



PUTUSAN

Nomor 225/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:

Nama: Juhro Sumantri; Pekerjaan: Wiraswasta; Alamat: Kampung Nyangkowik, RT.003/RW.006, Desa Mekarsari, Kecamatan Curug, Kabupaten Sukabumi; dalam perkara ini diwakili oleh Alfonsus Bersady, S.H., Advokad & Penasihat Hukum pada Alfons Bersady, S.H., & Rekan, yang beralamat di Jl. Dharmais RT.04/RW.01 No.2, Desa Cimandala, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor - 16710, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

1. Nama: Sarasi Timur Tampubolon, S.H.; Pekerjaan: Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS); Alamat: Komplek DKI Jakarta Blok C.1 No.16 RT.006/RW.013, Kelurahan Sunter Ujung, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Administrasi Jakarta Utara; dalam perkara ini diwakili oleh Sahat Sinambela, S.H., Hotlan Pasaribu, S.H., Daniel Naibaho, S.H., Salomo Jhuan Anggara, S.H., L.L.M., dan Nathanael P. N., S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada SJC & Partners Law Firm, Legal Consultant and Avocate, yang beralamat di Komp. Rukan Sunter Permai Blok B No. 18, Jalan Danau Sunter Utara, Jakarta Utara - 14350, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Agustus 2021, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. Nama: Rita Soejadi; Pekerjaan: Ibu rumah tangga; Alamat: Komplek Polri O-98 RT.008/RW.003, Kelurahan Pagadegan, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Administrasi Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II, yang berdasarkan perubahan gugatan tanggal 20 September 2021, diganti oleh kedua anaknya:

Halaman 1 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



- a. Nama: Dhian Novitawati; Pekerjaan: Tidak ada; Alamat: RT.07/RW.02, Desa Cigombong, Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor; dan
- b. Nama: Mierna Kusumadhani; Pekerjaan: Tidak ada; Alamat: RT.07/RW.02, Desa Cigombong, Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor; selanjutnya disebut Para Tergugat II;
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor; Alamat: di Cijeruk; dalam perkara ini diwakili oleh Ade Hidayat, S.A.P., Pengelola Administrasi Pemerintahan Kecamatan Cijeruk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 2021, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Juli 2021 yang diterima dan didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 23 Juli 2021 dalam register nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa adanya perbuatan hukum yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat II, yaitu transaksi jual beli tanah dibawah tangan pada tanggal 3 Februari 1990. Tanah ini terletak di Desa Srogol, Kecamatan Cijeruk, sekarang Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor. Fakta ini jelas memberi gambaran dan petunjuk, bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II ada hubungan hukum. Sedangkan Penggugat dan Tergugat I tidak ada hubungan hukum. Sehingga Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I.
2. Bahwa karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, maka tanah seluas 3.700 m², terletak di Desa Srogol, Kecamatan Cijeruk, sekarang Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor bukan milik Tergugat I. Akan tetapi tanah seluas 3700m² yang dibeli dari

Halaman 2 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II tanggal 3 Februari 1990, terletak di Desa Srogol, Kecamatan Cijeruk, sekarang Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor dengan batas - batas sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara dengan tanah milik Jumena
- b. Sebelah Selatan dengan tanah tebing / pohon bambu.
- c. Sebelah Barat dengan Jalan Desa Srogol
- d. Sebelah Timur dengan tanah Jumena

Jual beli tanah dibawah tangan ini sah menurut hukum. Sehingga tanah ini merupakan tanah milik Penggugat. Untuk itu, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar menyatakan tanah seluas 3.700 m² terletak di Desa Srogol, Kecamatan Cijeruk, sekarang Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor dengan batas - batas sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara dengan tanah milik Jumena.
- b. Sebelah Selatan dengan tanah tebing / pohon bambu.
- c. Sebelah Barat dengan Jalan Desa Srogol.
- d. Sebelah Timur dengan tanah Jumena, merupakan tanah milik Penggugat.

3. Bahwa tanah seluas 3.700 m² merupakan tanah milik Penggugat sehingga digarap dan ditanami pohon jebron sebanyak 750 (Tujuh Ratus Lima Puluh) pohon. Tahun 2012 Tergugat I tanpa izin Penggugat merusak dan menebang 750 (Tujuh Ratus Lima Puluh) pohon jebron dengan tidak memberikan ganti kerugian kepada Penggugat. Alasan Tergugat I menebang pohon sebanyak 750 (Tujuh Ratus Lima Puluh), adalah memiliki Akta Nomor : 396/Kec.Cijeruk/1990, tanggal 8 September 1990 seluas 1.700 m² dan Akta Nomor : 397/Kec.Cijeruk/1990 tanggal 8 September 1990 seluas 2.000 m². Kedua Akta ini diterbitkan oleh Tergugat III, ternyata kedua palsu.

----- Sebab -----

- a. Dalam akta tersebut dikatakan, bahwa pada hari ini Sabtu tanggal 8 September Tahun Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh, datang menghadap saya Drs. H. Hasdi Roumito Camat Kecamatan Cijeruk dan seterusnya.
- b. Pihak pertama, yaitu Ny. Rita Soejadi, Sekarang Tergugat II meninggal dunia pada tanggal 05 April 1990 sebagaimana Surat Kematian yang ditandatangani oleh bagian Kesra Desa Cigombong atas nama Kepala Desa Cigombong.

Halaman 3 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Dalam kedua Akta ini jelas, terang dan kronkrit, bahwa Ny. Rita Soejadi menandatangani akta - akta tersebut pada tanggal 8 September 1990. Sedangkan yang bersangkutan sudah meninggal dunia tanggal 05 April 1990.

d. Jika demikian Ny. Rita Soejadi, Sekarang Tergugat II bangkit dari kubur untuk menandatangani kedua akta tersebut.

e. Secara logika dan hukum tidak mungkin itu terjadi.

Karena itu, kedua akta ini adalah cacat hukum. Sehingga Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar menyatakan Akta No. 396/Kec.Cijeruk/1990 dan Akta No. 397/Kec.Cijeruk/1990 cacat hukum.

4. Bahwa karena kedua Akta tersebut cacat hukum, maka kedua akta tersebut tidak dapat dimanfaatkan oleh Tergugat I. Oleh sebab itu, patut, layak dan harus dicoret dari Buku Administrasi Tergugat III. Sehingga Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar menghukum Tergugat III untuk mencoret akta - akta tersebut dari Buku Administrasi Tergugat III.

5. Bahwa kedua Akta tersebut dicoret dari Buku Administrasi Tergugat III sehingga Tergugat I tidak lagi memanfaatkan akta – akta tersebut. Sehingga tanah seluas 3.700 m² tersebut bukanlah milik Tergugat I. Untuk itu, tanah seluas 3.700 m² yang di atasnya ada tanaman umur pendek dan tanaman umur panjang serta rumah – rumah yang berdiri di atas tanah tersebut diserahkan Tergugat I kepada Penggugat tanpa syarat apapun. Sehingga Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar menghukum Tergugat I menyerahkan tanah seluas 3.700 m² yang di atasnya ada tanaman umur pendek dan tanaman umur panjang serta rumah – rumah yang berdiri di atas tanah tersebut kepada Penggugat tanpa syarat apapun.

6. Bahwa tahun 2012 Tergugat I menguasai tanah seluas 3.700 m² atas dasar Akta Nomor : 396/Kec.Cijeruk/1990 dan akta No.397/Kec.Cijeruk/1990. Sedangkan kedua Akta ini cacat hukum.

----- Sebab -----

1. Tergugat II meninggal dunia tanggal 05 April 1990.

2. Tergugat II bangkit dari kubur untuk menandatangani kedua Akta tersebut pada tanggal 8 September 1990.

Perbuatan Tergugat I dan Tergugat III ini masuk katagori Perbuatan Melanggat Hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdara

Halaman 4 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



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".

Unsur – unsur dalam pasal 1365 KUHPerdara ini terpenuhi, yaitu Perbuatan melanggar hukum sangat jelas dilanggar Tergugat I dan Tergugat III. Karena Tergugat II sudah meninggal dunia tanggal 05 April 1990 tetapi tanggal 8 September 1990 bangkit dari kubur untuk menandatangani kedua Akta tersebut. Selanjutnya, unsur membawa kerugian. Penggugat dirugikan secara materiil, yaitu Tergugat I menguasai tanah tanpa alas hak serta merusak keaslian tanah dan menebang 750 (Tujuh Ratus Lima Puluh) pohon jebon. Untuk itu, jelas - jelas Perbuatan Tergugat I merupakan Perbuatan Melanggar Hukum. Sehingga Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar menyatakan Perbuatan Tergugat I merupakan Perbuatan Melanggar Hukum.

7. Bahwa Perbuatan Tergugat I merupakan Perbuatan Melanggar Hukum sehingga diwajibkan dan diharuskan memberikan ganti rugi kepada Penggugat. Kerugian yang dialami dan dirasakan Penggugat sebesar Rp 3.750.000.000,00 (Tiga Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

1. Tergugat I merusak keaslian tanah dengan membangun rumah - rumah. Sehingga tidak dapat dimanfaatkan untuk tanaman umur panjang. Apabila dihitung dari tahun 2012 hingga sekarang adalah 9 (Sembilan) tahun. Kalau ditanami pohon jebon dengan umur 9 (Sembilan) tahun akan menghasilkan uang sebesar Rp 2.250.000.000,00 (Dua Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan rincian 750 pohon jebon dijual per pohon, adalah Rp 3.000.000,00 (Tiga Juta Rupiah).
2. Tahun 2012 Tergugat I menebang 750 (Tujuh Ratus Lima Puluh) pohon jebon tanpa memberikan ganti kerugian. Untuk itu, Penggugat menjual pohon tersebut pada tahun 2012 dengan usia pohon, adalah 22 (Dua puluh dua) tahun. Tentu per pohon, adalah Rp. 2.000.000,00 (Dua Juta Rupiah). Sehingga uang yang didapat Penggugat, adalah $750 \times \text{Rp } 2.000.000,00 = \text{Rp } 1.500.000.000,00$ (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah).

Dengan demikian, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong untuk menghukum Tergugat I membayar kerugian materiil sebesar Rp 3.750.000.000.00 (Tiga Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat secara tunai.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Penggugat memiliki fakta serta bukti yang akurat dan otentik sehingga Penggugat mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar menyatakan Putusan ini dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding dan kasasi dari Tergugat I dan Tergugat III.
9. Bahwa Tergugat I dan Tergugat III jelas - jelas melakukan Perbuatan Melanggar Hukum, yaitu Tergugat II sudah meninggal dunia tanggal 05 April 1990, tetapi tanggal 8 September 1990 Tergugat II menandatangani kedua Akta tersebut. Sehingga Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini.

Bahwa berdasarkan hal - hal yang terurai di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar berkenan kiranya memeriksa, mengadili dan selanjutnya memutuskan perkara ini sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat.
2. Menyatakan Penggugat dan Tergugat I tidak ada hubungan hukum.
3. Menyatakan tanah seluas 3.700 m², terletak di Desa Srogol, Kecamatan Cijeruk, Sekarang Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor dengan batas - batas sebagai berikut :
 - a. Sebelah Utara dengan tanah milik Jumena.
 - b. Sebelah Selatan dengan tanah tebing/Pohon bambu.
 - c. Sebelah Barat dengan Jalan Desa Srogol.
 - d. Sebelah Timur dengan tanah Jumena, merupakan tanah milik Penggugat.
4. Menyatakan Akta Nomor : 396/Kec.Cijeruk/1990 dan Akta No. 397/Kec.Cijeruk/1990 Cacat hukum.
5. Menghukum Tergugat III untuk mencoret akta - akta tersebut dari Buku Administrasi Tergugat III.
6. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah seluas 3.700 m², termasuk tanaman umur pendek dan tanaman umur panjang serta rumah - rumah yang berdiri diatas tanah tersebut kepada Penggugat tanpa syarat apapun.
7. Menyatakan Tergugat I melakukan Perbuatan Melanggar Hukum.
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian sebesar Rp 3.750.000.000,00 (Tiga Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat secara tunai.

Halaman 6 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan Putusan ini dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding dan kasasi Tergugat I dan Tergugat III.
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini.

