



**PUTUSAN**

**Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Hj. Nurhayati**, tempat tanggal lahir di Jakarta, 19 Mei 1948; NIK : 3271055905480002; Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga; Agama Islam; beralamat di Jalan Dahlia No. 1 Pangkalan Raya RT. 002 RW. 002, Kelurahan Cibuluh, Kecamatan Kota Bogor Utara, Kota Bogor, Jawa Barat;

Dalam hal ini memberi kuasa pada Sdri. Emawati, S.H., dan Sdr. Eka Sumanja, S.H., Para Advokat pada Law Firm MM & Associates, Advocates And Counselors at Law, beralamat di Fast Conn Business, Ruko Citra Sawangan Residence, Jalan Raya Muchtar No. 26, Kelurahan Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 18/MMLAW/PMH-PN/VIII/22 tanggal 20 Agustus 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan Register Nomor 737/SK/HK/2022/PN Bgr tanggal 25 Oktober 2022;

selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat;**

**L a w a n**

**1. Syamsul Bahri**, tempat tanggal lahir : Bogor, 9 April 1973; Agama : Islam; Pekerjaan : Karyawan Swasta; Bertempat tinggal di Kp. Babakan Sima RT. 002 RW. 03, Desa Pasir Angin, Kecamatan Megamendung Kabupaten Bogor, Jawa Barat;

selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat I;**

**2. Joni Eka Putra**, tempat tanggal lahir : Belubus, 29 November 1975; Agama ; Islam; Pekerjaan : Wiraswasta; beralamat tinggal di di Cijahe RT. 002 /RW. 01, Kelurahan Cilendek Barat, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor;

Dalam hal ini memberikan kuasa pada Sdri. Gita Paulina T. Purba, S.H., Sdr. Holy K. M. Kalangit, S.H., M.H., dan Rosyada, S.H., LL.M., para Advokat dari Kantor Hukum Paulina & Kardiane beralamat di Setiabudi Buliding 2 2<sup>nd</sup> Floor Suite 207 BC, Estubizi Business Center Jalan HR Rasuna Said Kav. 62 Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Oktober 2022, yang telah didaftarkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan Register Nomor 768/SK/HK/2022/PN Bgr tanggal 4 November 2022;

selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat II;**

- 3. Aliyas, S.E.,** tempat tanggal lahir : Bogor, 12 Agustus 1967; Agama : Islam; Pekerjaan : PNS Lurah Kebon Pedes Kota Bogor; beralamat di Kantor Kelurahan Kebon Pedes, Jalan Pondok Rumput No. 40 Kecamatan Tanah Sereal Kota Bogor;

Dalam hal ini memberikan kuasa pada Sdr. Mukmin, S.H., Sdr. Ahmad Suherman, S.H., M.H., dan Sdr. Dzulfikar Adhiyatma Tarawe, S.H., para Advokat pada kantor hukum Judex Legal Firm yang beralamat di Gedung ARVA Lt.3 Jalan Gondangdia Lama No. 40BC, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, 10350, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SKK/13/JXLF/II/2022 tanggal 24 Oktober 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan Register Nomor 739/SK/HK/2022/PN Bgr tanggal 25 Oktober 2022;

selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat III;**

selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, disebut sebagai.....**Para Tergugat;**

- 4. Juandi,** Pekerjaan : Lurah pada Kantor Kelurahan Cilendek Barat, Kota Bogor; bertempat tinggal di Kantor Kelurahan Cilendek Barat Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor;

selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Tergugat I;**

- 5. Drs. Pupung W Purnama, M.Si.,** Pekerjaan : PPATS, Camat Bogor Barat; bertempat tinggal di Jalan Darul Qur'an Nomor 319, Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor;

