, gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Para Tergugat adalah **gugatan yang *premature* dan bersifat ASUMSI karena belum pernah dibuktikan kebenaran hukumnya.** Sehingga sudah sepatutnya kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat ***premature* dan dinyatakan tidak dapat diterima / *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO).**

EKSEPSI GUGATAN DALUARSA

Bahwa gugatan Penggugat sudah daluarsa, sehingga gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan sebagai berikut :

- Transaksi jual beli tanah dan bangunan seluas 2.314m², yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat antara Penggugat dan Tergugat II terjadi pada tanggal 9 Juni 2004, berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AJB 169/2004 tanggal 9 Juni 2004 yang dibuat secara notariil di hadapan Tergugat III.

- Kemudian pada tanggal 7 Agustus 2007, terbitlah sertifikat atas tanah dan bangunan seluas 2.314m², yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, atas nama **REZA ARIFFIANTO ZEIN**, berdasarkan SHM No. 4541, yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II selaku pejabat negara yang berwenang.
- Pada tanggal 13 Desember 2021, Penggugat dengan surat gugatannya mengajukan gugatan PMH kepada Para Tergugat melalui Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong **setelah hampir 14 (empat belas) tahun** SHM No. 4541 atas nama **REZA ARIFFIANTO ZEIN**, diterbitkan oleh Turut Tergugat II selaku pejabat negara yang berwenang.
- Merujuk pada Pasal 32 Ayat (2) **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP 24/1997")** yang berbunyi:

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut."

- Bertolak pada ketentuan hukum yang diatur di dalam Pasal 32 Ayat (2) PP 24/1997 tersebut, Penggugat demi hukum sudah tidak lagi mempunyai hak dan kewenangan dalam mengajukan gugatan PMH terkait kepemilikan hak atas tanah ke Pengadilan. Karena seperti yang diketahui, Penggugat mengajukan gugatan tentang kepemilikan hak atas tanah sebagaimana SHM No. SHM No. 4541 atas nama **REZA ARIFFIANTO ZEIN**, **setelah hampir 14 (empat belas) tahun SHM No. 4541 atas nama REZA ARIFFIANTO ZEIN**, diterbitkan oleh Turut Tergugat II selaku pejabat negara yang berwenang.

Oleh karena itu sudah sangat **NYATA** dan **JELAS** bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang sudah daluarsa menurut ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, sudah sepatutnya kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan **gugatan Penggugat daluarsa dan dinyatakan tidak dapat diterima / Niet Ontvankelijke Verklaard (NO)**.

EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT

Halaman 16 dari 54 Putusan Nomor 427/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat keliru gugatan diajukan melalui Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong karena materi pokok perkara berkaitan dengan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang pemeriksaan perkaranya merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), sehingga gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan sebagai berikut :

- Inti dari pada pokok gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Penggugat merasa dirugikan dengan terbitnya SHM No. 4541 atas nama **REZA ARIFFIANTO ZEIN** serta meminta putusan hukum yang menyatakan bahwa SHM No. 4541 atas nama **REZA ARIFFIANTO ZEIN** yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II selaku pejabat negara yang berwenang merupakan produk hukum yang cacat hukum dan tidak berlaku menurut hukum (**gugatan poin 20 halaman 7**).
 - Lalu dalam petitum gugatan, Penggugat meminta agar Majelis Hakim menyatakan bahwa SHM No. 4541 atas nama **REZA ARIFFIANTO ZEIN**, cacat hukum karena tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum (**petitum poin 7 halaman 10**).
 - Penggugat telah keliru dengan mengajukan gugatan melalui Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong karena materi pokok perkara *a quo* berkaitan dengan Keputusan Tata Usaha Negara (**KTUN**) yang pemeriksaan perkaranya merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (**PTUN**).
 - Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ("**UU 30/2014**") menyatakan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara ("**KTUN**") adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan. Kemudian SHM No. 4541 atas nama **REZA ARIFFIANTO ZEIN** merupakan sertifikat / keputusan / ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II yang merupakan pejabat negara yang berwenang dalam menerbitkan sertifikat kepemilikan hak atas tanah berdasarkan Pasal 104 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999.
 - Merujuk pada ketentuan Pasal 1 angka 3 dan angka 4 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("**UU 5/1986**") yang pada intinya menyatakan bahwa sengketa yang diakibatkan dikeluarkannya suatu Keputusan Tata Usaha Negara ("**KTUN**") adalah kewenangan pemeriksaan perkara dari Peradilan Tata Usaha Negara.
- Terlebih lagi, merujuk pada ketentuan Pasal 53 Ayat (1) UU 5/1986 menyatakan bahwa pada intinya apabila terdapat hak yang dirugikan oleh terbitnya suatu

Halaman 17 dari 54 Putusan Nomor 427/Pdt.G/2021/PN Cbi

Disclaimer

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

Halaman 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Tata Usaha Negara ("KTUN") maka tuntutan itu hendaknya diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara untuk dinyatakan batal atau tidak sah.

- Seingga menurut hemat Tergugat II, Penggugat telah keliru dalam mengajukan gugatan melalui Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong karena materi pokok perkara berkaitan dengan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang pemeriksaan perkaranya merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)

Oleh karena itu sudah sangat **NYATA** dan **JELAS** bahwa Penggugat telah salah dalam menentukan pengadilan yang berwenang dalam mengajukan suatu gugatan. Dengan demikian, sudah sepatutnya kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan **gugatan Penggugat melanggar asas kewenangan peradilan absolut dan dinyatakan tidak dapat diterima / Niet Ontvankelijke Verklaard (NO).**

EKSEPSI GUGATAN KABUR ATAU OBSCUUR LIBEL

Bahwa gugatan Penggugat kabur / tidak jelas / *Obscuur Libel*, sehingga gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Penggugat mencampur adukkan isi materi gugatan perkara *a quo*. Dalam gugatannya Penggugat berbicara mengenai hak kepemilikan atas tanah dan bangunan seluas 2.314m², yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat yang mana Penggugat mengklaim bahwa Penggugat merupakan pemilik objek tanah tersebut berdasarkan Girik No. 3844-Persil No. 121 D II.
- Di sisi lain, Penggugat memasukkan materi hukum pidana. Penggugat juga mengklaim bahwa Penggugat tidak pernah merasa melakukan jual beli / tanda tangan AJB AJB 169/2004 di hadapan Tergugat III. Sehingga Penggugat **berasumsi bahwa Tergugat I telah melakukan Tindak Pidana Pemalsuan Surat sebagaimana Pasal 263 KUHPidana** dan melakukan Laporan Kepolisian terhadap Tergugat I melalui Polres Bogor, yang mana sampai dengan gugatan ini diajukan, unsur Tindak Pidana tersebut sama sekali belum dibuktikan kebenaran hukumnya dengan adanya suatu putusan hukum yang *inkracht*.
- Kemudian Penggugat juga memasukkan materi hukum Peradilan Tata Usaha Negara, yang mana dalam gugatan serta petitum gugatannya, Penggugat merasa dirugikan dengan keluarnya SHM No. 4541 atas nama **REZA ARIFFIANTO ZEIN** yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II serta meminta putusan hukum yang menyatakan bahwa SHM No. 4541 atas nama **REZA ARIFFIANTO ZEIN** yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II selaku pejabat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

negara yang berwenang merupakan produk hukum yang cacat hukum dan tidak berlaku menurut hukum. Padahal menurut Pasal 1 angka 3 dan angka 4 UU 5/1986 yang pada intinya menyatakan bahwa sengketa yang timbul karena dikeluarkannya suatu Keputusan Tata Usaha Negara ("KTUN") adalah kewenangan pemeriksaan perkara dari Peradilan Tata Usaha Negara.

- Dengan demikian **gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak jelas karena mencampurkan materi gugatan perdata / PMH dengan materi hukum pidana dan hukum peradilan tata usaha negara dalam 1 (satu) gugatan yaitu gugatan perdata / PMH / peradilan umum.**

Atas dasar alasan-alasan di atas, sudah sepatutnya kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan **gugatan Penggugat tidak jelas / kabur / Obscuur Libel dan dinyatakan tidak dapat diterima / Niet Ontvankelijke Verklaard (NO).**

EKSEPSI TERGUGAT KURANG PIHAK

Bahwa gugatan terdapat kurang pihak yang harus juga ikut sertakan sebagai Tergugat / Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, sehingga gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Pada fakta hukumnya Penggugat telah menerima dan menikmati hasil penjualan tanah dan bangunan seluas 2.314m², yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat tersebut. Karena jika merujuk pada Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama **RYAN DUNDI WIRA BUMI** tanggal 7 Juni 2004, Penggugat telah melakukan pembayaran / penyetoran Pajak Penghasilan (PPH) Pasal 21 atas transaksi jual beli tanah dan bangunan seluas 2.314m², yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana AJB 169/2004.

Sebagaimana diatur di dalam ketentuan perpajakan terkait Pajak Penghasilan (PPH) yang berlaku, PPH merupakan suatu kewajiban pembayaran pajak oleh wajib pajak apabila wajib pajak telah menerima manfaat dari suatu objek pajak.

- Dalam surat gugatan, Penggugat menyatakan bahwa Polres Bogor telah menindak lanjuti laporan tersebut dengan melakukan tahapan penyidikan terhadap Tergugat I sebagaimana suratnya No. Pol. SP. Sidik/289/VII/2005/Reskrim tanggal 30 Juli 2005 (**halaman 4 poin 9 surat gugatan**). Lalu penyidik Polres Bogor mengeluarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (**SP2HP**) tanggal 1 Juli 2021, yang pada intinya menyatakan bahwa berdasarkan pemeriksaan Laboratorium Kriminalistik No. LAB 2225/DTF/2007 tanggal 14 Juni 2007, disimpulkan bahwa tanda tangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ada di dalam AJB 169/2004 tanggal 9 Juni 2004 adalah tanda tangan palsu (*non identik*) dan bukan merupakan tanda tangan Penggugat.