Atau, apabila Ketua Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain mohon putusan yang seadil - adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pengugat hadir Kuasanya tersebut, demikian juga untuk Tergugat I dan Tergugat III hadir Kuasanya tersebut, sedangkan untuk Tergugat II ataupun Para Tergugat II tidak pernah hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakil atau kuasanya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui proses mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, dengan menunjuk Christina Simanullang, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 November 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang mana terhadap gugatan tersebut, Penggugat mengajukan perubahan mengenai identitas Tergugat II menjadi sebagaimana telah diuraikan pada bagian identitas para pihak di atas, dengan posita dan petitum gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa adanya perbuatan hukum yang dilakukan antara Penggugat dan Semula Tergugat II, sekarang Para Tergugat II yaitu transaksi jual beli tanah dibawah tangan pada tanggal 3 Februari 1990. Tanah ini terletak di Desa Srogol, Kecamatan Cijeruk, sekarang Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor. Fakta ini jelas memberi gambaran dan petunjuk, bahwa antara Penggugat dengan Para Tergugat II ada hubungan hukum. Sedangkan Penggugat dan Tergugat I tidak ada hubungan hukum. Sehingga Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I.
2. Bahwa karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, maka tanah seluas 3.700 m², terlertak di Desa Srogol, Kecamatan Cijeruk, sekarang Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor

Halaman 7 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



bukan milik Tergugat I. Akan tetapi tanah seluas 3700m² yang dibeli dari Semula Tergugat II, sekarang Para Tergugat II tanggal 3 Februari 1990, terletak di Desa Srogol, Kecamatan Cijeruk, sekarang Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor dengan batas - batas sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara dengan tanah milik Jumena
- b. Sebelah Selatan dengan tanah tebing / pohon bambu.
- c. Sebelah Barat dengan Jalan Desa Srogol
- d. Sebelah Timur dengan tanah Jumena

Jual beli tanah dibawah tangan ini sah menurut hukum. Sehingga tanah ini merupakan tanah milik Penggugat. Untuk itu, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar menyatakan tanah seluas 3.700 m² terletak di Desa Srogol, Kecamatan Cijeruk, sekarang Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor dengan batas - batas sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara dengan tanah milik Jumena.
- b. Sebelah Selatan dengan tanah tebing / pohon bambu.
- c. Sebelah Barat dengan Jalan Desa Srogol.
- d. Sebelah Timur dengan tanah Jumena, merupakan tanah milik Penggugat.

3. Bahwa tanah seluas 3.700 m² merupakan tanah milik Penggugat sehingga digarap dan ditanami pohon jebon sebanyak 750 (Tujuh Ratus Lima Puluh) pohon. Tahun 2012 Tergugat I tanpa izin Penggugat merusak dan menebang 750 (Tujuh Ratus Lima Puluh) pohan jebon dengan tidak memberikan ganti kerugian kepada Penggugat. Alasan Tergugat I menebang pohon sebanyak 750 (Tujuh Ratus Lima Puluh), adalah memiliki Akta Nomor : 396/Kec.Cijeruk/1990, tanggal 8 September 1990 seluas 1.700 m² dan Akta Nomor : 397/Kec.Cijeruk/1990 tanggal 8 September 1990 seluas 2.000 m². Kedua Akta ini diterbitkan oleh Tergugat III, ternyata kedua akta ini diduga palsu.

----- Sebab -----

- a. Dalam akta tersebut dikatakan, bahwa pada hari ini Sabtu tanggal 8 September Tahun Seribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh, datang menghadap saya Drs. H. Hasdi Roumito Camat Kecamatan Cijeruk dan seterusnya.
- b. Pihak pertama, yaitu Ny. Rita Soejadi, Semula Tergugat II, sekarang Para Tergugat II tidak menandatangani kedua akta tersebut. Apalagi Ibu kandungnya yang sudah meninggal dunia pada tanggal 05 April 1990



sebagaimana Surat Kematian yang ditandatangani oleh Kepala Desa Cigombong.

- c. Dalam kedua Akta ini jelas, terang dan kronkrit, bahwa Ny. Rita Soejadi semula Tergugat II sudah meninggal dunia sehingga tidak menandatangani akta - akta tersebut pada tanggal 8 September 1990. Karena itu, kedua akta ini adalah cacat hukum. Sehingga Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar menyatakan Akta No. 396/Kec.Cijeruk/1990 dan Akta No. 397/Kec.Cijeruk/1990 cacat hukum.
4. Bahwa karena kedua Akta tersebut cacat hukum, maka kedua akta tersebut tidak dapat dimanfaatkan oleh Tergugat I. Oleh sebab itu, patut, layak dan harus dicoret dari Buku Administrasi Tergugat III. Sehingga Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar menghukum Tergugat III untuk mencoret akta - akta tersebut dari Buku Administrasi Tergugat III.
5. Bahwa kedua Akta tersebut dicoret dari Buku Administrasi Tergugat III sehingga Tergugat I tidak lagi memanfaatkan akta – akta tersebut. Karna itu tanah seluas 3.700 m² tersebut bukanlah milik Tergugat I, maka tanah seluas 3.700 m² yang di atasnya ada tanaman umur pendek dan tanaman umur panjang serta rumah – rumah yang berdiri diatas tanah tersebut diserahkan Tergugat I kepada Penggugat tanpa syarat apapun. Sehingga Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar menghukum Tergugat I menyerahkan tanah seluas 3.700 m² yang di atasnya ada tanaman umur pendek dan tanaman umur panjang serta rumah – rumah yang berdiri diatas tanah tersebut kepada Penggugat tanpa syarat apapun.
6. Bahwa tahun 2012 Tergugat I menguasai tanah seluas 3.700 m² atas dasar Akta Nomor : 396/Kec.Cijeruk/1990 dan akta No.397/Kec.Cijeruk/1990. Sedangkan kedua Akta ini cacat hukum.

----- Sebab -----

1. Semula Tergugat II meninggal dunia tanggal 05 April 1990.
2. Semula Tergugat II tidak mungkin bangkit dari kubur untuk menandatangani kedua Akta tersebut pada tanggal 8 September 1990. Perbuatan Tergugat I dan Tergugat III ini masuk katagori Perbuatan Melanggar Hukum sebagaimana dimaksud dalam 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”.

Unsur – unsur dalam pasal 1365 KUHPerdata ini terpenuhi. Selanjutnya, unsur membawa kerugian. Penggugat dirugikan secara materiil, yaitu Tergugat I menguasai tanah tanpa alas hak serta merusak keaslian tanah dan menebang 750 (Tujuh Ratus Lima Puluh) pohon jebron. Untuk itu, jelas - jelas Perbuatan Tergugat I merupakan Perbuatan Melanggar Hukum. Sehingga Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar menyatakan Perbuatan Tergugat I merupakan Perbuatan Melanggar Hukum.

7. Bahwa Perbuatan Tergugat I merupakan Perbuatan Melanggar Hukum sehingga diwajibkan dan diharuskan memberikan ganti rugi kepada Penggugat. Kerugian yang dialami dan dirasakan Penggugat sebesar Rp 3.750.000.000,00 (Tiga Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

1. Tergugat I merusak keaslian tanah dengan membangun rumah - rumah. Sehingga tidak dapat dimanfaatkan untuk tanaman umur panjang. Apabila dihitung dari tahun 2012 hingga sekarang adalah 9 (Sembilan) tahun. Kalau ditanami pohon jebron dengan umur 9 (Sembilan) tahun akan menghasilkan uang sebesar Rp 2.250.000.000,00 (Dua Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan rincian 750 pohon jebron dijual per pohon, adalah Rp 3.000.000,00 (Tiga Juta Rupiah).
2. Tahun 2012 Tergugat I menebang 750 (Tujuh Ratus Lima Puluh) pohon jebron tanpa memberikan ganti kerugian. Untuk itu, Penggugat menjual pohon tersebut pada tahun 2012 dengan usia pohon, adalah 22 (Dua puluh dua) tahun. Tentu per pohon, adalah Rp. 2.000.000,00 (Dua Juta Rupiah). Sehingga uang yang didapat Penggugat, adalah $750 \times \text{Rp } 2.000.000,00 = \text{Rp } 1.500.000.000,00$ (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah).

Dengan demikian, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong untuk menghukum Tergugat I membayar kerugian materiil sebesar Rp 3.750.000.000.00 (Tiga Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat secara tunai.

8. Bahwa Penggugat memiliki fakta serta bukti yang akurat dan otentik sehingga Penggugat mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar menyatakan Putusan ini dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada

Halaman 10 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



upaya banding dan kasasi dari Tergugat I, Para Tergugat II dan Tergugat III.

9. Bahwa Tergugat I dan Tergugat III jelas - jelas melakukan Perbuatan Melanggar Hukum, yaitu semula Tergugat II sudah meninggal dunia tanggal 05 April 1990, tetapi tanggal 8 September 1990 menandatangani kedua Akta tersebut. Sehingga Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini.

Bahwa berdasarkan hal - hal yang terurai di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar berkenan kiranya memeriksa, mengadili dan selanjutnya memutuskan perkara ini sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat dan Tergugat I tidak ada hubungan hukum.
3. Menyatakan tanah seluas 3.700 m², terletak di Desa Srogol, Kecamatan Cijeruk, Sekarang Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor dengan batas - batas sebagai berikut :
 - a. Sebelah Utara dengan tanah milik Jumena.
 - b. Sebelah Selatan dengan tanah tebing/Pohon bambu.
 - c. Sebelah Barat dengan Jalan Desa Srogol.
 - d. Sebelah Timur dengan tanah Jumena, merupakan tanah milik Penggugat.
4. Menyatakan Akta Nomor : 396/Kec.Cijeruk/1990 dan Akta No. 397/Kec.Cijeruk/1990 Cacat hukum.
5. Menghukum Tergugat III untuk mencoret akta - akta tersebut dari Buku Administrasi Tergugat III.
6. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah seluas 3.700 m², termasuk tanaman umur pendek dan tanaman umur panjang serta rumah - rumah yang berdiri diatas tanah tersebut kepada Penggugat tanpa syarat apapun.
7. Menyatakan Tergugat I melakukan Perbuatan Melanggar Hukum.
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian sebesar Rp 3.750.000.000,00 (Tiga Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat secara tunai.
9. Menyatakan Putusan ini dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding dan kasasi Tergugat I, Para Tergugat II dan Tergugat III.

Halaman 11 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini.

Atau, apabila Ketua Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain mohon putusan yang seadil - adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui Kuasanya memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

"Kronologi"

*"Bahwa Sarasi Timur Tampubolon in casu TERGUGAT I memperoleh tanah objek sengketa secara jual-beli langsung dengan NY. RITA SOEJADI sebagai pemilik awal berdasarkan **Kwitansi tanggal 8 Maret 1990** serta **Akta Jual Beli No. 396/Kec. Cijeruk 1990, Tanggal 8 September 1990** dan **Akta Jual Beli No. 397/Kec. Cijeruk 1990, Tanggal 8 September 1990** dengan kronologi sebagai berikut :*

*Bahwa jual-beli langsung antara Sarasi Timur Tampubolon in casu TERGUGAT I selaku Pembeli dengan NY. RITA SOEJADI sebagai pemilik awal selaku Penjual atas bidang tanah objek sengketa seluas 3.700 M² dilakukan di dekat lokasi tanah objek sengketa di rumah Sdr. JUMENA Bin MAJID yang sekaligus dipercayakan menjaga dan memanfaatkan tanah objek sengketa hingga meninggal (Alm. Meninggal 2007), hal mana sebelum dilakukan jual-beli, menurut pengakuan NY. RITA SOEJADI saat itu adalah tanah miliknya dan belum pernah diperjual belikan kepada siapapun, kemudian selanjutnya NY. RITA SOEJADI menandatangani Kwitansi tanggal 8 Maret 1990 dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) serta pada saat itu juga Penjual dan Pembeli menandatangani atau membubuhkan tanda tangan masing-masing pada 2 (dua) Blangko Kosong Akta Jual Beli yang memang sudah disiapkan/dibeli sebelumnya oleh TERGUGAT I dari Kantor PPAT Kec. Cijeruk, serta seluruh uang harga jual-beli tanahnya telah diterima oleh NY. RITA SOEJADI, dimana pada saat itu keadaan dan kondisi NY. RITA SOEJADI dalam kondisi sakit, sehingga NY. RITA SOEJADI memerlukan uang untuk biaya berobat, sehingga jual-beli bidang tanah dari NY. RITA SOEJADI sebagai pemilik awal selaku Penjual kepada Sarasi Timur Tampubolon selaku Pembeli telah memenuhi azas yang terpenting dalam transaksi jual-beli tanah yang umum disebut "**ASAS TERANG & TUNAI**"; (Catatan : Blangko Kosong Akta Jual Beli Tanah pada masa itu bisa dibeli/diperoleh di kantor POS/di Kantor PPAT)*

Halaman 12 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/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)



Bahwa tidak berselang lama setelah proses penandatanganan Kwitansi tanggal 8 Maret 1990 dan 2 (dua) Blangko Kosong Akta Jual Beli oleh Penjual dan Pembeli tersebut, yang juga dilengkapi dokumen pendukung lainnya berupa fotocopy KTP, KK dari penjual dan pembeli serta surat pendukung lain dari Kantor Desa setempat, Sarasi Timur Tampubolon in casu TERGUGAT I menyerahkan seluruh asli berkas/dokumen tersebut ke Kantor Camat/PPAT Kecamatan Cijeruk untuk kemudian diproses dan diterbitkan; (Blangko Kosong AJB yang sudah dibubuhi tanda tangan Penjual dan Pembeli kemudian diproses oleh PPAT, di nomor, diisi dan diketik identitas penjual, pembeli, batas-batas tanah, luas tanah, harga yang disepakati serta ditandatangani/disahkan oleh PPAT Kecamatan Cijeruk).