Dalam hal ini memberikan kuasa pada Sdr. Mukmin, S.H., Sdr. Ahmad Suherman, S.H., M.H., dan Sdr. Dzulfikar Adhiyatma Tarawe, S.H., para Advokat pada kantor hukum Judex Legal Firm yang beralamat di Gedung ARVA Lt.3 Jalan Gondangdia Lama No. 40BC, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, 10350, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SKK/12/JXLF/II/2022 tanggal 24 Oktober 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan Register Nomor 738/SK/HK/2022/PN Bgr tanggal 25 Oktober 2022;

selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Tergugat II;**

- 6. Kepala Kantor Badan Pertahanan Nasional (BPN) Kota Bogor,** beralamat di Jalan Jalak Harupat No. 5 RT. 05 RW. 04 Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat;

Halaman 2 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Drs. Mukhtar Halomoan R. M.Si., Sdr. Prabu Yudha Pratama, S.H., Sdr. Deddy Syahputra, dkk semuanya pegawai Kantor Pertanahan Kota Bogor, beralamat di Jalan A. Yani No. 41 Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 3764/SKu-600.32.71/X/2022 tertanggal 13 Oktober 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan Register Nomor 718/SK/HK/2022/PN Bgr tanggal 19 Oktober 2022; selanjutnya disebut.....**Turut Tergugat III**; selanjutnya Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, disebut sebagai.....**Para Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 4 Oktober 2022 dalam Register Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Kp. Cijahe Desa Curug Kecamatan Semplak Kabupaten Bogor dan saat ini terletak Kp. Cijahe RT. 003 RW. 013 Kelurahan Cilendek Barat Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor Jawa Barat;
2. Bahwa, kepemilikan Penggugat tersebut didasarkan pada Surat Segel Pernyataan Jual Beli Mutlak pada hari Senin, tanggal 5 Desember tahun 1977, dimana Mad Ali Bin Miing selaku penjual dan NY. Hayati Loebis selaku Pembeli (in-casu Penggugat) berupa tanah sawah/kosong dari Kikitir No. 2938 Persil No. 26 S. II dengan luas 443 M<sup>2</sup> (empat ratus empat puluh tiga meter persegi) disaksikan oleh Toni, Djaenuhin, H. Marahudin Lubis dan Bohan serta diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa Cilendek dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Selatan Tanah Miah dan Ibu Rusdiyah/ sekarang Tonny Sukianto.
  - Sebelah Timur Tanah Sdr Entong/ sekarang Djauhari;
  - Sebelah Utara Tanah Ibu Aliyah/ sekarang H. Darmawijaya;
  - Sebelah Barat dengan Jalan Desa/ sekarang Jalan;
3. Bahwa, setelah Penggugat membeli tanah tersebut pada tahun 1977, Penggugat selalu taat membayar pajak setiap tahunnya hingga tahun 2022 Wajib Pajak tercatat masih atas nama Penggugat Hj. Nurhayati dan pajak

Halaman 3 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahunan sampai tahun 2022 telah dibayarkan oleh Penggugat sebagaimana SPPT PBB NOP : 32.71.040.008.005-0021.0;