- Dengan adanya fakta-fakta hukum tersebut, seharusnya Penggugat mengikutsertakan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Cibinong serta Pihak Polres Bogor sebagai pihak Tergugat atau setidaknya menjadi pihak Turut Tergugat dalam perkara *a quo*, agar dapat dibuktikan apakah memang benar Tergugat II merupakan pembeli yang tidak beritikad baik seperti apa yang dituduhkan oleh Penggugat. Hal ini diharuskan agar pemeriksaan perkara *a quo* dapat maksimal serta memiliki kepastian hukum bagi seluruh pihak terkait.

Atas dasar alasan-alasan di atas, sudah sepatutnya kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan **gugatan Penggugat kurang pihak dan dinyatakan tidak dapat diterima / *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO).**

DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa dengan ini Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II. Adapun alasan-alasannya sebagai berikut :

1. Tergugat II merupakan pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi hak-haknya oleh hukum sebagaimana juga telah diatur di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012. Tergugat II merupakan pembeli yang beritikad baik yang memperoleh hak atas tanahnya dengan ketentuan serta peraturan hukum yang berlaku, dengan alasan sebagai berikut :
 - Pada tahun 2004, Tergugat II membeli secara lunas 1 (satu) hamparan tanah dan bangunan seluas $\pm 3.801\text{m}^2$, yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat. Tanah dan bangunan tersebut terdiri dari 2 (dua) bidang tanah dan 2 (dua) surat girik, antara lain 1 (satu) bidang tanah seluas 2.314 m^2 berdasarkan surat girik Nomor 3844 P.121 D.11 dengan pemegang hak atas nama **RYAN DUNDI WIRA BUMI** dan 1 (satu) bidang tanah seluas 1.543 m^2 berdasarkan surat girik Nomor 1929 P.121 D.II dengan pemegang hak atas nama **MIKE HADI WIRAPRADJA**.
 - Kemudian Tergugat II terhadap 2 (dua) bidang tanah dan bangunan tersebut, pada tanggal 9 Juni 2004 dibuatlah AJB 169/2004 antara Penggugat dengan Tergugat II dan Akta Jual Beli No. 168/2004 AJB 168/2004 antara **MIKE HADI WIRAPRADJA** dengan Tergugat II, yang kedua AJB tersebut dibuat di hadapan PPAT Tergugat III / Notariil selaku pejabat pembuat akta tanah.
 - Terhadap pembelian 1 (satu) bidang tanah seluas 2.314 m^2 berdasarkan AJB 169/2004 antara Penggugat dengan Tergugat II, Tergugat II telah melakukan



pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada tanggal 7 Juni 2004 melalui Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Cibinong.

- Lalu kemudian Tergugat II selaku pembeli yang beritikad baik, mengurus sertifikat hak atas tanah tersebut melalui kantor Turut Tergugat II. Sehingga pada tahun 2007 terbitlah SHM No. 4541, atas nama **REZA ARIFFIANTO ZEIN**, (penunjuk dokumen AJB 169/2004 antara Penggugat dengan Tergugat II) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor);
- Tergugat II telah membuktikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim bahwa perolehan hak atas tanah dan bangunan seluas 2.314m², yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan SHM No. 4541, atas nama **REZA ARIFFIANTO ZEIN**, (penunjuk dokumen AJB 169/2004 antara Penggugat dengan Tergugat II) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) telah sesuai dengan ketentuan serta peraturan hukum yang berlaku, maka sudah sepatutnya Tergugat II dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik sebagaimana diatur di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012;
- Walaupun seandainya dikemudian hari Penggugat dapat membuktikan dugaan Tindak Pidana Pemalsuan Surat AJB 169/2004 yang dilakukan oleh Tergugat I, yang dibuktikan dengan adanya putusan hukum *inkracht*, maka berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012, Penggugat tidak memiliki kewenangan untuk menuntut ganti rugi kepada Tergugat II selaku pembeli yang beritikad baik dan AJB yang sudah dibuat dan ditandatangani di hadapan PPAT (Tergugat III) tetap sah dan mengikat bagi para pihak sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara Jo. 1338 KUHPerdara.

Dengan demikian sudah sepatutnya Tergugat II dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi hak-haknya oleh hukum serta kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan bahwa **gugatan Penggugat ditolak karena tidak membuktikan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II.**

2. Penggugat sangat mengada-ngada dengan mengklaim bahwa tanah dan bangunan seluas 2.314m², yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat tersebut masih merupakan milik Penggugat berdasarkan surat girik Nomor 3844 P.121 D.11. Tergugat II



dengan tegas menyatakan bahwa dalil tersebut tidak benar. Karena bertolak pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi “**Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan**”.

Dengan demikian, dengan diterbitkannya SHM No. 4541, atas nama **REZA ARIFFIANTO ZEIN**, (penunjuk dokumen AJB 169/2004 antara Penggugat dengan Tergugat II) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor), maka tanah dan bangunan seluas 2.314m², yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, telah terbukti secara hukum bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah milik Tergugat II.

Oleh karena itu, sudah seharusnya kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa tanah dan bangunan seluas 2.314m², yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat adalah milik RYAN DUNDI WIRA BUMI **DITOLAK**.

3. Dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah merasa menjual tanah dan bangunan seluas 2.314m², yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat tersebut kepada Tergugat II adalah dalil yang mengada-ngada.

Bahwa sudah sangat **TERANG** dan **JELAS**, Penggugat merupakan pihak yang menjual tanah dan bangunan seluas 2.314m², yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, kepada Tergugat II, berdasarkan AJB 169/2004 tanggal 9 Juni 2004 yang dibuat secara notariil di hadapan Tergugat III (Notaris Hajjah Laela Purnamawaty, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor).

Merujuk pada AJB 169/2004 tersebut, Penggugat dalam hal ini merupakan pihak penjual yang **mengetahui, menyetujui serta melakukan tanda tangan** di dalam akta jual beli tersebut. Sehingga sangat tidak berdasar apabila Penggugat dalam gugatannya menyatakan tidak pernah merasa menjual tanah tersebut kepada Tergugat II.

Jika merujuk pada ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- Pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi “*Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau*



dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat”

- Pasal 1870 KUHPdata yang berbunyi *“Suatu akta otentik memberikan kepada para pihak yang membuatnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya”*
- Pasal 165 HIR yang berbunyi *“surat atau akta yang sah ialah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuatnya, menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak darinya, tentang segala hal yang disebut dalam surat itu dan juga tentang yang ada dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, dalam hal terakhir ini hanya jika yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada surat akta itu”*

AJB 169/2004 antara Penggugat dan Tergugat II yang dibuat dihadapan Tergugat III, merupakan akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna / absolut secara lahiriah baik formal maupun materiil dan juga merupakan akta otentik yang sah dan mengikat sebagai undang-undang sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPdata Jo. Pasal 1338 KUHPdata.

Oleh karena itu, kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat yang mengklaim bahwa Penggugat tidak pernah merasa menjual tanah dan bangunan seluas 2.314m², yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat serta tidak pernah menandatangani AJB 169/2004 merupakan dalil yang tidak berdasar hukum dan sudah seharusnya dinyatakan **DITOLAK**.

4. Dalil Penggugat yang menyatakan bahwa transaksi jual beli tanah dan bangunan seluas 2.314m², yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat yang dituangkan di dalam AJB 169/2004 serta SHM No. 4541, atas nama **REZA ARIFFIANTO ZEIN** yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II adalah transaksi yang cacat hukum karena adanya dugaan Tindak Pidana Pemalsuan Surat sebagaimana Pasal 263 KUHPidana yang dilakukan oleh Tergugat I merupakan dalil yang bersifat **ASUMSI karena belum pernah dibuktikan kebenaran hukumnya**. Berdasarkan dalil Penggugat, Polres Bogor mengeluarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (**SP2HP**) tanggal 1 Juli 2021, yang pada intinya menyatakan bahwa berdasarkan pemeriksaan Laboratorium Kriminalistik No. LAB 2225/DTF/2007 tanggal 14 Juni 2007,



disimpulkan bahwa tanda tangan yang ada di dalam AJB 169/2004 tanggal 9 Juni 2004 adalah tanda tangan palsu (*non identik*) dan bukan merupakan tanda tangan Penggugat.

Perlu kami sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Terhormat, antara lain :

- Merujuk pada penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 22 Tahun 2002 tentang Grasi yang berbunyi sebagai berikut :

“Yang dimaksud dengan “putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap” adalah :

- 1. putusan pengadilan tingkat pertama yang tidak diajukan banding atau kasasi dalam waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang tentang Hukum Acara Pidana;***
- 2. putusan pengadilan tingkat banding yang tidak diajukan kasasi dalam waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang tentang Hukum Acara Pidana; atau***
- 3. putusan kasasi.”***

Dengan demikian, seseorang dapat dikatakan telah **TERBUKTI** melakukan perbuatan tindak pidana apabila suatu pemeriksaan perkara pidana telah memperoleh putusan hukum yang berkuatan hukum tetap (*inkracht*) dari Pengadilan yang memeriksa perkara pidana tersebut berdasarkan penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 22 Tahun 2002 tentang Grasi.

- Kemudian jika merujuk pada Pasal 1 angka 6 Peraturan Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Sistem Informasi Penyidikan (**“Perkap 21/2011”**) yang berbunyi :

“Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan yang selanjutnya disingkat SP2HP adalah surat yang diberikan kepada pelapor/pengadu tentang perkembangan hasil penyidikan yang ditandatangani oleh atasan penyidik”.