Bahwa karena Sarasi Timur Tampubolon in casu TERGUGAT I pada saat itu berstatus PNS dan bertempat tinggal di Jakarta sehingga tidak bisa setiap saat mengikuti dan memantau, sehingga kelanjutan prosesnya dipercayakan kepada Sdr. Udi dan pada akhirnya PPAT Kecamatan Cijeruk menerbitkan **Akta Jual Beli No. 396/Kec. Cijeruk 1990, Tanggal 8 September 1990** dan **Akta Jual Beli No. 397/Kec. Cijeruk 1990, Tanggal 8 September 1990** dan diterima oleh TERGUGAT I pada sekitar akhir tahun 1990.

Bahwa selain tercatat sebagaimana Akta Jual Beli No. 396/Kec. Cijeruk 1990, Tanggal 8 September 1990 dan Akta Jual Beli No. 397/Kec. Cijeruk 1990, Tanggal 8 September 1990 atas nama TERGUGAT I oleh TERGUGAT III, juga telah dikeluarkan :

- a. **Surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor (Pembantu Bupati Wilayah Ciawi), Nomor : 591/664 Pem., tanggal 08 September 1990 Perihal : Izin Pembangunan Sarana Lingkungan atas nama Sarasi Timur Tampubolon;**
- b. **Izin Penggunaan Tanah yang diberikan kepada Sarasi Timur Tampubolon yang mengacu kepada SK Bupati KDH Tingkat II Bogor, tanggal 12 Januari 1978 Nomor : PD. 031/05/KPTS/HUK/1978) dan Izin Pembangunan Sarana Lingkungan No. 17 Thn 1986, tanggal 10 September 1986, untuk tanah milik Adat Letter C No. 299/1330, Blok Srogol seluas 2000 M2 dan 1700 M2;**



Bahwa semenjak dibeli dari NY. RITA SOEJADI tahun 1990 hingga saat ini tanah objek sengketa selalu dikuasai dan dimanfaatkan oleh TERGUGAT I, dimana pada tahun 2012 TERGUGAT I membangun rumah tempat tinggal permanen 2 lantai dan membuat usaha budidaya tanaman jamur namun pada akhirnya tutup dan hingga 31 (tiga puluh satu) tahun terakhir ini tidak pernah ada pihak yang mengganggu, mengklaim dan mempermasalahkan hak kepemilikan atas nama Sarasi Timur Tampubolon.

Bahwa perkenalan TERGUGAT I dengan NY. RITA SOEJADI hingga pada akhirnya terjadi jual-beli secara langsung sebagaimana ke-2 AJB tersebut di atas, bermula dari seseorang bernama Helida Hutagalung yang pada awalnya sekitar bulan Februari 1990 memberitahukan kepada TERGUGAT I bahwa ada seseorang bernama Juhro Sumantri in casu PENGGUGAT bermaksud menjual tanah, kemudian terjadi pertemuan antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT untuk menjajaki dan membicarakan perihal jual tanah tersebut dan sekaligus melihat dan meneliti bukti surat kepemilikan tanah yang dimiliki Juhro Sumantri in casu PENGGUGAT, akan tetapi setelah dipelajari dan diteliti oleh TERGUGAT I bahwa bukti surat kepemilikan tanah yang ditunjukkan oleh PENGGUGAT saat itu sangat janggal dan tidak lengkap yang hanya berupa Blangko Kosong yang belum ada/tidak tertulis nomor aktanya, tidak ada data-data objek tanah yang dijual belikan (luas dan batas-batasnya), tidak ada tertera harga jual-beli yang disepakati dan belum ada pengesahan dari PPAT setempat membuat TERGUGAT I menjadi curiga dan mengurungkan niatnya membeli bidang tanah objek sengketa dari PENGGUGAT, dalam artian TERGUGAT I mengedepankan “PRINSIP KETELITIAN & KEHATI-HATIAN” sebelum membeli bidang tanah objek sengketa.

Bahwa atas kejanggalan dan kecurigaan yang dialami TERGUGAT I tersebut di atas, tidak lama kemudian TERGUGAT I berusaha mencari keberadaan NY. RITA SOEJADI dan menemuinya sehingga terjadi komunikasi dan dilanjutkan pertemuan untuk jual-beli sebagaimana telah diuraikan seperti tersebut di atas”

DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi Tentang Surat Gugatan PENGGUGAT secara Sadar dan Sengaja Diajukan Terhadap Orang/Pihak Yang Telah Meninggal Dunia.

1. Bahwa setelah membaca dan mempelajari surat gugatan PENGGUGAT ternyata dalil gugatannya secara sadar dan sengaja ditujukan kepada

Halaman 14 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



orang/pihak yang telah meninggal dunia yaitu RITA SOEJADI *in casu* TERGUGAT II;

2. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT tersebut secara jelas dan nyata dapat kita lihat dalam posita gugatan angka 3 huruf b **sebelum dirubah** sebagai berikut :

-----Sebab-----

a. ...dst.

b. Pihak Pertama, yaitu Ny. Rita Soejadi, **sekarang Ter Gugat II meninggal dunia pada tanggal 05 April 1990** sebagaimana Surat Kematian yang ditandatangani oleh bagian Kesra Desa Cigombong atas nama Kepala Desa Cigombong;

3. Bahwa lebih lanjut dalam posita gugatan PENGGUGAT angka 6 nomor 1 **sebelum dirubah** diuraikan sebagai berikut :

-----Sebab-----

1. **Ter Gugat II meninggal dunia tanggal 05 April 1990;**

4. Bahwa konstruksi gugatan PENGGUGAT yang demikian secara jelas tidak sesuai dengan format atau tata cara penyusunan gugatan sebagaimana digariskan dalam ketentuan Hukum Acara Perdata, sehingga pada saat persidangan pertama Majelis Hakim sudah secara tegas memperingatkan Kuasa Hukum PENGGUGAT apabila pihak yang akan digugat telah meninggal dunia, maka gugatan ditujukan kepada siapa? dan sekaligus Majelis Hakim menyarankan agar Gugatan PENGGUGAT dicabut, namun PENGGUGAT tetap bersikukuh mempertahankan gugatannya, oleh karenanya Majelis Hakim menyampaikan bahwa karena Kuasa Hukum PENGGUGAT bersikukuh mempertahankan gugatannya karena itu adalah haknya, maka Majelis Hakim tidak berwenang untuk memaksa PENGGUGAT untuk mencabut gugatannya, maka diputuskan pemeriksaan perkara *a quo* dilanjutkan;
5. Bahwa ternyata pada persidangan berikutnya tanggal 20 September 2021 dengan agenda sidang Pemanggilan TERGUGAT II, PENGGUGAT melakukan perubahan Surat Gugatannya dengan mengganti RITA SOEJADI sebagai TERGUGAT II dengan **DHIAN NOVITAWATI** dan **MIERNA KUSUMADHANI** selaku Ahli Waris dari RITA SOEJADI sebagai PARA TERGUGAT II, bahkan ternyata perubahan gugatan bukan hanya pada pihak TERGUGAT II, akan tetapi setelah TERGUGAT I membaca dan

Halaman 15 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



membandingkan antara Surat Gugatan sebelumnya dengan Surat Gugatan Perubahan terdapat juga perubahan substansi isi gugatan pada posita angka 3 dengan menghilangkan huruf d dan huruf e dalam perubahan surat gugatannya;

6. Bahwa seperti yang sudah umum kita ketahui, dalam ketentuan hukum acara perdata kita terkait perubahan surat gugatan sudah secara tegas dan limitatif ditentukan bahwa Penggugat sebelum membacakan surat gugatannya dalam persidangan diberikan kesempatan untuk melakukan perubahan gugatannya sepanjang tidak menyangkut substansi isi pokok gugatan awal saat didaftarkan pertama kali termasuk dalam hal ini perubahan Pihak-pihak yang digugat (perubahan gugatan misalnya : adanya perubahan alamat Tergugat, perubahan terhadap salah ketik/typo), namun apabila perubahan gugatan seperti yang dilakukan oleh PENGGUGAT dalam perkara *a quo* sebagaimana TERGUGAT I uraikan pada angka 5 di atas secara hukum tidak dibenarkan oleh ketentuan hukum acara perdata kita dalam proses persidangan di pengadilan;
7. Bahwa berdasarkan uraian hukum tersebut di atas, serta demi untuk menegakkan ketentuan hukum acara perdata dalam proses persidangan perkara *a quo*, TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim perkara *a quo* terhadap gugatan PENGGUGAT yang sejak awal secara sadar dan sengaja mengajukan gugatannya terhadap orang/pihak yang telah meninggal dunia yaitu RITA SOEJADI *in casu* TERGUGAT II serta adanya perubahan surat gugatan baik terhadap pihak maupun substansi isi surat gugatan, patut dan beralasan hukum gugatan PENGGUGAT dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke Verklaard)**;

B. Eksepsi Tentang Surat Kuasa Khusus PENGGUGAT, Tanggal 2 Juli 2021, Nomor : 09/AB&R/SK/2021 Dalam Mengajukan Gugatan *a quo* Tidak Sah Secara Hukum dengan alasan :

1. Bahwa pada tanggal 23 Juli 2021, PENGGUGAT mendaftarkan Surat Gugatannya Tentang Perbuatan Melawan Hukum terhadap PARA TERGUGAT dengan **Surat Kuasa Khusus Tanggal 2 Juli 2021, Nomor : 09/AB&R/SK/2021**, dimana PENGGUGAT mendalilkan pada posita angka 3 huruf b dan huruf c yang pada pokoknya menyatakan bahwa NY. RITA SOEJADI selaku TERGUGAT II telah meninggal dunia pada tanggal 05 April 1990 berdasarkan Surat Kematian yang ditanda tangani bagian Kesra Desa Cigombong a.n Kepala Desa Cigombong;

Halaman 16 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



2. Bahwa dalam persidangan pertama tanggal 23 Agustus 2021, NY. RITA SOEJADI selaku TERGUGAT II tidak hadir, dimana PENGGUGAT dihadapan Majelis Hakim perkara *a quo* kembali menyatakan bahwa NY. RITA SOEJADI tidak hadir karena telah meninggal dunia dan sekaligus menunjukkan Surat Kematian yang dikeluarkan Kepala Desa Cigombang, sehingga Majelis Hakim mempertanyakan Kuasa Hukum PENGGUGAT apabila pihak yang akan digugat telah meninggal dunia, maka gugatan ditujukan kepada siapa? dan sekaligus Majelis Hakim menyarankan agar Gugatan PENGGUGAT dicabut, namun PENGGUGAT tetap bersikukuh mempertahankan gugatannya, oleh karenanya Majelis Hakim menyampaikan bahwa karena Kuasa Hukum PENGGUGAT bersikukuh mempertahankan gugatannya karena itu adalah haknya, maka Majelis Hakim tidak berwenang untuk memaksa PENGGUGAT untuk mencabut gugatannya, maka diputuskan pemeriksaan perkara *a quo* dilanjutkan;
3. Bahwa ternyata pada persidangan berikutnya tanggal 20 September 2021 dengan agenda sidang Pemanggilan TERGUGAT II, PENGGUGAT melakukan perubahan Surat Gugatannya dengan mengganti RITA SOEJADI sebagai TERGUGAT II dengan **DHIAN NOVITAWATI** dan **MIERNA KUSUMADHANI** selaku Ahli Waris dari RITA SOEJADI sebagai PARA TERGUGAT II, akan tetapi **Surat Kuasa sebagai dasar mengajukan gugatan *a quo* masih mendasarkan Surat Kuasa Khusus PENGGUGAT, Tanggal 2 Juli 2021, Nomor : 09/AB&R/SK/2021**, dalam artian bahwa Pihak-Pihak (nama) yang digugat oleh PENGGUGAT telah berubah sehingga mengakibatkan **Surat Kuasa Khusus Tanggal 2 Juli 2021, Nomor : 09/AB&R/SK/2021** menjadi **TIDAK SAH SECARA HUKUM**;
4. Bahwa perihal pemberian Surat Kuasa telah secara tegas dan limitatif diatur dalam **SEMA Nomor 6 Tahun 1994 Tentang Surat Kuasa Khusus, pada angka 1 huruf a secara tegas menyatakan :**
 1. ***Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya:***
 - a. ***dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya.***

Halaman 17 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



5. Bahwa dengan adanya perubahan Surat Gugatan PENGGUGAT yang mengganti RITA SOEJADI pada awalnya sebagai TERGUGAT II dengan **DHIAN NOVITAWATI** dan **MIERNA KUSUMADHANI** selanjutnya selaku Ahli Waris dari RITA SOEJADI sebagai PARA TERGUGAT II, apabila mengacu pada ketentuan **SEMA Nomor 6 Tahun 1994 Tentang Surat Kuasa Khusus** tersebut pada angka 4 di atas, semestinya **Surat Kuasa Khusus PENGGUGAT, Tanggal 2 Juli 2021, Nomor : 09/AB&R/SK/2021** tidak lagi berlaku karena Pihak>Nama selaku TERGUGAT II juga telah berubah, sehingga secara jelas telah menyimpang dari ketentuan tentang Surat Kuasa tersebut di atas;
6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas menurut TERGUGAT I, legalitas dan keabsahan Surat Kusa Khusus PENGGUGAT dalam perubahan Surat Gugatannya adalah tidak sah/bertentangan secara hukum, oleh karenanya patut dan beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Gugatan PENGGUGAT **TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke Verklaard)**;

C. Eksepsi Gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) Karena Tidak Menarik Kepala Desa Srogol Kecamatan Cigombong (d.h. Kecamatan Cijeruk), Kabupaten Bogor Sebagai Pihak Dalam Perkara *A quo*

1. Bahwa bidang tanah yang menjadi objek perkara *a quo* terletak di Desa Srogol Kecamatan Cigombong (d.h. Kecamatan Cijeruk), Kabupaten Bogor, dimana secara jelas dan merupakan fakta hukum objek perkara *a quo* telah dibeli oleh TERGUGAT I dari NY. RITA SOEJADI (Almh) semasa hidupnya sebagaimana Kwitansi tanggal 8 Maret 1990 dan *Akta Jual Beli No. 396/Kec. Cijeruk 1990, Tanggal 8 September 1990 dan Akta Jual Beli No. 397/Kec. Cijeruk 1990, Tanggal 8 September 1990*;
2. Bahwa peralihan/jual-beli sebagaimana dimaksud pada angka 1 di atas diketahui oleh Kepala Desa/Aparat Desa Srogol pada saat itu, terbukti secara fakta hukum dalam Buku Tanah di Kantor Desa Srogol bahwa sampai saat ini bidang tanah yang menjadi objek perkara *a quo* tercatat atas nama SARASI TIMUR TAMPUBOLON *in casu* TERGUGAT I yang beralih berdasarkan Jual-Beli dari NY. RITA SOEJADI (Almh) kepada TERGUGAT I sebagaimana diuraikan dalam beberapa SURAT KETERANGA KEPALA DESA SROGOL salah satunya SURAT KETERANGAN/PERNYATAAN TANAH NO. C 627 BELUM SERTIPIKAT

Halaman 18 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NOMOR : 2018/67/XI/1990, tanggal 23 November 1990 yang pada pokoknya menerangkan :

"Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Desa Srogol menerangkan bahwa tanah atas nama asal Ny. Rita Soejadi dengan Nomor C 299/1330 Persil 98 Blok Srogol Desa Srogol Kec. Cijeruk Kab. DT.II.Bogor.

Yang sekarang dimutasikan kepada :

Nama : Sarasi Timur Tampubolon

....dst.

3. Bahwa oleh karena fakta hukum tersebut bahwa bidang tanah yang menjadi objek perkara *a quo* hingga saat ini tercatat atas nama SARASI TIMUR TAMPUBOLON *in casu* TERGUGAT I di Kantor Desa Srogol karena beralih berdasarkan Jual-Beli dari NY. RITA SOEJADI (Almh) kepada TERGUGAT I sudah sepatutnya dan berdasar hukum menarik KEPALA DESA SROGOL sebagai PIHAK TERGUGAT atau setidaknya TURUT TERGUGAT dalam perkara *a quo* untuk mengetahui, membuka dan memperjelas perihal peralihan dan pencatatan (administrasi) bidang tanah objek perkara *a quo*;
4. Bahwa berdasarkan dalil eksepsi tersebut di atas, karena PENGGUGAT dalam gugatannya **TIDAK MENARIK SEBAGAI PIHAK** yaitu **KEPALA DESA SROGOL** yang berwenang dan bertugas melakukan pencatatan serta menyimpan dan mengelola administrasi peralihan bidang tanah objek perkara *a quo* dalam Buku Tanah Desa Srogol demi menggali dan memperjelas kebenaran atau fakta hukum dalam perkara *a quo*, sehingga mengakibatkan gugatan PENGGUGAT haruslah dinyatakan **KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*)**, oleh karenanya patut dan beralasan hukum Majelis Hakim menyatakan Gugatan PENGGUGAT **TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)**;

D. Eksepsi Tentang Gugatan PENGGUGAT Lewat Waktu/Daluwarsa

1. Bahwa suatu keanehan dan sangat tidak masuk akal menurut TERGUGAT I, setelah selang waktu selama 31 (tiga puluh satu) tahun kepemilikan tercatat atas nama Sarasi Timur Tampubolon *in casu* TERGUGAT I, secara tiba-tiba PENGGUGAT mengklaim dan mengaku-ngaku tanah objek sengketa adalah tanah hak miliknya;

Halaman 19 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



2. Bahwa apabila merujuk dalam ketentuan hukum agraria yaitu ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang bertujuan untuk secara seimbang memberi kepastian hukum kepada pihak *in casu* TERGUGAT I yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan terdaftar sebagai pemegang hak dalam buku/dokumen pemilikan tanah sebagai alat buktinya di Desa Srogol Kecamatan Cigombong (d.h. Kecamatan Cijeruk), Kabupaten Bogor, sementara disisi lain ada pihak yang mengaku-ngaku dan merasa berhak atas tanah objek sengketa *in casu* PENGGUGAT, maka setelah lewat jangka waktu 5 (lima) tahun dipandang sudah cukup bagi pihak yang mengaku-ngaku dan merasa memegang hak tersebut untuk berusaha mempertahankan haknya, baik langsung maupun melalui Pengadilan;
3. Bahwa dalam perkara *a quo*, PENGGUGAT baru mengajukan gugatan setelah selang waktu 31 (tiga puluh satu) tahun kemudian, sehingga sudah sepatutnya menurut hukum PENGGUGAT harus dipandang telah secara diam-diam melepaskan haknya (*rechtsverwerking*) dan oleh karenanya, Pembeli Beritikad Baik harus dilindungi;
4. Bahwa terkait gugatan PENGGUGAT, pertimbangan-pertimbangan hakim dalam banyak Yurisprudensi berpegang pada konsep pelepasan hak (*rechtsverwerking*), dimana dari putusan-putusan (yurisprudensi) tersebut, tidak terdapat jangka waktu tertentu yang dijadikan patokan oleh Hakim, misalnya Putusan MARI No. 120 K/ SIP/1957). Dalam sebuah kasus, Hakim misalnya berpendapat bahwa penguasaan tanah oleh Pembeli beritikad baik selama 25 tahun tidak dapat lagi dipermasalahkan (Putusan MARI No. 112 K/Sip/1955). Jangka waktu yang sama seperti juga digunakan dalam kasus lainnya, di mana para Penggugat yang membiarkan penguasaan tanahnya oleh pihak lain selama 25 tahun, harus dianggap menghilangkan hak mereka (Putusan MARI No. 120 K/SIP/1957). Namun, dalam kasus yang lain, Penggugat yang baru memperkarakan di pengadilan 14 tahun setelah pengalihan hak terjadi (oleh pihak lain), ternyata juga telah dianggap melepaskan haknya (Putusan MARI No. 2370 K/Pdt/1992). Dalam sebuah putusan yang lebih aktual, gugatan yang diajukan kurang lebih 15 tahun setelah peralihan hak terjadi, dianggap sebagai bentuk *rechtsverwerking* secara diam-diam oleh Penggugat (Putusan MARI No. 1091 K/Pdt/2010). Menariknya, berbeda dengan putusan sebelumnya, MARI seperti hanya memperhatikan telah



lewatnya waktu saja – yaitu 15 tahun, tanpa mencermati sikap pemegang hak asal, meskipun tetap menyebutnya sebagai bentuk *rechtsverwerking*;

5. Bahwa dari uraian TERGUGAT I di atas, apabila dihubungkan dengan ketentuan Yurisprudensi MARI tersebut, secara hukum menunjukkan bahwa gugatan PENGGUGAT telah lewat waktu/daluwarsa, oleh karenanya patut dan beralasan hukum gugatan PENGGUGAT haruslah dinyatakan **DITOLAK** atau setidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke Verklaard)**;

E. Eksepsi Tentang Gugatan PENGGUGAT Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscur Libel*)

1. Bahwa posita (*fundamentum petendi*) berisi uraian tentang kejadian perkara, dalil-dalil, alasan-alasan atau duduk persoalan suatu kasus yang **menggambarkan adanya hubungan hukum** yang menjadi dasar merumuskan tuntutan (*petitum*);
2. Bahwa apabila dicermati dalam uraian dalil posita gugatan PENGGUGAT angka 1 pada lembar ke-2 yang menyatakan :

“...Sedangkan Penggugat dan Tergugat I tidak ada hubungan hukum. Sehingga Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I”

3. Bahwa selain dalil posita tersebut di atas, PENGGUGAT juga dalam petitumnya memohonkan kepada Majelis Hakim untuk dinyatakan bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dinyatakan tidak mempunyai hubungan hukum sebagaimana petitum angka 2 pada lembar ke-4 surat gugatan sebagai berikut :

2. Menyatakan Penggugat dan Tergugat I tidak ada hubungan hukum.

4. Bahwa dalam kondisi konstruksi gugatan PENGGUGAT yang demikian, secara hukum seharusnya TERGUGAT I tidak lagi perlu menjadi pihak yang ditarik dalam gugatan *a quo* oleh PENGGUGAT, karena memang secara sadar telah diakui sendiri oleh PENGGUGAT bahkan lebih jauh dari itu juga telah secara tegas dimohonkan oleh PENGGUGAT sendiri untuk diputuskan oleh Majelis Hakim agar ***Dinyatakan Penggugat dan Tergugat I tidak ada hubungan hukum***;

Halaman 21 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



5. Bahwa sejalan dengan hal tersebut di atas, apabila kita perhatikan rumusan dalil-dalil gugatan serta dihubungkan dengan petitum-petitum gugatan PENGGUGAT, disatu sisi menyatakan PENGGUGAT dan TERGUGAT I tidak mempunyai hubungan hukum, tetapi disisi lain terutama pada bagian tuntutan (**petitum**) yang dimohonkan kepada Majelis Hakim untuk dijatuhkan sebagai putusan bagi diri TERGUGAT I yaitu petitum nomor :
 4. *Menyatakan Akta Jual Beli No. 396/Kec. Cijeruk 1990 dan Akta Jual Beli No. 397/Kec. Cijeruk 1990, (a.n. Sarasi Timur Tampubolon) cacat hukum*
 6. *Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah seluas 3.700 M2...dst.*
 7. *Menyatakan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum.*
 8. *Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian sebesar Rp. 3.750.000.000,-...dst.*
 10. *Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini*
6. Bahwa bagaimana mungkin secara logika hukum PENGGUGAT dalam dalil gugatannya yang secara tegas menyatakan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I tidak mempunyai hubungan hukum, tetapi pada dalil gugatan yang lain menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan dilanjutkan dengan tuntutan-tuntutan bersifat **condemnatoir, declaratoir, constitutief** sebagaimana petitum nomor 4, 6, 7, 8 dan 10 yang diuraikan pada angka 5 di atas;
7. Bahwa dari uraian surat gugatan PENGGUGAT tersebut secara jelas nampak adanya pertentangan (kontradiksi) pola pikir dalam argumentasi hukumnya, dimana pada satu sisi menyatakan PENGGUGAT dan TERGUGAT I tidak mempunyai hubungan hukum, tetapi pada sisi lain menuntut TERGUGAT I untuk dijatuhkan hukum adalah kekaburan dan ketidak-jelasan yang secara nyata (*Exceptio Obscur Libel*), sehingga oleh karenanya patut dan beralasan hukum Majelis Hakim perkara *a quo* menyatakan gugatan PENGGUGAT haruslah **DITOLAK** atau setidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijke Verklaard)**;



F. Eksepsi PENGGUGAT Tidak Memiliki Kedudukan Hukum Untuk Mengajukan Gugatan Terhadap TERGUGAT I (*Persona Standi In Judicio*)

1. Bahwa sebagaimana juga telah TERGUGAT I uraikan pada Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscuur Libel*) di atas, bahwa secara sadar PENGGUGAT juga menyadari bahwa memang tidak ada hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I;
2. Bahwa uraian dalil posita gugatan Penggugat angka 1 pada lembar ke-2 yang menyatakan : ...***“Sedangkan Penggugat dan Tergugat I tidak ada hubungan hukum. Sehingga Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I”*** sudah cukup alasan hukum menyatakan bahwa memang PENGGUGAT tidak memiliki kedudukan hukum (*Persona Standi In Judicio*) untuk mengajukan gugatan *a quo* terhadap TERGUGAT I, oleh karenanya sudah sepatutnya dan beralasan hukum gugatan PENGGUGAT yang demikian haruslah **DITOLAK** atau setidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA** (***Niet Ontvankelijke Verklaard***);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh hal yang terurai dalam bagian Kronologi dan Eksepsi-eksepsi tersebut di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan serta mohon dianggap terulang kembali Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali terhadap dalil gugatan yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT I;
3. Bahwa dalil posita angka 1 pada lembar ke-2 gugatan PENGGUGAT sepanjang pokok gugatan yang menyatakan : ***“...Sedangkan Penggugat dan Tergugat I tidak ada hubungan hukum. Sehingga Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I”*** adalah dalil gugatan yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I, sehingga dengan demikian secara hukum TERGUGAT I sejak awal tidaklah perlu ditarik menjadi pihak dalam gugatan *a quo*, maka konsekuensi hukumnya sejalan dengan apa yang telah diuraikan oleh TERGUGAT I dalam Eksepsinya pada huruf E dan huruf F di atas;