Telah **TERANG dan JELAS** bahwa SP2HP merupakan perkembangan yang diberikan oleh kepolisian kepada pelapor dalam tahap Penyidikan suatu perkara pidana dan belum membuktikan apapun mengenai bersalah atau tidaknya seseorang/pelaku tindak pidana.

- Terlebih lagi jika merujuk pada Pasal 1 angka 4 Perkap 21/2011 dinyatakan bahwa ***“Penyidikan adalah serangkaian kegiatan***



penyidik dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang untuk mencari mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tentang tindak pidana yang terjadi dan guna menemukan tersangkanya” frasa kata “*tentang tindak pidana yang terjadi dan guna menemukan tersangkanya*” mengartikan bahwa Tergugat I bahkan **BELUM** merupakan **PIHAK YANG DISANGKAKAN** melakukan perbuatan tindak pidana atau perbuatan melawan hukum.

- Dengan demikian, merujuk pada ketentuan penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 22 Tahun 2002 tentang Grasi Jo. Pasal 1 angka 6 Perkap 21/2011 Jo. Pasal 1 angka 4 Perkap 21/2011, Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (**SP2HP**) tanggal 1 Juli 2021 dan pemeriksaan Laboratorium Kriminalistik No. LAB 2225/DTF/2007 tanggal 14 Juni 2007, merupakan surat atau dokumen yang dikeluarkan oleh pihak kepolisian dalam tahap penyidikan dan **bukan merupakan surat atau dokumen yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) yang dapat menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan tindak pidana atau perbuatan melawan hukum.**

Oleh karena itu, kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat yang mengklaim bahwa transaksi jual beli tanah dan bangunan seluas 2.314m², yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat yang dituangkan di dalam AJB 169/2004 serta SHM No. 4541, atas nama **REZA ARIFFIANTO ZEIN** yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II adalah transaksi yang cacat hukum karena adanya dugaan Tindak Pidana Pemalsuan Surat sebagaimana Pasal 263 KUHPidana yang dilakukan oleh Tergugat I, merupakan dalil yang bersifat **ASUMSI karena belum pernah dibuktikan kebenarannya / validitasnya dan sudah seharusnya dinyatakan DITOLAK.**

4. Merujuk pada ketentuan hukum pada Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi “***Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut***”, terdapat unsur-unsur seseorang dapat dikatakan melakukan PMH antara lain :
 - Harud ada perbuatan;
 - Perbuatan itu harus melawan hukum;
 - Ada kerugian;



- Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- Ada kesalahan.

Namun jika bertolak pada isi gugatan Penggugat, tidak ada satupun dalil-dalilnya yang membuktikan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan PMH sehingga Penggugat mengalami kerugian secara materiil maupun immateriil.

Penggugat mengklaim bahwa transaksi jual beli tanah dan bangunan seluas 2.314m², yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat yang dituangkan di dalam AJB 169/2004 adalah perbuatan melawan hukum, karena terdapat dugaan Tindak Pidana Pemalsuan Surat sebagaimana Pasal 263 KUHPidana yang dilakukan oleh Tergugat I.

Namun Tergugat II tegaskan kembali, Penggugat telah membuat dalil gugatan dengan tidak berlandaskan hukum, melainkan hanya berdasarkan **ASUMSI** semata. **Penggugat berasumsi bahwa Tergugat I telah melakukan Tindak Pidana Pemalsuan Surat sebagaimana Pasal 263 KUHPidana**, dan meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk membatalkan seluruh AJB maupun SHM milik Tergugat II yang berkaitan dengan tanah dan bangunan seluas 2.314m², yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, **padahal Penggugat belum pernah membuktikan adanya suatu putusan hukum apapun yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Tindak Pidana Pemalsuan Surat.**

Oleh karena itu, kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan seluruh gugatan Penggugat hanya berdasarkan **ASUMSI**, **tidak berdasar dan sudah sepatutnya dinyatakan DITOLAK.**

5. Bahwa dikarenakan tidak ada satupun dalil-dalil Penggugat yang membuktikan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan PMH serta adanya dalil gugatan PMH Penggugat yang tidak berlandaskan hukum, melainkan hanya berdasarkan **ASUMSI** semata, maka sudah sepatutnya permohonan sita jaminan Tergugat II berupa tanah dan bangunan seluas 2.314m², yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan SHM No. 4541, atas nama **REZA ARIFFIANTO ZEIN**, harus dinyatakan **DITOLAK.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan pada segala uraian Jawaban diatas, dengan ini Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo*, untuk kiranya dapat menjatuhkan putusan akhir sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat **tidak dapat diterima / Niet Ontvankelijke Verklaard (NO)**.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli No. 169/2004 tanggal 9 Juni 2004 yang dibuat di hadapan Notaris Hajjah Laela Purnamawaty, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor (Tergugat III).
3. Menyatakan bahwa tanah dan bangunan seluas 2.314m², yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan SHM No. 4541, atas nama **REZA ARIFFIANTO ZEIN**, adalah milik Tergugat II;
4. Menolak permohonan Sita Jaminan terhadap tanah dan bangunan seluas 2.314m², yang terletak di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan SHM No. 4541, atas nama **REZA ARIFFIANTO ZEIN**, yang diajukan oleh Penggugat;
5. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

Atau mohon agar Pengadilan Negeri Cibinong cq. Majelis Hakim Pemeriksa perkara memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

JAWABAN TERGUGAT III

A. DALAM EKSEPSI

I. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCURUM LIBELLUM)

1. Bahwa berdasarkan Yuriprudensi dalam teori hukum dan praktek hukum acara yang berlaku suatu gugatan dapat dikategorikan/ diklasifikasikan sebagai "gugatan yang kabur dan tidak jelas (obscure libel) apabila posita gugatan dan petitum gugatan saling bertentangan (putusan Mahkamah Agung No 1075.K / Sip / 1982 tanggal 8 Desember 1982 dalam perkara Perdata antara Bachid Marzuk melawan Achmad Marzuk dan Faray bin Surur Alamri);

Halaman 27 dari 54 Putusan Nomor 427/Pdt.G/2021/PN Cbi



2. Bahwa dalam perkara aquo posita gugatan penggugat sama sekali tidak relevan bahkan bertentangan dengan petitum gugatan, hal mana tidak relevan nya gugatan dimaksud adalah sebagai berikut :

2.1 Bahwa Penggugat telah mendalilkan dalam gugatannya dengan menyebutkan diri sebagai Tergugat III yakni: Notaris/PPAT RD. LAELA PURNAMAWATY, SH dengan penyebutan identitas Tergugat III tersebut, maka yang menjadi subjek dalam jabatan Tergugat III sebagai notaris/PPAT dan bukan dalam kapasitas Tergugat III sebagai pribadi.

2.2 Bahwa karena subjek Tergugat III adalah sebagai Notaris/PPAT, maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat III adalah gugatan yang kabur, tidak jelas karena tidak terdapat hubungan hukum antara Tergugat III dengan Penggugat terkait dengan akta jual beli sebidang tanah sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya.

2.3 Bahwa secara faktual dan formal Notaris/PPAT RD. LAELA PURNAMAWATY, SH (Tergugat III) hanya membuat akta Jual Beli (AJB) selaku Notaris yang menjalankan tugas tunduk dan patuh kepada Undang – Undang No 2 Tahun 2014 Tentang perunahan atas Undang-Undang No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris . Dengan demikian dalil-dalil Penggugat terhadap diri Tergugat III adalah dalil gugatan yang kabur dan tidak jelas Karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak diterima.

Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum. Petitum Penggugat ini petitum yang tidak jelas, karena secara hukum tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III sehingga perbuatan melawan hukum adalah petitum yang keliru dan tidak jelas.

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, dimana gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, dalil gugatan saling bertentangan, Maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, sehingga seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Diterima (Niet Onvankelijk verklaand).

II. GUGATAN PENGGUGAT SALAH PIHAK (EKSEPSI EROR IN PERSONA)

1. Bahwa mengenai eksepsi dalam persidangan perdata dapat ditemukan dalam berbagai literatur ilmiah hukum namun demikian uraian yang cukup



lengkap dapat dilihat dalam buku M.YAHYA HARAHAP dengan judul HUKUM ACARA PERDATA, penerbit Sinar Grafika, Jakarta, tahun 2005, halaman 432 s.d 462, salah satu eksepsi yang dikemukakan dalam buku tersebut adalah tentang Eksepsi salah Pihak (Eksepsi Error in Persona) yang merupakan salah satu jenis dari Eksepsi Prosesuil di luar Eksepsi Kompetensi, adapun bentuk atau jenis eksepsi Error In Persona antara lain sebagai berikut :

- Eksepsi Diskualifikasi
- Eksepsi mengenai Kekeliruan Pihak yang di tarik sebagai Tergugat
- Eksepsi kurang Pihak (Ekseptio Plurium Litis Consortium)

2. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Tergugat III berpendapat bahwa gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard) karena Penggugat telah keliru menarik Tergugat III dalam perkara a quo.

III. GUGATAN TIDAK MEMENUHI PASAL 1365 KUH PERDATA.

1. Bahwa gugatan Penggugat pada poin 14 (empat belas) telah secara keliru menyatakan Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah Menuduh mendalilkan kepada Tergugat III dengan sengaja berkolaborasi dengan Tergugat I dan Tergugat II dasar gugatannya yang pada pokoknya menyatakan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan memenuhi unsur-unsur pasal 1365 KUHPerdata;
2. Bahwa Pada poin 14 (empat belas) "Bahwa Tergugat III hanya menjalankan tugas sebagai Notaris/PPAT atas pembuatan Akta Jual Beli, Kewenangan Notaris diatur dalam UU No 30/2004 yang telah di rubah menjadi UU No 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) Berdasarkan wewenang tersebut, notaris memiliki definisi pejabat umum yang bertugas membuat akta otentik atau tugas lain yang telah ditentukan perundang-undangan. salah satunya membuat akta atau perjanjian terkait pertanahan. Sedangkan wewenang PPAT berpedoman pada Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
3. Bahwa dalil Penggugat ini adalah tidak benar dan mengada-ada, dimana Penggugat dan Tergugat III tidak ada Hubungan Hukum, sehingga tidak memenuhi unsur dikatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum.



B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa semua yang TERGUGAT III kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara, Setelah membaca dan mencermati dalil gugatan yang diajukan penggugat ,dalam hal gugatan ini TERGUGAT III akan menjawab dan menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan PENGUGAT yang ditujukan langsung kepada TERGUGAT III, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT III.

1. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin 3 (tiga) mendalilkan Tidak Pernah melakukan jual beli kepada siapapun, faktanya dalam Akta Jual Beli No. 169/2004 Tertanggal 09 Juni 2004, Penggugat telah menandatangani dan melakukan jual Beli dengan TERGUGAT II berdasarkan Akta Jual Beli No. 169/2004 tanggal 09 Juni 2004.
2. Bahwa dalil gugatan penggugat pada poin 4 (empat) menyebut Notaris/PPAT HJ. Laela Purnamawaty ,SH Sebagai Turut Tergugat 1 akan tetapi disisi lain dalam gugatan perkara ini Sebagai Tergugat III, hal ini menjadi tidak jelas dan kabur. Menggabungkan satu orang yang sama kedalam dua pihak yaitu Sebagai Tergugat III dan Turut Tergugat 1.
3. Bahwa dalil gugatan penggugat pada poin 5 menyebutkan Tanpa Sepengetahuan dan Dihadiri Penggugat, Tanah Milik Pengugat Telah diperjualbelikan Dihadapan Tergugat III, dalam Kenyataannya dihadapan Tergugat III tanah tersebut telah beralih kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Antara Penggugat Dengan Tergugat II sesuai Akta Jual Beli (AJB) No.169/204 Tertanggal 09 Juni 2004.
4. Bahwa dalil gugatan penggugat dalam poin 11(sebelas) penggugat mendefisikan , SP2HP sebagai bukti adanya tanda tangan non identik dan mendefinisikan (alias Tanda tangan Dipalsukan) atas dalil tersebut Perlu Penggugat ketahui Bahwa Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) merupakan hak bagi pelapor dalam hal ini PENGUGAT, dalam hal menjamin akuntabilitas dan transparansi dalam proses penyelidikan dan penyidikan. Penyidik wajib memberikan SP2HP kepada pihak pelapor baik diminta atau tidak diminta secara berkala. Berdasarkan Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2009 tentang Pengawasan dan Pengendalian Penanganan Perkara Pidana di Lingkungan Kepolisian Negara Republik Indonesia, pasal 39 ayat 1, berbunyi dalam hal menjamin akuntabilitas dan transparansi penyidikan, penyidik wajib memberikan SP2HP kepada pihak pelapor baik diminta atau tidak diminta secara berkala paling sedikit 1 kali setiap 1 bulan.SP2HP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang-kurangnya memuat tentang:pokok perkara;tindakan penyidikan yang telah dilaksanakan dan hasilnya;masalah/kendala yang dihadapi dalam penyidikan rencana tindakan selanjutnya; dan himbauan atau penegasan kepada pelapor tentang hak dan kewajibannya demi kelancaran dan keberhasilan penyidikan. Untuk mengetahui kejelasan atau kepastian proses laporan polisi soal sudah sejauh mana laporan Penggugat diproses dan bisa mengajukan permohonan agar diberikan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) sesuai Pasal 12 huruf c Peraturan Kepala Kepolisian Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pelayanan Informasi Publik di Lingkungan Kepolisian Negara Republik Indonesia, yang menyebutkan bahwa *SP2HP merupakan informasi publik yang merupakan hak dari pihak pelapor/Penggugat sesuai Pasal 11 ayat (1) huruf a.Peraturan Kapolri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Sistem Informasi Penyidikan ("Perkap No. 21 Tahun 2011")*, yang menyebutkan bahwa *informasi penyidikan diberikan dalam bentuk SP2HP kepada pelapor/pengadu atau keluarga*. SP2HP ini merupakan hak atas informasi dari masyarakat/publik sebagai pelapor untuk tahu perkembangan hasil penyidikan atas dugaan tindak pidana yang di laporkan kepada polisi atau pihak berwajib.SP2HP berisi laporan yang memuat pokok perkara, tindakan yang telah dilaksanakan penyidik kepolisian dan hasilnya, dan permasalahan/kendala yang dihadapi dalam penyidikan (lihat Pasal 11 ayat 2 Perkap No. 21 tahun 2011). **Bahwa Penggugat mendahului sebuah proses hukum yang belum dibuktikan palsu atau tidaknya tanda tangan penggugat dipengadilan.dengan menafsirkan Akta Jual Beli "Tanda Tangan Dipalsukan". Adalah keliru.**

5. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada poin 12 (dua belas) dengan menyebutkan " terbukti sah dari Fakta Hukum Laboratorium Kriminalistik Polisi RI. Bahwa Akta Jual Beli No: 169/2004 Tertanggal 09 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Notari /PPAT laela Purnamawaty,SH. Bahwa Menurut Penggugat Cacat Hukum dan tidak sah, serta tidak mempunyai kekuatan berlaku menurut hukum, atas dalil ini Penggugat telah menjustifikasi mendahului putusan pengadilan, padahal proses hukum pembuktian dipengadilan belum berproses hanya sebatas Dugaan, dan Penggugat tidak menjunjung asas Praduga Tidak Bersalah dengan menyebutkan Akta Jual Beli Cacat Hukum.
6. Bahwa dalil gugatan penggugat pada poin 13 (tiga belas) menurut penggugat Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Tergugat III tidak sah dan cacat hukum



serta dan tidak mempunyai kekuatan hukum, menurut hukum adalah pemahaman Penggugat yang keliru, dalam akta jual beli tanah ("AJB") yang sudah dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat II secara jelas menerangkan bahwa syarat perjanjian serta prosedur AJB juga telah sesuai dengan aturan yang berlaku, maka AJB tersebut sah Perihal syarat perjanjian sebagaimana diatur dalam **Pasal 1320 KUH Perdata**, yaitu:

1. **Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.** Syarat kesepakatan ini artinya bahwa subjek hukum yang melakukan transaksi Akta Jual Beli telah ada dan membuat kesepakatan antara penjual dengan Pembeli.
2. **Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.** Syarat kecakapan bahwa pihak yang menandatangani AJB telah berumur lebih dari 18 (delapan belas) tahun sehingga cakap dalam melakukan perbuatan hukum, yang mana kecakapan bertindak dalam hukum merupakan kemampuan seseorang membuat suatu perjanjian, sehingga perikatan yang diperbuatnya menjadi sah menurut hukum;
3. **Suatu hal tertentu.** Artinya bahwa harus ada objek hukum yang pasti, yang dalam hal ini yaitu hak atas jual beli Tanah.
4. **Suatu sebab yang halal.** Yaitu, materi perjanjian haruslah perbuatan yang tidak dilarang oleh hukum, melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.

Dalam hal ini Tergugat III hanya menjalankan tugas sebagai Notaris/PPAT

1. **Syarat materiil**, syarat yang menentukan sahnya jual beli tanah yaitu:
 - a) **Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.**
 - b) **Penjual berhak menjual tanah dan bangunan yang bersangkutan.**
 - c) **Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.**

Notaris/PPAT akan membuat AJB setelah semua persyaratan materiil terpenuhi. PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional ("BPN")/Menteri Agraria dan Tata Ruang, yang mempunyai kewenangan untuk membuat AJB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat III kemukakan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali.

Maka berdasarkan uraian di atas, maka TERGUGAT III mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

- Menerima Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya terhadap TERGUGAT III atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT III tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menyatakan Tergugat III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ;

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

JAWABAN TURUT TERGUGAT I

DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI MENGENAI TIDAK BERWENANGNYA PENGADILAN NEGERI CIBINONG MEMERIKSA PERKARA AQUO (*ABSOLUTE COMPETENTIE*)

Bahwa Pengadilan Negeri Cibinong **tidak berwenang memeriksa** , **memutus** dan **mengadili perkara aquo**, bagaimana terbukti dengan fakta-fakta di bawah ini :

1. Bahwa dalam petitum angka 7 gugatannya, Penggugat meminta Sertifikat Hak Milik Nomor 04541 atas nama Reza Ariffianto Zein yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dinyatakan tidak sah, cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
2. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 04541 atas nama Reza Ariffianto Zein yang dimintakan secara hukum tidak sah, cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh Penggugat tersebut adalah merupakan suatu keputusan atau penetapan Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Dan sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 (untuk selanjutnya

Halaman 33 dari 54 Putusan Nomor 427/Pdt.G/2021/PN Cbi



disebut “UU Peratun”), seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah. Dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 7 UU Peratun yang dimaksud dengan Pengadilan yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

3. Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana tersebut diatas, maka peradilan yang berwenang untuk memeriksa, memutus dan mengadili perkara aquo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) bukan Pengadilan Negeri, sehingga sudah selayaknya gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

B. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT KABUR ATAU TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