Halaman 23 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



4. Bahwa sebagaimana TERGUGAT I telah uraikan di awal pada bagian “**Kronologi**” di atas, Sarasi Timur Tampubolon *in casu* TERGUGAT I memperoleh tanah objek sengketa secara jual-beli langsung dengan NY. RITA SOEJADI semasa hidupnya berdasarkan Kwitansi tanggal 8 Maret 1990 serta Akta Jual Beli No. 396/Kec. Cijeruk 1990, Tanggal 8 September 1990 dan Akta Jual Beli No. 397/Kec. Cijeruk 1990, Tanggal 8 September 1990, sehingga secara fakta hukum bahwa memang tidak pernah terjadi hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sebagaimana juga didalilkan PENGGUGAT dalam posita dan petitum gugatannya, sehingga TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* sebagai konsekuensi logis dari ketiadaan hubungan hukum tersebut, maka seluruh tuntutan (petitum) yang ditujukan kepada diri TERGUGAT I baik yang bersifat **condemnatoir**, **declaratoir**, **constitutief** sebagaimana petitum nomor 4, 6, 7, 8 dan 10 haruslah dinyatakan **DITOLAK**, yaitu sebagai berikut :

4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 396/Kec. Cijeruk 1990 dan Akta Jual Beli No. 397/Kec. Cijeruk 1990, (a.n. Sarasi Timur Tampubolon) cacat hukum
6. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah seluas 3.700 M2...dst.
7. Menyatakan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian sebesar Rp. 3.750.000.000,-...dst.
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk mmbayar biaya yang timbul akibat perkara ini.

5. Bahwa terhadap posita gugatan PENGGUGAT angka 2, angka 3 dan angka 4 yang mendalilkan bahwa bidang tanah objek sengketa adalah milik PENGGUGAT dan bukanlah tanah milik TERGUGAT I adalah dalil gugatan PENGGUGAT yang keliru dan tidak berdasar hukum, karena secara fakta hukum sejak peralihan bidang tanah objek sengketa berdasarkan jual-beli dari NY. RITA SOEJADI sebagai pemilik awal kepada TERGUGAT I sebagaimana Kwitansi tanggal 8 Maret 1990 yang kemudian selanjutnya telah dicatatkan pada Kantor PPAT Kecamatan Cijeruk *in casu* TERGUGAT III sebagaimana Akta Jual Beli No. 396/Kec. Cijeruk 1990, Tanggal 8 September 1990 dan Akta Jual Beli No. 397/Kec. Cijeruk 1990, Tanggal 8 September 1990 adalah peralihan yang telah dilakukan sah secara hukum



antara pihak Penjual (NY. RITA SOEJADI) dan Pembeli (Sarasi Timur Tampubolon) dengan mengedepankan **PRINSIP KETELITIAN & KEHATI-HATIAN** serta azas yang terpenting dalam transaksi jual-beli tanah yang umum disebut "**ASAS TERANG & TUNAI**";

6. Bahwa fakta hukum lain yang tidak terbantahkan adalah proses peralihan bidang tanah objek sengketa perkara *a quo* sejak dari awal juga telah tercatat dalam buku tanah pada Kantor Desa Srogol Kecamatan Cigombong (d.h. Kecamatan Cijeruk), Kabupaten Bogor dan hingga saat ini masih tercatat atas nama Sarasi Timur Tampubolon *in casu* TERGUGAT I sebagaimana beberapa Surat Keterangan Kepala Desa Srogol telah menjelaskan dan memperkuat hal tersebut;
7. Bahwa perlu juga TERGUGAT I tegaskan, selain pencatatan sebagaimana Akta Jual Beli No. 396/Kec. Cijeruk 1990, Tanggal 8 September 1990 dan Akta Jual Beli No. 397/Kec. Cijeruk 1990, Tanggal 8 September 1990 atas nama TERGUGAT I oleh TERGUGAT III, selanjutnya telah terbit :
 - a. **Surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor (Pembantu Bupati Wilayah Ciawi), Nomor : 591/664 Pem., tanggal 08 September 1990**
Perihal : Izin Pembangunan Sarana Lingkungan atas nama Sarasi Timur Tampubolon;
 - b. **Izin Penggunaan Tanah yang diberikan kepada Sarasi Timur Tampubolon** yang mengacu kepada SK Bupati KDH Tingkat II Bogor, tanggal 12 Januari 1978 Nomor : PD. 031/05/KPTS/HUK/1978) dan **Izin Pembangunan Sarana Lingkungan No. 17 Thn 1986, tanggal 10 September 1986, untuk tanah milik Adat Letter C No. 299/1330, Blok Srogol seluas 2000 M2 dan 1700 M2;**
8. Bahwa selain fakta-fakta hukum tersebut di atas, fakta lain kepemilikan dan penguasaan TERGUGAT I adalah sejak tercatat dalam kepemilikan atas nama Sarasi Timur Tampubolon *in casu* TERGUGAT I sejak tahun 1990 dalam arti selang waktu 31 (tiga puluh satu) tahun tidak pernah ada pihak manapun yang mengganggu, mengklaim dan memperlakukan hak kepemilikan atas nama Sarasi Timur Tampubolon *in casu* TERGUGAT I, dan semenjak dibeli dari NY. RITA SOEJADI tahun 1990 hingga saat ini tanah objek sengketa selalu dikuasai dan dimanfaatkan oleh TERGUGAT I, dimana pada tahun 2012 TERGUGAT I membangun rumah tempat tinggal permanen 2 lantai dan membuat usaha budidaya tanaman jamur yang saat ini sudah tutup;

Halaman 25 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



9. Bahwa bidang tanah objek sengketa, selain pemilikan, penguasaan dan pemanfaatan oleh TERGUGAT I sejak tahun 1990 hingga saat ini telah berlangsung selama 31 (tiga puluh satu) tahun, TERGUGAT I juga selalu taat dan patuh atas kewajibannya untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas bidang tanah miliknya kepada Negara RI;
10. Bahwa dengan demikian, dalil gugatan PENGGUGAT yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 396/Kec. Cijeruk 1990, Tanggal 8 September 1990 dan Akta Jual Beli No. 397/Kec. Cijeruk 1990, Tanggal 8 September 1990 atas nama TERGUGAT I diduga palsu dan cacat hukum adalah dalil gugatan yang tidak logis dan tidak berdasar hukum karena sesungguhnya dari uraian-uraian fakta hukum tersebut di atas dengan sendirinya telah membantah dalil gugatan PENGGUGAT tersebut, dalam pemahaman yang sederhana saja, bagaimana mungkin **Surat Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bogor (Pembantu Bupati Wilayah Ciawi), Nomor : 591/664 Pem., tanggal 08 September 1990 Perihal : Izin Pembangunan Sarana Lingkungan atas nama Sarasi Timur Tampubolon** sebagaimana pada angka 7 huruf a dan huruf b di atas bisa terbit kalau seandainya terdapat kepalsuan dan kecacatan hukum dalam ke-2 Akta Jual Beli dimaksud?;
11. Bahwa tidak benar dan merupakan suatu kebohongan PENGGUGAT yang mendalilkan bahwa PENGGUGAT menggarap dan menanami bidang tanah objek sengketa dengan pohon Jebron sebanyak 750 (tujuh ratus lima puluh) pohon yang kemudian ditebang oleh TERGUGAT I pada tahun 2012, karena faktanya pada tahun 2012 pada saat TERGUGAT I membangun rumah tempat tinggal permanen 2 lantai dan membuat usaha budidaya tanaman jamur tidak ada pohon jebron yang telah ditebang oleh TERGUGAT I di atas bidang tanah objek sengketa sebanyak 750 (tujuh ratus lima puluh) pohon;

PRINSIP PEMBELI BERITIKAD BAIK YANG HARUS DILINDUNGI SECARA HUKUM

12. Bahwa setelah TERGUGAT I mengemukakan seluruh fakta-fakta hukum yang telah diuraikan pada bagian Kronologi, Eksepsi-eksepsi dan Pokok Perkara tersebut di atas serta didukung dengan bukti-bukti yang autentik, maka sudah sepatutnya dan beralasan hukum bahwa TERGUGAT I harus didudukkan dan dipandang sebagai **“PEMBELI BERITIKAD BAIK YANG HARUS DILINDUNGI SECARA HUKUM”**;

Halaman 26 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



13. Bahwa “pembeli yang beritikad baik” seharusnya ditafsirkan sebagai: “Pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang dibeli”, antara lain pendapat-pendapat berikut ini:

- a. Pembeli Beritikad Baik diartikan sebagai pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum. (Subekti);
- b. Pembeli Beritikad Baik adalah seorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu. (Ridwan Khairandy);
- c. Pembeli Beritikad Baik adalah orang jujur yang dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu. (Agus Yudha Hernoko)

Sehingga Aspek Formil dan Materiil “Pembeli Beritikad Baik” hanya dapat menjadi pemilik tanah, jika memenuhi syarat formil dan materiil dalam peralihan hak atas tanah yang dibelinya. Pembeli Beritikad Baik semestinya mengetahui terpenuhinya syarat-syarat ini atau, setidaknya, pembeli (beritikad baik) mengira bahwa syarat-syarat ini telah terpenuhi.

14. Bahwa dalam transaksi jual-beli bidang tanah, itikad baik sangat penting, karena apabila pembeli telah memiliki itikad baik dalam melakukan pembelian, maka akan dilindungi oleh hukum. Dengan adanya perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik maka konsekuensinya adalah transaksi jual-belinya adalah sah.

15. Bahwa dalam berbagai putusan-putusan Mahkamah Agung RI sebagai yurisprudensi, dimana dalam pertimbangan-pertimbangan hukum secara tegas menggariskan dan menekankan tentang “pembeli beritikad baik yang harus dilindungi” sebagaimana TERGUGAT I kutip berikut ini :

- a. **Putusan Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958** yang pada pokoknya mempertimbangkan :

“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah”

- b. **Putusan Mahkamah Agung RI No. 428 PK/PDT/2010 tanggal 28 Desember 2010** yang pada pokoknya mempertimbangkan :

“bahwa asas hukum adat konkret, terang dan tunai tetap berlaku terhadap perjanjian jual beli tanah, jual beli tanah yang

Halaman 27 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



dilakukan dihadapan PPAT sebagai wujud itikad baik dari Pembeli dan Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh undang-undang

- c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1826 K/PDT/2014 tanggal 23 Desember 2014 yang pada pokoknya mempertimbangkan :

“...Terqugat I adalah selaku pembeli yang beritikad baik, sehingga haruslah dilindungi oleh undang-undang karena dilakukan secara kongkrit, terang dan tunai, apalagi jual beli dilakukan dihadapan Drs. Ori Affilo, Camat pada Kecamatan Lubuk Sikarah, Kota Solok sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan disaksikan oleh Agusmil, S.H., Sekretaris Kecamatan Lubuk sikarah dan Rinaldi Lurah Simpang Rumbio”

16. Bahwa selain ketentuan yurisprudensi tersebut di atas, ketentuan dan penegasan tentang Pembeli beritikad baik dilindungi hukum, juga secara eksplisit diatur oleh Mahkamah Agung RI dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Hasil Rapat Kamar Perdata (Sub Kamar Perdata Umum), Angka Romawi IX secara tegas menyatakan :

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

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

17. Bahwa lebih lanjut dalam ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (Rumusan Hasil Rapat Kamar Perdata/Perdata Umum), Angka 4 secara tegas menyatakan :

“4. Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:



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

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

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

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

18. Bahwa dengan demikian menurut hukum, oleh karena seluruh dalil-dalil pokok gugatan PENGGUGAT telah dapat dibantah dan tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum oleh TERGUGAT I, sehingga oleh karenanya patut dan beralasan hukum seluruh gugatan PENGGUGAT haruslah **DITOLAK**;



Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan oleh TERGUGAT I tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi-eksepsi dari TERGUGAT I;
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Atau :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (***ex aequo et bono***).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III melalui Kuasanya memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

a. Dalam Buku Register Akta Tahun 1990 tercatat :

1. Register Akta Tahun 1990 Nomor : 3968 September 1990

- Bentuk : Jual Beli
- Luas Tanah : 1.700 M2
- Nomor C : 299/1330
- Perisl : 98 D.II
- Desa : SROGOL
- Penjual : NY. RITA SOEYADI
- Pembeli : SARASI TIMUR TAMPUBOLON

2. Register Akta Tahun 1990 Nomor : 3968 September 1990

- Bentuk : Jual Beli
- Luas Tanah : 2.000 M2
- Nomor C : 299/1330
- Perisl : 98 D.II
- Desa : SROGOL
- Penjual : NY. RITA SOEYADI
- Pembeli : SARASI TIMUR TAMPUBOLON



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Dalam Gugatan yang disampaikan oleh penggugat nomor 3 huruf (a) bahwa pada hari Sabtu tanggal 8 September tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh, datang menghadap saya Drs. H. MASDI ROUMITO Camat Kecamatan Cijeruk, sedangkan Ny. Rita Soejadi meninggal dunia pada tanggal 05 April 1990.

-----Selanjutnya ijin menyampaikan ekspresi-----

1. Menurut kami bahwa penandatanganan akta tersebut benar tanggal 8 September 1990 ;
2. Berdasarkan pengalaman dilapangan bahwa pada sekitar tahun tersebut terdapat Blanko Akta yang dijual bebas serta banyak beredar, dan menurut Kami Pengetikan dan Penandatanganan Akta tersebut sewaktu Ny. RITA SOEJADI masih hidup dan pengurusan Akta baru disampaikan ke Kantor Kecamatan pada tanggal 8 September 1990;
3. Bahwa dalam Perkara Nomor : 225/Pdt.G/2021/PN Cbi. Menurut Kami masih terdapat kekurangan saksi, yaitu :
 - 1) Kepala Desa Srogol Kecamatan Cigombong dalam Persidangan ini;
 - 2) Perangkat Desa / Staf Desa pada tahun berkenaan yang dianggap mengetahui proses terjadinya jual beli;
 - 3) Pengelola/Pelaksana/Petugas Pembuat Akta baik dari Desa maupun dari PPAT pada Tahun berkenaan.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan oleh Tergugat III tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- a. Menerima dan memahami Ekspresi tergugat III;
- b. Meninjau ulang atas tuntutan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Tergugat III tersebut, Penggugat telah mengajukan replik, dan selanjutnya Tergugat I dan Tergugat III mengajukan duplik, sehingga Majelis Hakim menganggap jawab-jawaban diantara para pihak telah cukup;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Halaman 31 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat Jual Beli Tanah Mutlak dari Ny.Rita 3 Soe Yadi kepada Juhro Sumantri, Cigombong, tanggal 3 Februari 1990, (diberi tanda P-1);
2. Kwitansi tanda terima uang dari Sdr.Juhro Sumantri kepada Ny.Rita Soeyadi, sebesar Rp.4.500.000, untuk membayar sebidang tanah Darat seluas 3500.M2, tanggal 03 Februari 1990, (diberi tanda P-2);
3. Surat Kematian Nomor 474.3/102/VI/2021/, atas nama almarhumah Rita Soejadi, tanggal 01 Juli 2021, (diberi tanda P-3);
4. Foto Kuburan Ny.Rita Soejadi (diberi tanda P-4);
5. Surat Akta Jual Beli Nomor 396/KEC.CIJERUK/1990, tanggal 8 September 1990, (diberi tanda P-5);
6. Surat Akta Jual Beli Nomor 397/KEC.CIJERUK/1990, tanggal 8 September 1990, (diberi tanda P-6);
7. Surat Keterangan Nomor 474.4/197/IX/2021, Cigombong, tanggal 10 September 2021, (diberi tanda P-7);
8. Surat Pernyataan tanggal 27 Agustus 1990 (diberi tanda P-8);
9. Surat Undangan Gelar Kasus Pertanahan Nomor 3124/Und-600/IV/2013, tanggal 26 April 2013 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, (diberi tanda P-9);
10. Surat Undangan Klarifikasi Nomor 3580/UND-MP.01.01/XII/2020, tanggal 22 Desember 2020 dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, (diberi tanda P-10);
11. Surat Pernyataan dari Rosa Rosanto, (diberi tanda P-11);
12. Surat Pernyataan dari Halida Cornelia H.P, tanggal 20 Januari 2022, (diberi tanda P-12);

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali Bukti P-4 berupa print out foto, Bukti P-5, P-6, dan P-7 tidak ada aslinya, serta Bukti P-9 berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut di atas, Penggugat mengajukan 4 (empat) orang Saksi yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah dalam persidangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Halida Cornelia Pangestu
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I Sarasi Timur Tampubolon;
 - Bahwa yang Saksi tahu masalah antara Penggugat dengan Tergugat I Sarasi Timur Tampubolon adalah masalah jual beli tanah yang terletak di

Halaman 32 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



Desa Srogol, Kecamatan Cijeruk, sekarang menjadi Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor;

- Bahwa Saksi tahu masalah antara Penggugat dan Tergugat I Sarasi Timur Tampubolon tersebut karena Saksi yang mengenalkan Tergugat I kepada Penggugat Juhro Sumantri;
- Bahwa Saksi yang menawarkan tanah Juhro Sumantri kepada Tergugat I Sarasi Timur Tampubolon;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I, karena masih ada hubungan saudara dan sahabat dekat juga;
- Bahwa yang Saksi tahu tanah objek perkara adalah milik Juhro Sumantri, yang dibeli dari Almarhumah Bu Rita Soejadi sekitar tahun 1990;
- Bahwa Saksi tahu jual beli tersebut karena saksi melihat surat jual beli dibawah tangan antara Almarhumah Bu Rita dengan Juhro Sumantri;
- Bahwa yang Saksi ingat luas tanah objek perkara tersebut sekitar 3.000 M²;
- Bahwa Saksi dulu juga punya tanah dekat lokasi objek perkara dan Saksi tanami, akan tetapi sekarang Saksi sudah tidak pernah lagi ke lokasi objek perkara, yang Saksi ingat di depan lokasi objek perkara ada jalan desa;
- Bahwa pada saat Tergugat I akan membeli tanah Penggugat, mereka bertemu dan Saksi yang menunjukkan lokasi objek perkara tersebut kepada Tergugat I;
- Bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut telah dibatalkan oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi tahu jual beli antara Sarasi Timur Tampubolon dengan Juhro dibatalkan dari Sarasi sendiri, karena Saksi dan suami Saksi ikut bertanda tangan di surat pembatalan jual beli tersebut;
- Bahwa Saksi tahu bahwa jual beli tersebut dibatalkan oleh Tergugat I pada saat Saksi mendatangi Tergugat I untuk meminta fee Saksi, karena sudah menjadi perantara dalam jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi tahu Tergugat I datang ke kantor kelurahan dan menyatakan bahwa uang jual beli tanah objek perkara tersebut telah diserahkan kepada Saksi, akan tetapi Saksi tidak pernah menerima uang penjualan tanah objek perkara tersebut karena tanah yang dibeli oleh

Halaman 33 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



Tergugat I tersebut adalah punya Pak Juhro Sumantri, dan Saksi hanya sebagai perantara;

- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Tergugat I membangun tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa Saksi sampai dengan sekarang tidak tahu surat-surat apa yang dimiliki oleh Tergugat I sehubungan dengan tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa yang Saksi tahu surat-surat kemilikan tanah objek perkara masih dipegang oleh Pak Juhro Sumantri;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Bu Rita Soejadi;
- Bahwa Saksi tahu bahwa Pak Juhro Sumantri membeli tanah dari Bu Rita Soejadi dari Pak Juhro Sumantri sendiri;
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan oleh Pak Juhro Sumantri surat jual beli tanah dari Bu Rita Soejadi;
- Bahwa yang Saksi tahu tanah tersebut dibeli oleh Pak Juhro Sumantri seharga Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), dan Saksi melihat kwitansi penerimaan uang tersebut;
- Bahwa betul surat bukti P-1 yang diperlihatkan Pak Juhro Sumantri kepada Saksi;
- Bahwa surat bukti P-1 tersebut diperlihatkan oleh Pak Juhro Sumanti kepada Saksi sekitar 5 tahun yang lalu;
- Bahwa benar tanah objek perkara tersebut Saksi berdua membeli dengan Pak Juhro, karena pada saat itu Pak Juhro belum mempunyai uang untuk membeli tanah Bu Rita tersebut, dan Saksi sudah sering jual beli tanah berdua dengan Pak Juhro;
- Bahwa Saksi tidak pernah membuat surat transaksi jual beli dengan Tergugat I;
- Bahwa pada saat jual beli tersebut terjadi, Bu Rita masih hidup;
- Bahwa yang Saksi tahu Sarasi tidak kenal dengan Bu Rita;
- Bahwa lokasi objek perkara benar yang ada sekarang;
- Bahwa Saksi berhak menanda tangani surat pembatalan jual beli, karena Saksi diberi mandat, diijinkan oleh Penggugat karena Saksi yang menjadi perantara jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa tanah objek perkara tersebut benar 100% bukan Saksi yang punya;



- Bahwa tanah yang Saksi tawarkan kepada Tergugat I hanya tanah yang menjadi objek perkara ini saja;

2. Yani Hariyani

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa yang saksi tahu masalah antara Penggugat dengan Tergugat I adalah masalah jual beli tanah yang terletak di Desa Srogol, Kecamatan Cijeruk, sekarang menjadi Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor;
- Bahwa Saksi tahu masalah antara Penggugat dan Tergugat I tersebut karena Saksi tahu pada saat Bu Rita sakit dan butuh uang untuk berobat, kemudian Bu Rita menjual tanahnya kepada Pak Juhro seharga Rp9.000.000.00 (sembilan juta rupiah), dan Saksi tahu karena Saksi adalah adik ipar dari Almarhumah Bu Rita;
- Bahwa Bu Rita sudah meninggal dunia pada tanggal 5 April 1990, karena sakit kanker, kemudian dimakamkan di Cigombong;
- Bahwa suami Bu Rita sudah meninggal sebelum Bu Rita meninggal;
- Bahwa dari perkawinan Bu Rita dengan suaminya, mereka mempunyai 2 (dua) orang anak yang bernama Dian dan Mirna yang juga telah meninggal, dan saudara-saudara Bu Rita yang lain juga sudah meninggal. Yang Saksi tahu garis keturunan Bu Rita tidak ada;
- Bahwa sebelum sakit Bu Rita tinggal di Jakarta, dan Bu Rita asli dari daerah Cigombong;
- Bahwa yang Saksi tahu Bu Rita semasa hidupnya mempunyai tanah yang luasnya sekitar 3000 M²;
- Bahwa Saksi tidak tahu asal usul tanah dan darimana Bu Rita mendapatkan tanah tersebut;
- Bahwa Saksi menikah dengan adik Bu Rita sekitar tahun 1979;
- Bahwa proses jual beli dan masalah surat-surat jual belinya Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tahu tanah Bu Rita telah dijual ke Pak Juhro dari Bu Rita sendiri;
- Bahwa Saksi tahu masalah objek perkara karena Saksi yang dikuasakan oleh Bu Rita menerima hasil panen dari tanaman yang ada di tanah tersebut;
- Bahwa objek perkara dulunya ditanami kayu;



- Bahwa Saksi sudah menerima hasil panen tersebut setelah tanah tersebut dijual kepada Pak Juhro;
- Bahwa yang duluan meninggal adalah Bu Rita, karena pada saat Bu Rita meninggal anak-anaknya datang ke Cigombong;
- Bahwa Saksi tahu tanah objek perkara, karena Saksi memelihara kambing di lokasi objek perkara tersebut;
- Bahwa lokasi objek perkara sama dengan tanah yang dijual oleh Bu Rita kepada Pak Juhro;
- Bahwa yang Saksi tahu Bu Rita hanya punya satu tanah objek perkara yang dijual kepada Pak Juhro;

3. Rosa Rosanto

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat yang masih terhitung paman jauh Saksi, dan Saksi juga kenal dengan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu masalah antara Penggugat dengan Tergugat I adalah masalah jual beli tanah yang terletak di Desa Srogol, Kecamatan Cijeruk, sekarang menjadi Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor, dan Saksi mengetahuinya dari Pak Juhro;
- Bahwa Saksi tahu masalah tersebut karena Saksi diajak oleh Pak Juhro untuk mendampingi beliau ke Kantor Desa, dan karena musyawarahnya dengan Pak Sarasi tidak berhasil kemudian dilanjutkan ke BPN;
- Bahwa yang hadir pada saat itu di Kantor Desa adalah Pak Juhro dengan kuasanya, Kepala Desa, Adik Pak Juhro, ada yang dari Angkatan Laut, dan orang-orang Ambon;
- Bahwa yang Saksi tahu yang dikatakan Tergugat I, bahwa mereka sudah membayarkan uang pembelian tanah objek perkara kepada Bu Halida;
- Bahwa pada saat musyawarah di Kantor Desa Bu Halida tidak hadir;
- Bahwa benar bukti P-11 dari Penggugat adalah Saksi yang membuat atas permintaan Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu objek perkara awalnya dipergunakan untuk budidaya jamur, kemudian dikontrak oleh pabrik penyulingan kurma;
- Bahwa yang Saksi tahu objek perkara dibangun oleh kakak Tergugat I;
- Bahwa yang Saksi tahu awalnya tanah objek perkara adalah milik Bu Rita kemudian dijual kepada Pak Juhro;
- Bahwa Saksi tidak melihat dan tahu proses jual beli antara Bu Rita dengan Pak Juhro;