Bahwa gugatan yang disampaikan oleh Penggugat terhadap Turut Tergugat I adalah tidak jelas /kabur dalam hal menyatakan unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I karena secara ketentuan tidak ada satu aturan pun yang dilanggar oleh Turut Tergugat I dengan demikian tidak ada relevansinya apabila Penggugat menempatkan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara sebagai pihak dalam perkara aquo. Hal ini sesuai pula dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang menyebutkan ; “Bahwa untuk dapat menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara”, oleh karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, maka dalil Penggugat yang menarik Turut Tergugat I dalam perkara aquo tidak tepat dan tidak beralasan sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terlebih dahulu Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar segala sesuatu yang diuraikan oleh Turut Tergugat I dalam bagian eksepsi dimasukkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat sebagaimana yang dikemukakan dalam gugatannya kecuali untuk hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada tanggal 04 Oktober 2021 kuasa dari Penggugat mengirim surat kepada Turut Tergugat I perihal permohonan keterangan terkait riwayat tanah Girik nomor 3844 atas nama Penggugat yang mana tanah tersebut telah mutasi kepada Tergugat II dengan Girik Nomor 3845, sedangkan menurut keterangan Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut;
4. Bahwa dalam hal ini surat permohonan keterangan yang diminta oleh Penggugat sebenarnya sudah pernah Penggugat sampaikan kepada Turut Tergugat I pada tanggal 08 Desember 2016 dan telah dijawab pula oleh Turut Tergugat I pada tanggal 19 Desember 2016 Nomor 593.2/02-Pem, perihal Jawaban;
5. Bahwa dalam surat jawaban tersebut dijelaskan Girik C Nomor 3844 milik Penggugat telah mutasi kepada Girik C nomor 3845 atas nama Tergugat II sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 169/2004, tertanggal 09 Juni 2004 yang dibuat oleh Tergugat II dihadapan Notaris Hj. Laela Purnamawaty., SH;
6. Bahwa alasan kenapa Turut tergugat I mencoret Girik C nomor 3844 atas nama Penggugat dikarenakan Girik C tersebut telah mutasi kepada Girik C Nomor 3845 atas nama Tergugat II, sehingga dengan demikian tanah milik Penggugat yang terletak di Desa Ciangsana Girik C Nomor 3844 Persil No. 121. D. II dengan luas $\pm 2.300 \text{ M}^2$ **telah habis terjual**;
7. Bahwa untuk dapat ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo, harus ada perselisihan hukum antara Turut Tergugat I dengan Penggugat dan mengingat tidak ada hubungan hukum antara Turut Tergugat I dan Penggugat dan mengingat pula Turut Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat maka sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Rup, /1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang menyebutkan : “Bahwa untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara”, gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I **haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima**;

Maka, berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon perkenan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara ini untuk dapat kiranya memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan eksepsi Turut Tergugat I telah tepat dan beralasan.

DALAM POKOK PERKARA :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini;
- Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

JAWABAN TURUT TERGUGAT II

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum;
2. Berdasarkan dalil gugatan Penggugat permasalahan dalam perkara aquo merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan substansi permasalahan pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik atas bidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 4541 Desa Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Surat Ukur No. 543/Ciangsana/2007 tanggal 31-05-2007 dengan luas 2.314 M² dengan penunjuk : Bekas tanah milik adat C. No. 3844 P.121 D.II AHB. 169/2004 Tanggal 09-06-2004 atas nama Reza Arifianto Zein.

Bahwa setelah dicermati dalil-dalil posita gugatan dari Penggugat permasalahan dalam perkara aquo merupakan perselisihan antara Penggugat dengan Para Tergugat yang tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat karena disamping gugatan Penggugat tidak ada yang mendalilkan perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II sehingga melanggar hukum gugatan aquo nota bene merupakan permasalahan penguasaan fisik yang nyata-nyata tidak ada keterkaitannya dengan Turut Tergugat II sebagai lembaga pelayanan publik bidang pertanahan sebagai pencatat administrasinya;

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas tuntutan Penggugat dalam Pokok perkara khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat II mengingat disamping gugatan Penggugat tidak dapat mendalilkan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II sebagai Lembaga pelayanan publik dibidang pertanahan di Wilayah Kabupaten Bogor sehingga melanggar hukum yang akibatnya merugikan Penggugat maka tidak beralasan bila Turut Tergugat harus dihukum ikut mentaati isi putusan dalam perkara aquo.

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat II;

Halaman 36 dari 54 Putusan Nomor 427/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 13 Mei 2022, dan terhadap replik tersebut Tergugat II, Tergugat III telah pula mengajukan duplik masing-masing tertanggal 23 Mei 2022 sedangkan Turut Tergugat I tanggal 24 Mei 2022;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat yang telah diberi meterai, dicocokkan dengan aslinya dan telah sesuai dengan aslinya, dan diberi tanda P-1 hingga P-12 sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 332915050470007, atas nama Ryan Dundi Wira Bumi, diberitanda bukti P-1;
2. Fotokopi surat jawaban Kepala Desa Ciangsana tertanggal 19 Desember 2016, diberitanda bukti P-2;
3. Fotokopi Letter C No. 3844 atas nama Ryan Dundi Wira Bumi, seluas 2300 M2 Desa Ciangsana, Kecamatan Gunungputri, Kabupaten Bogor, diberitanda bukti P-3
4. Fotokopi surat pernyataan dari Notaris/PPAT Hj Laela Purnamawaty, SH tanggal 23 Juni 2004, diberitanda bukti P-4;
5. Fotokopi Akta Jual Beli No. 169/2004 tanggal 9 Juni 2004, diberitanda bukti P-5;
6. Fotokopi fotokopi surat kuasa atas nama Ryan Dundi Wira Bumi tanggal 7 Juni 2004, diberitanda bukti P-6;
7. Fotokopi surat pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) dari Polres Bogor tanggal 19 Juni 2017, diberitanda bukti P-7;
8. Fotokopi surat pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) dari Polres Bogor nomor B/1125/VII/2021/Reskrim, tanggal 1 Juli 2021, diberitanda bukti P-8;
9. Fotokopi Surat Perintah Tugas no. 021/SPT.DHPK/YAB-JT/ST-011/IV/206 atas nama SAHUDI tanggal 13 Juni 2016, diberitanda bukti P-9;
10. Fotokopi Surat Kuasa atas nama Ryan Dundi Wira Bumi tanggal 07 Juni 2004, diberi tanda bukti P-10;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi SPP lembar 1 atas nama Ryan Dundi Wira Bumi diterima kantor pajak tanggal 08 Juni 2004, diberi tanda bukti P-11;

12. Fotokopi SSB Lembar 1 atas nama Reza Ariffianto Zein, diberi tanda P-12;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1., P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya

Menimbang bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat juga mengajukan bukti saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah dalam persidangan sebagai berikut:

1. Saksi SAHUDI;

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat karena waktu itu Penggugat mendatangi kantor saksi di YAPEKNAS (Yayasan perlindungan Konsumen Nasional) di Brebes tanggal 10 Juni 2016, dan kedatangan Ryan Dundi Wira Bumi ke kantor YAPEKNAS dalam rangka meminta tolong untuk membantu permasalahannya, menurut pengakuan Penggugat bahwa tanahnya sudah dijual oleh adiknya tanpa sepengetahuan Penggugat;
- Bahwa selanjutnya saksi dan Penggugat serta rekan saksi yang lain yang berjumlah 4 (empat) orang datang ke Bogor melihat lokasi tanah milik Penggugat yang telah dijual oleh saudaranya;
- Bahwa menurut pengakuan Ryan Dundi Wira Bumi, dia mendapatkan tanah tersebut hibah dari bapaknya;
- Bahwa awalnya saksi ke lokasi tanah di Ciangsana, Gunungputri Bogor, melihat lokasi tanahnya, kemudian menemui pak Lurah dan selajutnya pergi ke notaris bu hajah Nurlela;
- Bahwa lokasi Tanah dalam keadaan kosong tidak ada siapa siapa;
- Bahwa Saksi ke tanah obyek sengketa bersama dengan Penggugat dan sekretaris desa, Penggugat yang menunjukan dimana lokasi tanahnya;
- Bahwa lokasi tanah ada bangunannya namun tertutup pagar;
- Bahwa kemudian Penggugat mengajak ke Notaris Hajah Nurlela karena menurut Penggugat tanah di jual oleh kakaknya di hadapan Notaris hajah Nurlela;
- Bahwa Notaris Hajah Nurlela membenarkan ada penjualan tanah sebagai penjualnya adalah Ryan Dundi Wira Bumi dan sebagai pembelinya adalah Reza Ariffianto Zein;
- Bahwa saksi ditunjukan akta jual belinya, kemudian saksi tanyakan bagaimana postur tubuh dari Ryan Dundi Wira Bumi dan dijawab oleh ibu Hajah Nurlela bahwa Ryan Dundi Wira Bumi orangnya tinggi dan kulitnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agak hitam, kemudian saksi tunjukan Ryan Dundi Wira Bumi yang pada saat itu posisi berdirinya di samping saksi, dan saksi katakan apakah yang datang adalah orang yang ada di sebelah saksi, dan di jawab bukan, kemudian saksi katakan bahwa orang yang disamping saksi adalah bapak Ryan Dundi Wira Bumi sendiri, setelah itu ibu Hajah Nurlela kaget dan merasa dibohongi;

- Bahwa setahu saksi luas tanah yang dijual adalah ada dua bidang yaitu atas nama Ryan Dundi Wira Bumi dengan luas tanah 2301 M² dan atas nama adiknya luasnya 1500 M²;
- Bahwa setahu saksi bukti kepemilikan yang dimiliki Penggugat adalah girik nomor 121 D.11 Blok 034 Kohir, untuk tanah yang satu lagi saksi tidak tahu;
- Bahwa tanah yang dipermasalahkan sekarang adalah tanah milik Penggugat dengan luas tanah 2301 M²;
- Bahwa tanda tangan yang ada di akta jual beli di kantor notaris tidak diakui oleh Penggugat sebagai tanda tangannya;
- Bahwa setahu saksi Penggugat telah membuat laporan polisi mengenai tanda tangan Penggugat yang dipalsukan tersebut;
- Bahwa Setahu saksi tanah sekarang dikuasai oleh pembeli yaitu Tergugat II;