Halaman 36 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



- Bahwa yang Saksi tahu status tanah tersebut masih AJB;
- Bahwa Saksi ingat terjadi keributan pada saat musyawarah karena pihak Pak Juhro meminta kartu Peradi dari pihak Kuasa Tergugat I;

4. Andreas Gede Pangestu

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena sama-sama jual beli tanah dengan isteri Saksi yang bernama Bu Halida, dan Tergugat I yang adalah teman adik Saksi;
- Bahwa Saksi tahu masalah antara Penggugat dengan Tergugat I adalah masalah jual beli tanah yang terletak di Desa Srogol, Kecamatan Cijeruk, sekarang menjadi Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor;
- Bahwa Saksi tahu masalah jual beli tersebut karena Saksi pada saat itu ikut mendampingi isteri Saksi pada saat Pak Juhro menjual tanahnya kepada Pak Sarasi;
- Bahwa yang Saksi tahu tanah yang dijual tersebut seluas \pm 3.700 M²;
- Bahwa jual beli tersebut antara Pak Juhro dengan Pak Sarasi;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga jual tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu darimana Pak Juhro mendapatkan tanah tersebut;
- Bahwa jual beli tersebut dibatalkan oleh Pak Sarasi;
- Bahwa yang Saksi tahu tanah objek perkara adalah milik Pak Juhro;
- Bahwa bukti P-8 benar Saksi ikut bertanda tangan;
- Bahwa pihak dalam surat tersebut adalah isteri saksi Bu Halida dengan Pak Sarasi;
- Bahwa tanah objek perkara tersebut milik isteri Saksi dan Pak Juhro karena dibeli berdua oleh Pak Juhro dengan isteri saksi Bu Halida;
- Bahwa uang isteri Saksi yang dipinjam Pak Juhro untuk membeli tanah objek perkara sekitar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Bahwa yang mengetik surat tersebut adalah Pak Sarasi dan tanda tangan awalnya Pak Sarasi serta istri Saksi Bu Halida, akan tetapi beberapa tahun kemudian Saksi juga ikut bertanda tangan;
- Bahwa Saksi menikah dengan isteri Saksi sekitar tahun 1982;
- Bahwa pada saat surat tersebut dibuat, Saksi dengan Bu Halida sudah suami isteri;
- Bahwa Saksi lupa ada kata-kata pembatalan dalam surat tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang Saksi ingat pihak pertama dalam surat perjanjian tersebut adalah Pak Sarasi dan pihak kedua Bu Halida isteri Saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kwitansi terima uang sebesar Rp.55.000.000.- (lima puluh lima juta rupiah) dari Sarasi Timur Tampu Bolon untuk pembayaran bidang tanah milik Adat Letter No.C.299/1330 Persil 98, Blok Srogol, Kec.Cijeruk Luas 3700 M2, tanggal 8 Maret 1990, (diberi tanda T.I-1);
2. Fotokopi Surat Pernyataan dari Ny. Rita Soejadi, yang menyatakan benar telah menjual tanah Letter C No.299/1330 Persil 98 Blok Srogol kepada Sarasi Timur Tampungolon seluas 1700 M2 tanggal 25 Maret 1990, yang diketahui oleh Kepala Desa Srogol, (diberi tanda T.I-2.a);
3. Fotokopi Surat Pernyataan dari Ny. Rita Soejadi, yang menyatakan benar telah menjual tanah Letter C No.299/1330 Persil 98 Blok Srogol kepada Sarasi Timur Tampungolon seluas 2000 M2 tanggal 25 Maret 1990, yang diketahui oleh Kepala Desa Srogol, (diberi tanda T.I-2.b);
4. Fotokopi Surat Keterangan dari Kepala Desa Srogol yang menyatakan Persil No.98 Blok Srogol Kohir No.299/1330 luas 1700 M2 yang terletak di Desa Srogol Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor adalah kepunyaan Bu Rita Soejadi, tanggal 8 September 1990, (diberi tanda T.I-3.a);
5. Fotokopi Surat Keterangan dari Kepala Desa Srogol yang menyatakan Persil No.98 Blok Srogol Kohir No.299/1330 luas 2000 M2 yang terletak di Desa Srogol Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor adalah kepunyaan Bu Rita Soejadi, tanggal 8 September 1990, (diberi tanda T.I-3.b);
6. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 396/Kec.Cijeruk/1990, tanggal 8 September 1990, yang dibuat dihadapan PPAT Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor (diberi tanda T.I-4);
7. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 952.1/029/I/2022 dari PPATS Kecamatan Cijeruk, tanggal 14 Januari 2022, (diberi tanda T.I-5);
8. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 397/Kec.Cijeruk/1990, tanggal 8 September 1990, yang dibuat dihadapan PPAT Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor (diberi tanda T.I-6);
9. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 952.1/030/I/2022 dari PPATS Kecamatan Cijeruk, tanggal 14 Januari 2022, (diberi tanda T.I-7);
10. Fotokopi Surat Permohonan Izin Penggunaan Tanah/Kapling Nomor 392.1/03/1990 kepada PPATS Kecamatan Cijeruk, (diberi tanda T.I-8);

Halaman 38 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi Izin Pembangunan Sarana Lingkungan Atas nama Sarasi Timur Tampubolon, Nomor 591.1/383/Pem, tanggal 8 September 1990 Nomor 952.1/029/II/2022 dari PPATS Kecamatan Cijeruk, (diberi tanda T.I-9);
12. Fotokopi Surat Permohonan Izin Penggunaan Tanah/Kapling Nomor 592.1/384/1990 kepada PPATS Kecamatan Cijeruk, (diberi tanda T.I-10);
13. Fotokopi Surat Keterangan/Pernyataan Tanah Nomor C627 Belum Sertifikat Nomor 2018/67/XI/1990, tanggal 23 Nopember 1990, dari Kepala Desa Srogol, (diberi tanda T.I-11);
14. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 590.2/21/VI/2012 dari Kepala Desa Srogol, (diberi tanda T.I-12);
15. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 590.1/19/VI/2014 dari Kepala Desa Srogol, tanggal 17 Juni 2014, (diberi tanda T.I-13);
16. Fotokopi Surat Kutipan dari Buku "C" Desa Srogol atas nama wajib pajak Sujadi Nomor 1330, tanggal 17 Juni 2014, (diberi tanda T.I-14);
17. Fotokopi Surat Pemberitahuan Jumlah Pajak Terhutang Kohir 299/330/1990 Desa Srogol atas nama wajib pajak Sujadi/Sarasi Tampubolon, (diberi tanda T.I-15);
18. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB Desa Srogol atas nama wajib pajak /Sarasi Tampubolon, tanggal 24 Agustus 2021 (diberi tanda T.I-16.a);
19. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB Desa Srogol atas nama wajib pajak /Sarasi Tampubolon, tanggal 24 Agustus 2021 (diberi tanda T.I-16.b);
20. Fotokopi dari surat aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB Desa Srogol atas nama wajib pajak /Sarasi Tampubolon, tanggal 24 Agustus 2021 (diberi tanda T.I-16.c);
21. Fotokopi dari surat aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB Desa Srogol atas nama wajib pajak /Sarasi Tampubolon, tanggal 24 Agustus 2021 (diberi tanda T.I-16.d);
22. Fotokopi dari surat aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB Desa Srogol atas nama wajib pajak /Sarasi Tampubolon, tanggal 24 Agustus 2021 (diberi tanda T.I-16.e);
23. Fotokopi Surat Keterangan, tanggal 27 Agustus 1990, (diberi tanda T.I-17);
24. Foto Pamflet TANAH INI DI JUAL TANAH MILIK H.JUHRO DAN HALIDA, (diberi tanda T.I-18);

Halaman 39 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Fotokopi Surat Tanda Bukti Laporan Nomor Pol.STBL/B/987/VI/2021/JBR/RES.BGR, tanggal 24 Juni 2021, (diberi tanda T.I-19);

26. CD Rekaman Suara Dalam Mediasi di Kantor BPN Kabupaten Bogor, tanggal 06 Januari 2021, (diberi tanda T.I-20);

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I-1, T.I-2a, T.I-12, T.I-14, dan T.I-17 berupa fotokopi dari fotokopi, Bukti T.I-18 berupa print out foto, dan Bukti T.I-20 berupa CD Rekaman Suara;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut di atas, Tergugat I mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah dalam persidangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Suryadi

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa saksi tahu masalah antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah jual beli tanah yang terletak di Desa Srogol, Kecamatan Cijeruk, sekarang menjadi Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor;
- Bahwa Saksi tahu masalah Penggugat dan Para Tergugat tersebut, karena Saksi dulunya bekerja sebagai Satpol PP, pernah juga menjadi Kepala Desa, dan Saksi juga pernah diperbantukan di Kecamatan Cijeruk dari tahun 1974 sampai dengan pensiun pada tahun 2000;
- Bahwa Desa Srogol masuk Kecamatan Cigombong sekitar tahun 1999;
- Bahwa yang Saksi tahu objek perkara sudah dibeli oleh Bapak Sarasi Timur Tampubulon, dengan batas-batas yang Saksi ingat di depan objek perkara jalan umum kabupaten, sedangkan yang lain Saksi sudah tidak ingat;
- Bahwa Saksi asli warga Cigombong dan sekitar tahun 1974 saksi pernah bertugas di Cigombong;
- Bahwa yang Saksi tahu tanah objek perkara awalnya kepunyaan Bu Rita Almarhum kemudian dibeli oleh Bapak Sarasi Timur Tampubulon;
- Bahwa Saksi tahu tanah objek perkara diolah oleh Pak Jumena yang ditanami singkong dan lain-lain;
- Bahwa yang Saksi tahu Bu Rita dari dulunya selalu tinggal di Cigombong rumahnya yang pertama;

Halaman 40 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang Saksi tahu bahwa tanah objek perkara dari dulu belum ada peralihan;
- Bahwa pada saat Bu Rita masih hidup ada jual beli antara Pak Juhro dengan Pak Sarasi;
- Bahwa Bu Rita menjual tanahnya kepada Pak Sarasi melalui Pak Juhro sebagai perantara;
- Bahwa Saksi tahu masalah jual beli tersebut dari Pak Juhro sendiri, karena pada saat itu Pak Juhro meminta tolong Saksi menanyakan persyaratan untuk PPAT;
- Bahwa pemilik tanah objek perkara tertulis atas nama Bu Rita;
- Bahwa tidak lama kemudian surat-surat tersebut diminta oleh Pak Sarasi, kemudian surat tersebut diserahkan ke Pak Sarasi dan diketahui Pak Juhro;
- Bahwa surat tersebut diserahkan ke Pak Sarasi ada saksinya, yaitu Saksi sendiri dan Bukti T.I-6 dan Bukti T.I-4 adalah benar;
- Bahwa Bukti T.I.8 dan T.I.10 Saksi yang mengetik surat permohonan tersebut;
- Bahwa benar surat-surat tersebut Saksi serahkan kepada Pak Sarasi;
- Bahwa pada saat Saksi akan menyerahkan surat-surat tersebut kepada Pak Sarasi, Saksi sudah meminta konfirmasi kepada Pak Juhro, dan Pak Juhro mengatakan tidak apa-apa kasihkan saja;
- Bahwa penyerahan tersebut terjadi pada tahun 1990;
- Bahwa sejak tahun 1990 yang menguasai tanah objek perkara masih Pak Jumena;
- Bahwa sekitar tahun 2014 Pak Sarasi membangun tanah objek perkara, dan pada saat itu Pak Juhro memperlumahkan tanah tersebut dan menyatakan bahwa tanah objek perkara adalah milik Pak Juhro;
- Bahwa luas tanah objek perkara adalah 3.700 M², kemudian dipecah menjadi 2 bagian, karena dulunya aturan kepemilikan tanah tidak boleh lebih dari 3000 M², dan kalau lebih dari 3000 M² harus ke Bupati dan supaya cepat tanah objek perkara tersebut dibagi 2;
- Bahwa benar pada saat itu Saksi yang mengurus semua surat-surat untuk persyaratan ke BPN, antara lain surat tidak ada sengketa dan ijin prinsip kemudian Saksi serahkan kepada Pak Juhro;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat kepemilikan tanah Pak Juhro;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat bukti P-1 dan bukti P-2;