2. Saksi ABDUL ROHMAN ;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebagai tetangga di Brebes, waktu itu awal 2016 saksi dipanggil oleh Penggugat yang kemudian cerita kalau tanah miliknya dijual oleh kakaknya tanpa sepengetahuan Penggugat;
- Bahwa saksi diminta tolong untuk mencari data mengenai peralihan tanah milik Penggugat tersebut lalu saksi ikut ke Bogor untuk ke lokasi tanah yang berada di desa Ciangsana, kecamatan Cilengsi, kabupaten Bogor bersama saksi Sahudi dan ada dua orang lainnya;
- Bahwa pada saat saksi sampai ke lokasi tanahnya disana bertemu dengan calo tanahnya, lalu calo tanah itu memanggil perangkat desa, kemudian yang hadir adalah sekretaris Desa dan Kepala Desanya;
- Bahwa saksi masuk ke dalam lokasi tanah itu, tanahnya luas dan masih berupa kebun kosong;
- Bahwa Saksi menanyakan kepada kepala desa, apakah benar tanah itu adalah tanah Penggugat dan dijawab oleh kepala desa benar dan ditunjukan batas batasnya;
- Bahwa setelah itu saksi dan rombongan pergi ke notaris hajah Nurlela;
- Bahwa saat itu saksi Suhudi menanyakan masalah jual beli tanah Penggugat siapa penjual dan siapa pembelinya lalu melakukan foto akta jual belinya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Notarisnya pada saat itu kaget ketika diberitahu dalam rombongan yang datang ada yang bernama Ryan Dundi Wira Bumi karena yang datang kepada notaris dan mengaku sebagai Ryan Dundi Wirabumi mempunyai ciri yang berbeda dengan Penggugat;
- Bahwa saksi Sahudi meminta untuk melihat akta jual belinya dan ditunjukkan oleh notaris lalu sama pak Suhudi di foto;
- Bahwa saksi tidak mengetahui persis mengenai isi akta jual belinya namun melihat bahwa Ryan Dundi Wirabumi sebagai pihak penjual dan Reza sebagai pembeli

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda T.2-1 sampai dengan T.2 -22 sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta jual beli no. 169./2004 tanggal 9 Juni 2004 dibuat dihadapan Notaris Laela Purnawawaty, SH, diberitanda bukti T.II – 1
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 4541 atas nama pemegang Hak Reza Ariffianto Zein, diberitanda bukti T.II-2;
3. Fotokopi Akta jual Beli No. 168/2004 , diberitanda bukti T.II-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 4538 atas nama pemegang Hak Reza Ariffianto Zein, diberitanda bukti T.II-4;
5. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan jual beli tanah antara Ricky Lukman W sebagai pihak pertama dan Maria Susanti sebagai pihak kedua , tanggal 10 april 2004, diberitanda bukti T.II-5;
6. Fotokopi bukti tanda terima uang dari Maria ke Ricky Luckman sebesar Rp. 120.000.000 (seratus dua puluh juta rupiah) tanggal 10 Mei 2004, diberitanda bukti T.II-6
7. Fotokopi bukti tanda terima uang dari Nyonya Meky sebesar Rp. 48.000.000 (empat puluh delapan juta rupiah), tanggal 15 Mei 2004, diberitanda bukti T.II-7;
8. Fotokopi bukti tanda terima uang dari Ibu Maria Susanti sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah), tanggal 4 Juni 2004, diberitanda bukti T.II-8;
9. Fotokopi bukti tanda terima uang dari Maria Susanti sebesar Rp. 1.010.000.000 (satu milyar sepuluh juta rupiah), diberitanda bukti T.II-9;
10. Fotokopi surat setoran pajak atas nama Reza Ariffianto Zein tanggal 7 Juni 2004, diberitanda bukti T.II-10;
11. Fotokopi surat setoran pajak atas nama Ryan Dundi Wira Bumi, tanggal 7 Juni 2004, diberitanda bukti T.II-11;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi berita acara penyitaan tanggal 9 Juni 2007, diberitanda bukti T.II-12;
13. Fotokopi Surat Tanda Terima dari Reza Ariffianto Zein tanggal 9 Januari 2007, diberitanda bukti T.II-13;
14. Fotokopi surat keterangan riwayat tanah nomor 593.2/29-pem dari kepala Desa Ciangsana tanggal 19 Mei 2004, diberitanda bukti T.II-14;
15. Fotokopi surat jual mutlak sebidang tanah milik Satim bin Sambri kepada Rosalim, tanggal 3-1-1960, diberitanda bukti T.II-15;
16. Fotokopi Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis nomor 634/2007 tanggal 01-03-2007 atas peta bidang tanah nomor 506/2007 yang berasal dari letter C / 3845, diberitanda bukti T.II-16;
17. Fotokopi tanda terima dokumen berkas nomor permohonan 4807/2007 atas nama Reza Ariffianto Zein tanggal 7 Februari 2007, diberitanda bukti T.II-17;
18. Fotokopi surat keterangan jaminan an PT Rumah Sakit Mary Cileungsi Hijau tanggal 25 Mei 2022, diberitanda bukti T.II-18;
19. Fotokopi Akta pemberian Hak Tanggungan no, 981/2009 tanggal 21 Desember 2009, diberitanda bukti T.II-19;
20. Fotokopi Akta pemberian Hak Tanggungan no, 338/2018 tanggal 12 Juli 2018, diberitanda bukti T.II-20;;
21. Fotokopi Akta pemberian Hak Tanggungan no, 940/2016 tanggal 18 Oktober 2016, diberitanda bukti T.II-21
22. Fotokopi salinan putusan nomor 3202 K/Pdt/2021, tanggal 8 Nopember 2021, diberitanda bukti T.II-22;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.II- 2, T.II-4,T.II-14, T.II-16, T.II-17, T.II19, T.II-20, dan T.II- 21 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya,

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan alat bukti saksi ahli, yang telah dengar keterangannya dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Saksi IRMIK :
 - Bahwa Ahli lulus sarjana Hukum dan Universita Indonesia, Lulus Magister Hukum Kenotariatan juga di Universitas Indonesia, Ahli menjabat sebagai Majelis Pengawas Notaris daerah Kota Bekasi dua tahun dan menjabat sebagai Majelis Pengawan Notaris Jawa Barat, dan juga Ketua Ikatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah;
 - Bahwa prosedur pembuatan akta jual beli tanah harus berdasarkan Peraturan BPN PP Nomor 24/1997 jo Peraturan Menteri Agraria nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3/1997, para pihak harus membawa identitas dan bukti kepemilikan, subyek dan obyeknya harus ada;

- Bahwa para pihak penjual dan pembeli datang ke PPAT dengan membawa kartu identitasnya (Subyek nya) dan membawa bukti kepemilikannya (Obyeknya), seperti Letter C atau sertifikat tanahnya, PBB dan lain-lain dengan menunjukkan aslinya;
- Bahwa tidak dilakukan mencocokan KTP dengan orangnya dan tidak ke lokasi karena akan di tanya kepada pihak terkait apakah sudah tahu dan melakukan pengecekan terhadap obyeknya;
- Bahwa dalam hal untuk pembuatan sertifikat maka dalam pembuatan Akta Jual Beli, lurah turut tanda tangan sebagai saksi dan untuk yang masih girik atau letter C dan akan ditingkatkan menjadi sertifikat, lurah sebagai panitia tanah;
- Bahwa KTP asli juga di bawa maka notaris hanya mencocokkan dengan Kartu Keluarganya saja, dan ketika pihak telah membawa KTP Asli dianggap dia mempunyai kapasitas sebagai pihak;
- Bahwa para pihak baik penjual ataupun pembeli harus datang menghadap di depan notaris/PPAT dalam pembuatan Akta termasuk Akta Jual Beli;
- Bahwa apabila pihak tidak datang menghadap kemudian akta jual beli nya terbit, berarti telah terjadi pelanggaran kode etik yang dilakukan oleh Notaris/PPAT nya;
- Bahwa jika ada Notaris yang melakukan kesalahannya dalam jabatannya maka dibuatkan laporan ke Majelis Pengawas Saerah, kemudian Majelis Pengawas Daerah melakukan pengecekan dokumen atas apa yang dilaporkan si pelapor tersebut dan jika ternyata ada pelanggaran maka laporan tersebut akan diteruskan ke majelis pengurus wilayah, dan para pihak akan di panggil ke Majelis Pengawas wilayah dan jika terbukti bersalah bisa mengajukan banding ke Majelis Pengawas Pusat;
- Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 pasal 32 ayat (2) , dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat dan tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang

Halaman 42 dari 54 Putusan Nomor 427/Pdt.G/2021/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut;

- Bahwa Kriteria pembeli yang beritikad baik adalah transaksi dilakukan di lakukan dihadapan pejabat yang berwenang, (PPAT), dilakukan dengan harga yang wajar, dengan prosedur yang semestinya, membayar pajak pajak atau kewajibannya;
- Bahwa jika terdapat putusan pidana yang menyatakan adanya pemalsuan tanda tangan dalam suatu Akta Jual Beli, tidak serta merta Akta Jual Beli tersebut menjadi batal, harus melalui putusan perdata terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat III telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 09.5402.050975.0346, atas nama Ryan Dundi Wira Bumi, tanggal 16 Agustus 2001, diberitanda bukti T.III-1;
2. Fotokopi Akta jual Beli No. 169/2004, tanggal 9 Juni 2004 diberitanda bukti T.III-2;
3. Fotokopi Surat Setoran Pajak atas nama NPWP Ryan Dundi Wira Bumi , diberitanda bukti T.III-3
4. Fotokopi Surat Setoran Pajak atas nama NPWP Ryan Dundi Wira Bumi tanggal 7 Juni 2004, diberitanda bukti T.III-4
5. Fotokopi Letter C No. 3844 atas nama Ryan Dundi Wira Bumi, seluas 2300 M2 Desa Ciangsana, Kecamatan Gunungputri, Kabupaten Bogor, diberitanda bukti T.III-5
6. Fotokopi surat pernyataan tidak sengketa atas nama Ryan Dundi Wira Bumi tanggal 19 Mei 2004, diberitanda bukti T.III-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang atas nama Rosalin Adi Ruslan, tanggal 13 Mei 2004, diberitanda bukti T.III-7;
8. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 32.03.14.2014/6349/2453922 atas nama Reza Ariffianto Zein diberitanda bukti T.III-8

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, namun kesemua bukti surat tersebut tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi surat jawaban tanggal 19 Desember 2016 dari Kepala Desa Ciangsana diberi tanda bukti TT.I-1;
2. Fotokopi leter C atas nama Ryan Dundi Wira Bumi nomor 3844 , diberi tanda bukti TT.I-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, namun kesemua bukti surat tersebut tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II mengajukan alat bukti surat sebagai berikut;

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 4541 Desa Ciangsana Kecamatan Gunungputri atas nama Reza Ariffianto Zein, diberitanda bukti TT.II-1;
2. Fotokopi Ieter C atas nama Ryan Dundi Wira Bumi nomor 3844, diberi tanda bukti TT.II-2;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap objek yang dipersengketakan pada tanggal 6 Juli 2022 dengan hasil pemeriksaan sebagaimana terangkum dalam berita acara sidang;

Menimbang bahwa pihak Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada tanggal 29 September 2022;

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

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

PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Provisi:

Menimbang, bahwa dalam Gugatan aquo Penggugat bermohon agar dijatuhkan Putusan Provisi sebagai berikut :

- Menetapkan sita jaminan atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 04541 atas nama Reza Ariffianto Zein seluas 2300 m2 yang terletak di Kampung Cikeas Ilir RT.01/RW.02. Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
- Menyatakan batal demi hukum semua perbuatan hukum menjual dan atau kegiatan eksekusi oleh pihak manapun dan atau memperoleh hak untuk menempati tanah terkait Sertifikat Nomor 04541 sebelum putusan berkekuatan hukum tetap;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 7 Mei 1973 No. 1070 K/Sip/1972, menyatakan bahwa “tuntutan provisionil yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses perjalanan, tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara (*bodem geschil*) tidak dapat diterima” (*lihat buku Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, cet. II 1993, hal. 306*), selain itu terdapat juga Putusan Mahkamah Agung RI No. 279 K/Sip/1976, yang menyatakan bahwa “permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan Hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak” (*lihat buku Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi, karangan SOEPARMONO, SH., Penerbit Mandar Maju Bandung, cet. I., hal. 138*);

Menimbang, bahwa diisyaratkan adanya suatu insiden yang sangat mendesak dan harus diambil tindakan dalam proses perkara yang bersangkutan/berkaitan hal-hal yang berkenaan dengan tindakan sementara untuk ditaati Tergugat sebelum perkara pokok memperoleh kekuatan hukum yang tetap ;

Menimbang, bahwa memperhatikan syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 180 HIR jo SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dimana Hakim tidak boleh mengabulkan suatu tuntutan provisi (Putusan yang bersifat serta merta) kecuali dalam hal-hal atau syarat-syarat yang bersifat limitatif sebagai berikut:

- Tuntutan Provisi harus didasarkan atas bukti Surat Tulisan Tangan (*haudschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya yang menurut UU tidak mempunyai kekuatan bukti;
- Tuntutan tersebut berhubungan dengan gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- Tuntutan tersebut diajukan sehubungan dengan gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gedung dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa telah habis/lampau atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beitikat baik;
- Dalam hal tuntutan provisi tersebut diajukan sehubungan adanya gugatan pokok mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Dalam hal tuntutan provisi itu menurut pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi ketentuan pasal 332 Rv;
- Apabila tuntutan provisi tersebut didasarkan atas putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*InKracht Van Gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;

Apabila tuntutan provisi tersebut didasarkan atas pokok sengketa mengenai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bezitrecht ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati permohonan provisi tersebut Penggugat meminta agar Tergugat I atau siapa saja untuk Menyatakan batal demi hukum semua perbuatan hukum menjual dan atau kegiatan eksekusi oleh pihak manapun dan atau memperoleh hak untuk menempati tanah terkait Sertifikat Nomor 04541 sebelum putusan berkekuatan hukum tetap, hal tersebut menurut hemat majelis bukan merupakan esensi dari suatu tindakan provisi yang hanya dijatuhkan terhadap adanya kepentingan yang sangat mendesak agar tidak terjadi kerugian yang lebih mendalam lagi akibat perbuatan Tergugat, tentu saja dalam perkara a quo Penggugat harus dapat membuktikan terlebih dahulu mengenai keadaan mendesak tersebut, namun sampai dengan putusan akhir Penggugat tidak dapat mengajukan bukti yang mendukung dalil provisi, oleh karenanya gugatan provisi tersebut dinyatakan untuk ditolak, sedangkan terkait dengan permintaan sita jaminan dalam putusan provisi, Penggugat telah menyamakan pengertian dan makna provisi sama dengan sita jaminan, sedangkan permohonan sita jaminan yang diajukan Penggugat tidak beralasan hukum karena berdasarkan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR “jika ada dugaan yang beralasan bahwa seorang debitur, sebelum keputusan Hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh diajlankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak ataupun bergerak, dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan boleh memberikan perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memerlukan permintaan itu, kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya;

Menimbang, bahwa lebih lanjut, sita jaminan hanya dapat dilakukan apabila memenuhi kriteria yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 5 tahun 1975, perihal sita jaminan yang berbunyi “agar para Hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan Lembaga sita Jaminan (*conservatoir beslag*) dan sekali-kali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh UU (pasal 227 HIR);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas, tuntutan provisi adalah permintaan pihak yang bersangkutan agar untuk sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingannya, sebelum putusan akhir dijatuhkan (Pasal 332 Rv) sedangkan sita jaminan adalah tindakan pendahuluan untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata dan sudah menyangkut pokok perkara, sehingga kedua hal tersebut berbeda satu sama lainnya, oleh karena itu permintaan sita



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan oleh Penggugat yang dimintakan dalam tuntutan provisi adalah tidak tepat karena putusan provisi harus diputus dengan putusan sela sedangkan sita jaminan cukup dengan penetapan;

Menimbang, bahwa oleh karena permintaan sita jaminan yang dituangkan dalam gugatan provisi menurut hemat Majelis Hakim tidak pada tempatnya, sehingga keseluruhan permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan di tolak;

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat II dan Turut Tergugat I telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili absolut yang oleh Majelis Hakim telah dijatuhkan putusan sela yang amarnya sebagai berikut:

M E N G A D I L I

- Menolak Eksepsi dari Tergugat II dan Turut Tergugat I tentang kewenangan absolut;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong berwenang mengadili perkara ini;
- Memerintahkan kepada kedua belah pihak berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
- Menangguhkan ongkos perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa selain mengajukan eksepsi kewenangan mengadili absolut, Tergugat II dan Turut Tergugat I serta Tergugat III telah mengajukan eksepsi diluar kompetensi, maka sebelum mempertimbangkan tentang pokok perkaranya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai eksepsi-eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa dalil eksepsi dari Para Tergugat pada pokoknya dapat dikualifisir sebagai berikut:

1. Penggugat tidak berkualitas;

Menimbang, bahwa eksepsi ini diajukan oleh Tergugat II yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat merupakan pihak yang telah menjual objek sengketa kepada Tergugat II dan ketika pengurusan sertifikat Penggugat turut terlibat, sehingga menurut Tergugat II, Penggugat mempunyai iktikad tidak baik dengan menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah merasa menjual objek sengketa kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat mendalilkan bahwa gugatan yang diajukannya telah berdasarkan alas hak yang sah dan Tergugat II tidak pernah melakukan transaksi jual beli objek sengketa dengan Penggugat melainkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

transaksi tersebut terjadi dengan Tergugat I tanpa sepengetahuan dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa menanggapi eksepsi ini menurut hemat Majelis Hakim harus dibuktikan lebih lanjut oleh Tergugat II bahwasanya jual beli benar telah terjadi antara Tergugat II dengan Penggugat dengan pembuktian yang akan menjadi pokok perkara nantinya, sehingga eksepsi ini haruslah ditolak dan akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pokok perkara;

2. Gugatan Penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa eksepsi ini diajukan oleh Tergugat II dengan mendalilkan bahwa tanah yang dibeli oleh Tergugat II terdiri dari dua bidang, masing-masing milik Penggugat luas lebih kurang 2300 m2 dan milik Mike Hadi Wirapradja luas lebih kurang 3.801 m2, sehingga dalam hal ini menurut Tergugat II Penggugat seharusnya juga mengikutsertakan Mike Hadi Wirapradja sebagai pihak dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya telah pula mengajukan eksepsi terkait error in person ini dengan mendalilkan bahwa Penggugat telah keliru menarik Tergugat III sebagai pihak dalam perkara a quo tanpa menjelaskan lebih lanjut mengenai kekeliruan ini;