Halaman 41 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa masalah antara Pak Sarasi dengan Pak Juhro sampai ke Koramil akan tetapi tidak ada penyelesaiannya;
- Bahwa yang Saksi tahu Pak Sarasi sering ke objek perkara dibawa Pak Jumena;
- Bahwa tanah objek perkara ditanami pohon sekitar 200 pohon, ada kandang ayam juga, yang menyuruh Pak Juhro, lalu sekitar tahun 2014 kemudian ditebang oleh Pak Sarasi;
- Bahwa yang datang ke Kantor Desa dan menemui Saksi adalah Pak Juhro untuk mengurus ijin prinsip, dan setelah ijin prinsipnya selesai kemudian Pak Juhro mengurus AJB, dan Pak Juhro sendiri yang menghadap ke PPAT, lalu surat-surat tersebut kemudian dipegang Pak Juhro;
- Bahwa setelah selesai, surat ijin prinsip kemudian Saksi simpan;
- Bahwa setelah itu Pak Sarasi meminta surat-surat tersebut kepada Saksi, dan Saksi menyerahkan surat-surat tersebut setelah Saksi bicara kepada Pak Juhro;
- Bahwa surat yang keluar duluan adalah surat ijin prinsip, baru Akta Jual Beli, dan untuk Akta Jual Beli diproses di Kecamatan;
- Bahwa Saksi tidak melihat buku tentang jual beli tersebut di Kecamatan;
- Bahwa yang Saksi tahu yang memegang buku tersebut langsung Pak Camatnya, apakah staf boleh memegang buku tersebut Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Kepala Desa sejak tahun 2009 sampai dengan tahun 2013;
- Bahwa yang menandatangani bukti pembayaran pajak adalah Pak Sarasi, Saksi juga yang membantu membayarkan pajak tanah objek perkara, karena Pak Sarasi minta tolong kepada Saksi;
- Bahwa pada saat Saksi menjabat sebagai Sat Pol PP, Saksi mendapat tugas mengawasi lapangan;
- Bawah benar ijin prinsip Saksi yang mengurus karena Pak Juhro minta tolong kepada Saksi pada tahun 1990;
- Bahwa Saksi benar tidak diberi wewenang oleh Kades untuk mengurus ijin prinsip;
- Bahwa Saksi menyerahkan surat AJB ke Pak Juhro tidak sepengetahuan Pak Camat, karena Pak Juhro titip ke Saksi surat-surat yang akan diajukan ke PPAT;

Halaman 42 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



- Bahwa Saksi tidak tahu apa alasan Pak Juhro menyerahkan surat PPAT tersebut kepada Saksi selama 20 tahun;
- Bahwa Saksi ada mendengar masalah pembatalan jual beli akan tetapi yang Saksi tahu hanya secara lisan saja. Saksi tidak pernah melihat surat pembatalan tersebut;

2. Oman

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa Saksi tahu masalah antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah jual beli tanah yang terletak di Desa Srogol, Kecamatan Cijeruk, sekarang menjadi Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor;
- Bahwa Saksi tahu masalah Penggugat dan Para Tergugat tersebut, sejak tahun 2014 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi bekerja pada Pak Sarasi sejak tahun 2012;
- Bahwa pada tahun 2014 objek perkara mulai dibangun oleh Pak Sarasi dan setelah selesai dibangun dijadikan tempat budidaya jamur;
- Bahwa yang mengajak Saksi bekerja di tanah objek perkara adalah Pak Sarasi, karena sebelumnya Saksi yang membudidayakan jamur di daerah Cigombong;
- Bahwa budidaya jamur tersebut sudah tidak ada sejak 5 (lima) tahun belakangan;
- Bahwa benar ada orang suruhan Pak Juhro yang mengambil alih tanah objek perkara tersebut, dan ada yang memasang papan pengumuman, bahwa tanah ini dijual milik Pak Juhro;
- Bahwa benar Pak Juhro pernah datang ke rumah Saksi dan memberitahukan bahwa tanah objek perkara adalah miliknya, dan Saksi menerangkan kepada Pak Juhro Saksi tidak tahu masalah kepemilikan tanah, yang Saksi tahu tanah objek perkara adalah milik Pak Sarasi dan kalau ada apa-apa bicara saja langsung ke Pak Sarasi;
- Bahwa Saksi hanya bekerja pada Pak Sarasi;
- Bahwa yang bayar pajak tanah objek perkara adalah Pak Sarasi;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:



1. Fotokopi Buku Register Akta Tahun 1990, fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, (diberi tanda T.III-1);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas obyek sengketa yang selengkapnyanya termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang surat gugatan Penggugat secara sadar dan sengaja diajukan terhadap orang/pihak yang telah meninggal dunia;
2. Eksepsi tentang Surat Kuasa Khusus Penggugat, Tanggal 2 Juli 2021, Nomor : 09/AB&R/SK/2021 dalam mengajukan gugatan *a quo* tidak sah secara hukum;
3. Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak menarik Kepala Desa Srogol Kecamatan Cigombong (d.h. Kecamatan Cijeruk), Kabupaten Bogor sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
4. Eksepsi tentang gugatan Penggugat lewat waktu/dalu warsa;
5. Eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscur libel*);
6. Eksepsi Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I (*persona standi in judicio*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1 dan 2 akan dipertimbangkan sekaligus oleh Majelis Hakim sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya semula, Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat II, yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nama: Rita Soejadi; Pekerjaan: Ibu rumah tangga; Alamat: Komplek Polri O-98 RT.008/RW.003, Kelurahan Pagadegan, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang kemudian berdasarkan perubahan gugatan tanggal 20 September 2021, diganti oleh kedua anaknya:

- a. Nama: Dhian Novitawati; Pekerjaan: Tidak ada; Alamat: RT.07/RW.02, Desa Cigombong, Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor; dan
 - b. Nama: Mierna Kusumadhani; Pekerjaan: Tidak ada; Alamat: RT.07/RW.02, Desa Cigombong, Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor;
- selanjutnya disebut Para Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut di atas, Tergugat I menyatakan keberatannya dengan alasan-alasan:

1. Gugatan Penggugat yang sejak awal secara sadar dan sengaja mengajukan gugatannya terhadap orang/pihak yang telah meninggal dunia yaitu Rita Soejadi *in casu* Tergugat II, serta adanya perubahan surat gugatan baik terhadap pihak maupun substansi isi surat gugatan, mengakibatkan patut dan beralasan hukum gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Legalitas dan keabsahan Surat Kusa Khusus Penggugat dalam perubahan surat gugatannya adalah tidak sah/bertentangan secara hukum, oleh karenanya patut dan beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Bidang Perdata Peradilan Umum, Edisi 2007, pada bagian (K) halaman 58, mengenai perubahan gugatan disebutkan sebagai berikut:

1. Perubahan gugatan diperkenankan, apabila diajukan sebelum Tergugat mengajukan jawaban dan apabila sudah ada jawaban Tergugat, maka perubahan tersebut harus dengan persetujuan Tergugat;
2. Perubahan gugatan tersebut dapat dilakukan apabila tidak bertentangan dengan asas-asas hukum acara perdata, tidak merubah atau menyimpang dari kejadian materil (Pasal 127 Rv, asal tidak mengubah atau menambah petitum, pokok perkara, dasar dari gugatan);
3. Perubahan gugatan dilarang:
 - Apabila berdasarkan asas keadaan/fakta/persitiwa hukum yang sama dituntut hal yang lain (dimohon suatu pelaksanaan hal yang lain);

Halaman 45 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



- Penggugat mengemukakan/mendalilkan keadaan fakta hukum yang baru dalam gugatan yang dirubah;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati perubahan gugatan yang diajukan Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa perubahan tersebut diajukan sebelum Para Tergugat mengajukan jawabannya, sehingga tidak memerlukan persetujuan dari Para Tergugat, dan perubahan tersebut terkait dengan pihak Tergugat II yang telah meninggal dunia, untuk digantikan oleh para ahli warisnya, yang mana apabila terdapat perubahan dalam posita dan petitum gugatan Penggugat, semata-mata untuk menyesuaikan dengan digantinya Tergugat II oleh para ahli warisnya, yang tidak berarti merubah atau menyimpang dari kejadian materiil;

Menimbang, bahwa namun demikian Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai perubahan gugatan Penggugat tersebut, dihubungkan dengan Surat Kuasa Khusus dari Penggugat prinsipal kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam peristiwa yang umumnya terjadi, digantikannya pihak Tergugat oleh ahli warisnya adalah dikarenakan meninggalnya Tergugat, dimana berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 332 K/Sip/1971, tanggal 10 Juli 1971 dan No. 431 K/Sip/1973, tanggal 9 Mei 1974, dalam hal Tergugat meninggal sebelum perkara diputus, haruslah ditentukan lebih dahulu siapa-siapa yang menjadi ahli warisnya, dan harus ada persetujuan dari semua ahli warisnya untuk melanjutkan gugatan semula;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, awal mulanya Penggugat mengajukan gugatan terhadap Rita Soejadi sebagai Tergugat II, dimana sejak semula Penggugat sudah mengetahui jika Tergugat II sudah meninggal dunia sebagaimana dinyatakan dalam posita angka 3 huruf b gugatan awal yang berbunyi: "*Pihak pertama, yaitu Ny. Rita Soejadi, Sekarang Tergugat II meninggal dunia pada tanggal 05 April 1990 sebagaimana Surat Kematian yang ditandatangani oleh bagian Kesra Desa Cigombong atas nama Kepala Desa Cigombong.*";

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat diajukannya Dhian Novitawati dan Mierna Kusumadhani (Para Tergugat II) yang merupakan ahli waris dari Rita Soejadi bukan sebagai pengganti dari seorang Tergugat yang meninggal dunia sebelum perkara diputus, yang akan melanjutkan gugatan semula sebagaimana dimaksud dalam



kedua putusan Mahkamah Agung tersebut di atas, melainkan keduanya merupakan pihak prinsipal (Tergugat) dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa kembali ke permasalahan surat kuasa, di dalam perkara ini Kuasa Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juli 2021, menerima kuasa dari Penggugat prinsipal untuk antara lain mengajukan gugatan terhadap Sarasi Timur Tampubolon, S.H. sebagai Tergugat I, Rita Soejadi sebagai Tergugat II, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor, sebagai Tergugat III;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya, ternyata Rita Soejadi telah meninggal dunia jauh sebelum gugatan ini diajukan, sehingga melalui perubahan gugatan, Kuasa Penggugat merubah Tergugat II, menjadi Para Tergugat II, yaitu dari Rita Soejadi menjadi Dhian Novitawati dan Mierna Kusumadhani;

Menimbang, bahwa ternyata perubahan gugatan tersebut tidak disertai dengan perubahan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juli 2021 yang diterima Kuasa Penggugat, yang hanya memberikan Kuasa untuk melakukan gugatan terhadap Rita Soejadi, dan tidak terhadap Dhian Novitawati dan Mierna Kusumadhani;

Menimbang, bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994 disebutkan:

1. Surat kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya:
 - a. dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu; dan
 - b. Dalam perkara pidana harus dengan jelas menyebut Pasal-pasal KUHP yang didakwakan kepada Terdakwa yang ditunjuk dengan lengkap;
2. Apabila dalam surat kuasa khusus tersebut telah disebutkan bahwa kuasa tersebut mencakup pula pemeriksaan dalam tingkat banding dan kasasi, maka surat kuasa khusus tersebut tetap sah berlaku hingga pemeriksaan dalam kasasi, tanpa diperlukan suatu surat khusus yang baru;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, dalam perkara ini, Kuasa Penggugat hanya menerima kuasa untuk mengajukan gugatan terhadap Rita Soejadi, dan tidak untuk mengajukan gugatan terhadap Dhian Novitawati dan Mierna Kusumadhani, sehingga terhadap hal tersebut,

Halaman 47 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis hakim berpendapat Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juli 2021 yang diterima Kuasa Penggugat dari Penggugat Prinsipal tidak dapat dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat II dalam perkara ini (Dhian Novitawati dan Mierna Kusumadhani), karena tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat I mengenai Surat Kuasa Khusus Penggugat Tanggal 2 Juli 2021, menurut pendapat Majelis Hakim dapat dikabulkan, dan oleh karena itu materi eksepsi selain dan selebihnya yang diajukan oleh Tergugat I tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I mengenai Surat Kuasa Khusus Penggugat Tanggal 2 Juli 2021 dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan materi pokok perkara gugatan Penggugat, dan oleh karenanya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat akan dihukum untuk membayar biaya perkara yang hingga putusan ini diucapkan jumlahnya sebagaimana termuat di dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Pasal 127 Rv dan Pasal-pasal dalam HIR, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.205.000,00 (tiga juta dua ratus lima ribu rupiah);

Halaman 48 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Kamis, tanggal 12 Mei 2022, oleh kami, Yudhistira Adhi Nugraha, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Khaerunnisa, S.H., dan Rizky Mubarak Nazario, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu tanggal 25 Mei 2022 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Zuherma, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Khaerunnisa, S.H.

Yudhistira Adhi Nugraha, S.H., M.H.

Rizky Mubarak Nazario, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Zuherma, S.H.

Perincian biaya:

1. ATK	Rp 75.000,00
2. Materai	Rp 10.000,00
3. Panggilan	Rp 1.900.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp 40.000,00
5. Pendaftaran	Rp 30.000,00
6. Redaksi	Rp 10.000,00
7. Biaya Kirim Wesel	Rp 70.000,00
8. Biaya Transport Ke Kantor Pos	Rp 60.000,00
9. Pemeriksaan Setempat	Rp 1.000.000,00
10. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp 10.000,00 +
Jumlah	Rp 3.205.000,00

(tiga juta dua ratus lima ribu rupiah).

Halaman 49 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 225/Pdt.G/2021/PN Cbi