Menimbang, bahwa dalam repliknya, Penggugat menanggapi dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II ini yang pada pokoknya bahwa Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan Mike Hadi Wirapradja, yang dipermasalahkan Penggugat saat ini hanya berkenaan dengan tanah yang menjadi hak milik Penggugat yang saat ini telah dikuasai oleh Tergugat II, sedangkan dalam menanggapi eksepsi Tergugat III, penggugat mendalilkan keterlibatan Tergugat III dalam perkara a quo terkait dengan Akta jual beli yang telah dikeluarkan oleh Tergugat III sehingga objek sengketa yang merupakan milik Penggugat beralih kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ini menurut Majelis Hakim perlu dikaji lebih lanjut pula melalui alat bukti yang akan diajukan oleh para pihak untuk meneguhkan masing-masing dalil gugatan ataupun bantahan apakah dalam perkara a quo ini perlu menarik pihak lain sebagai pihak yang berperkara ataupun keliru dalam menarik pihak berperkara, sehingga sudah menjadi bagian dari pokok perkara yang akan dibuktikan lebih lanjut, oleh karenanya eksepsi ini dinyatakan ditolak;

3. Gugatan Penggugat kabur (obscuur libel);

Halaman 48 dari 54 Putusan Nomor 427/Pdt.G/2021/PN Cbi



Menimbang, bahwa eksepsi obscur libel telah diajukan oleh Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam eksepsinya menndalilkan bahwa gugatan Penggugat kabur dikarenakan Penggugat telah mencampuradukkan materi gugatan perkara perbuatan melawan hukum dengan muatan adanya dugaan perkara pidana dengan melaporkan Tergugat I ke Polres Bogor kemudian Penggugat juga telah menyampaikan materi gugatan dengan petitum agar sertifikat yang dimiliki oleh Tergugat II menjadi cacat hukum yang ada kaitannya dengan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat III menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur dikarenakan Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat III terkait dengan jabatan Tergugat III sebagai notaris/PPAT namun menyebutkan identitas pribadi Tergugat III dalam gugatannya, Tergugat III tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa kemudian dalam eksepsinya ini Turut Tergugat I mendalilkan bahwa gugatan Penggugat kabur disebabkan Turut Tergugat I tidak terdapat perselisihan hukum dengan Penggugat, Turut Tergugat I tidak melakukan pelanggaran aturan apapun dalam perkara a quo, sehingga berlebihan kiranya mengikutsertakan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa dari uraian ekspsi obscur libel yang didalilkan oleh Tergugat II, Tergugat III dan pula Turut Tergugat I, maka hal demikian bukan merupakan bagian eksepsi yang bisa diputus langsung tanpa memeriksa pokok perkara, oleh karenanya eksepsi ini dinyatakan ditolak;

4. Gugatan Penggugat Daluarsa

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Tergugat II mendalilkan bahwa gugatan Penggugat daluarsa disebabkan karena objek sengketa telah terbit sertifikat pada tanggal 7 Agustus 2007 atas nama Tergugat II sehingga dengan merujuk pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka tuntutan atau keberatan atas terbitnya sertifikat tidak dapat lagi dilakukan dalam waktu 5 (lima) tahun sejak setifikat diterbitkan, sedangkan dalam perkara a quo Penggugat baru mengajukan gugatan pada tanggal 13 Desember 2021, sehingga sudah melampaui lima tahun dari terbitnya sertifikat;

Menimbang, bahwa menanggapi eksepsi ini, Penggugat mendalilkan bahwa gugatan Penggugat adalah murni mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan dasar Pasal 1365 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi daluarsa ini, Majelis Hakim dengan mempertimbangkan mengenai hak dan kedudukan yang sama setiap warga negara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan hukum, maka setiap orang yang merasa hak nya dilanggar dapat mengajukan gugatan dan membuktikan hak nya tersebut, sehingga dalil eksepsi ini juga dinyatakan untuk ditolak;

5. Gugatan Penggugat prematur;

Menimbang, bahwa eksepsi gugatan prematur ini diajukan oleh Tergugat II dengan mendalilkan bahwa dalam gugatannya Penggugat menyertakan adanya dugaan tindak pidana pemalsuan surat yang dilakukan oleh Tergugat I dengan melaporkan Tergugat I ke Polres Bogor, yang saat ini telah ditindaklanjuti dalam tahap penyidikan terhadap Tergugat I sebagaimana dalam surat No.Pol.SP.Sidik/289/VI/2005/Reskrim tanggal 30 Juli 2005 dan telah pula dikeluarkan SP2HP tanggal 1 Juli 2021, yang pada intinya menyatakan bahwa berdasarkan pemeriksaan laboratorium kriminalistik No.LAB 2225/DTF/2007 tanggal 14 Juni 2007, disimpulkan bahwa tanda tangan yang ada dalam AJB 169/2004 tanggal 9 Juni 2004 (dalam perkara a quo merupakan AJB atas objek sengketa) adalah tanda tangan palsu (non identik) dan bukan merupakan tanda tangan Penggugat, yang dalam hal ini menurut Tergugat II harus dibuktikan dahulu dalam persidangan perkara pidana yang sampai dengan perkara ini bergulir belum ada putusan atas dugaan tindak pidana tersebut;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat mendalilkan bahwa laporan tindak pidana terhadap Tergugat I dikarenakan Penggugat tidak pernah menjual atau menandatangani Akta Jual Beli Nomor 169/2004, sehingga patut diduga adanya pemalsuan tanda tangan Penggugat dalam AJB tersebut hal ini telah dibuktikan dengan pemeriksaan laboratorium kriminalistik No.LAB 2225/DTF/2007 tanggal 14 Juni 2007, disimpulkan bahwa tanda tangan yang ada dalam AJB 169/2004 tanggal 9 Juni 2004 (dalam perkara a quo merupakan AJB atas objek sengketa) adalah tanda tangan palsu (non identik) dan bukan merupakan tanda tangan Penggugat

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan surat gugatan Penggugat ternyata bahwa Penggugat mempersoalkan tentang telah terjadinya pemalsuan tanda tangan Penggugat dalam Akta Jual Beli Nomor 169/2004 tanggal 9 Juni 2004 dihadapan Notaris/PPAT Leela Purnamawaty, S.H antara Ryan Dundi Wira Bumi sebagai penjual dan Reza Ariffianto Zein sebagai pembeli, yang dalam perkara a quo telah dilakukan pemeriksaan laboratorium sebagaimana yang disebutkan dalam gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanda tangan tersebut tidak identik dengan tanda tangan Penggugat, sehingga dengan berdasarkan pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

laporan polisi yang diajukan oleh Penggugat, pihak kepolisian telah menindaklanjuti yang saat ini masih dalam tahap penyidikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1872 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “ Jika suatu akta autentik, yang berupa apa saja, dipersangkakan palsu, maka pelaksanaannya dapat ditangguhkan menurut ketentuan-ketentuan Reglemen Acara Perdata”;

Menimbang, bahwa dalam hal suatu surat yang diduga palsu ternyata diajukan sebagai alat bukti dalam suatu perkara perdata yang belum diputus oleh Pengadilan, maka Pasal 138 ayat (7) dan ayat (8) HIR mengatur:

“ Jika pemeriksaan tentang kebenaran surat yang dimasukkan itu menimbulkan sangkaan bahwa surat itu dipalsukan oleh orang yang masih hidup, maka pengadilan negeri mengirim segala surat itu kepada pegawai yang berkuasa untuk menuntut kejahatan itu. Perkara yang dimajukan pada pengadilan negeri dan belum diputus dipertangguhkan dahulu, sampai perkara pidana itu diputuskan”

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan diatas maka seyogyanya Majelis Hakim memberikan kesempatan terlebih dahulu kepada pihak Kepolisian untuk menyelesaikan perkara pidananya yang masih berjalan, hal ini ditujukan untuk menghindari adanya penyelundupan hukum, yang dalam perkara a quo sampai dengan putusan ini dibacakan Tergugat I sebagai pihak terlapor dalam perkara pidananya tidak pernah hadir dalam persidangan perkara perdata, sehingga tidak bisa membela kepentingannya atau membantah telah melakukan pemalsuan tanda tangan Penggugat yang merugikan hak Penggugat tersebut, sehingga perkara a quo ditangguhkan terlebih dahulu sampai adanya putusan pengadilan pidana yang berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan diatas, maka gugatan Penggugat masih terlalu dini atau prematur untuk diajukan, oleh karenanya eksepsi Tergugat II mengenai gugatan Penggugat prematur dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada uraian pertimbangan diatas, maka dapatlah dinyatakan eksepsi Tergugat II dikabulkan untuk sebagaian;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam bagian eksepsi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pertimbangan pokok perkara ini kecuali dengan tegas dipertimbangkan lain;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II terhadap gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan pokok perkara a quo selanjutnya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II terhadap gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat berada dipihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR dan peraturan-peraturan lain yang saling berkaitan;

MENGADILI:

Dalam Provisi

- Menolak permohonan provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk sebagian;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang hingga kini sebanyak Rp4.770.000,00 (empat juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Senin tanggal 24 Oktober 2022 oleh kami Yudhistira Adhi Nugraha, SH., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Ika Dhianawati, S.H., M.H dan Erlinawati, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 27 Oktober 2022 oleh Hakim Ketua Majelis, didampingi Hakim-Hakim Anggota dengan dibantu oleh Niken Irawati, SH, MH, sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat II, Kuasa Hukum Tergugat III tanpa dihadiri Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ika Dhianawati, S.H., M.H

Yudhistira Adhi Nugraha, SH., M.H.

Erlinawati, S.H,

Panitera Pengganti,

Niken Irawati, S.H, M.H

Biaya-Biaya:

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Biaya ATK	Rp 75.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp3.050.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp 80.000,00
5. Pemberitahuan Put. Sela	Rp. 325.000,00
6. PNBP pemb. Put. Sela	Rp. 30.000,00
7. Biaya kirim wesel	Rp. 62.000,00
8. Biaya PS	Rp1.000.000,00
9. PNBP PS	Rp 10.000,00
10. Biaya kirim pos	Rp 28.000,00
11. Transport ke kantor pos	Rp 60.000,00
12. Redaksi	Rp 10.000,00
13. Materai	Rp 10.000,00

Jumlah

Rp4.770.000,00

(empat juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah)



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

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)