4. Bahwa, nama-nama sebagaimana tersebut Ny. Hayati Loebis dalam surat Segel Pernyataan Jual Beli Mutlak tanggal 5 Desember 1977, Ny. Hayati Lubis dalam IPEDA Letter C No. 457 tanggal 23 Maret 1979 dan Hj. Nurhayati Lubis dalam SPPT PBB Kota Bogor NOP: 32.71.040.008.005-0021.0 adalah 1 (satu) orang yang sama, Yaitu Hj. Nurhayati (in casu - Penggugat) sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 83/Pdt.P/2021/PN.Bgr tertanggal 17 Juni 2021;
5. Bahwa, kemudian pada tanggal 22 Mei tahun 2019 Tergugat I selaku Penjual berdasarkan Surat Kuasa Jual dan Tergugat II selaku Pembeli tanah telah menghadap Tergugat III dalam kapasitasnya sebagai Lurah Cilendek Barat untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) tercatat Tergugat I dan II selaku Pemberi Kuasa dan Tergugat III selaku Penerima Kuasa;
6. Bahwa, kemudian Tergugat III dalam kapasitasnya dahulu sebagai Lurah Cilendek Barat dan sekaligus sebagai Penerima Kuasa telah menghadap dan mengurus Akta Jual Beli (AJB) atas Objek *a quo* kepada Turut Tergugat II selaku Camat Bogor Barat/ PPATS Camat sebagaimana Akta Jual Beli No. 73/BOBAR/2019 tertanggal 24 Mei tahun 2019 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat;
7. Bahwa, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli PPATS Camat yang dibuat oleh Turut Tergugat II dan untuk kemudian Turut Tergugat III selaku instansi Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4576/Kel. Cilendek Barat atas nama Tergugat II tertanggal 03 Januari 2020;
8. Bahwa, senyatanya yang menjadi alas hak daripada penerbitan SHM No. 4576/Cilendek Barat adalah persil Nomor : 13.D.I Blok 005 Kahir C.5 (seb) bukanlah terletak di Jalan Cijahe, RT.03/RW.13, Cilendek Barat, melainkan persil tersebut berada di Jalan Pangkalan Batu Kota Bogor;
9. Bahwa, pada sekitar bulan Januari tahun 2021, Penggugat selaku pemilik tanah sangat kaget ketika melihat lokasi tanah tersebut saat ini telah berubah bentuk menjadi bangunan permanen berupa usaha gudang pakan ternak dan telah beralih kepemilikan kepada Tergugat II;
10. Bahwa, senyatanya Penggugat selaku Pemilik tanah tidak pernah memberikan Kuasa Jual terhadap Tergugat I dan tidak mengenal Tergugat II serta tidak pernah pula memindah tangankan dan atau memperjual-belikan objek tanah tersebut kepada Tergugat II apalagi menerima pembayaran atau uang dari Tergugat I;

Halaman 4 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa, setelah kejadian tersebut Penggugat telah berusaha meminta penjelasan perihal penjualan tanah milik Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang saat itu selaku Lurah Cilendek Barat/ saat ini menjabat Lurah Pasir Kuda Kota Bogor dan juga kepada Turut Tergugat I yang saat ini menjabat Lurah Cilendek Barat namun kesemuanya cenderung menghindari dan lempar tanggung jawab yang senyatanya telah jelas-jelas merugikan hak Penggugat;
12. Bahwa, dikarenakan tindakan Para Tergugat yang cenderung menghindari dan lari dari tanggung jawab, maka oleh karenanya Penggugat telah mengadakan dan melaporkan adanya dugaan Tindak Pidana Penggelapan Hak atas Benda Tidak Bergerak milik Penggugat di Kepolisian Resort Bogor Kota sebagaimana LP No. : R/LI-18/RES.1.2/2021/Sat Reskrim Jo. SP2HP/69/II/2021 yang saat ini sedang dalam proses penyelidikan oleh Pihak Kepolisian;
13. Bahwa, tindakan Tergugat I selaku Kuasa Jual yang telah sendiri-sendiri dan atau bersama-sama dengan Tergugat III dan Turut Tergugat II yang telah menjual tanah milik Penggugat senyatanya menimbulkan kerugian kepada Penggugat;
14. Bahwa, tindakan Turut Tergugat III yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4576/Kel. Cilendek Barat atas nama Tergugat II, senyatanya telah menimbulkan kerugian pada diri Penggugat dimana Penggugat telah kehilangan hak atas tanah milik Penggugat tersebut dikarenakan saat ini fisik tanah a quo telah dimanfaatkan oleh Tergugat II;
15. Bahwa, merujuk Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada oranglain, mewajibkan kepada orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”
16. Bahwa, Penggugat dengan ini menilai Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menjual tanah tanpa hak dan atau menguntungkan diri sendiri dan atau orang lain tanpa hak sehingga dan oleh karenanya sangat wajar dan beralasan hukum Penggugat menuntut ganti kerugian secara immateriil kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang terhormat;
17. Bahwa, berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut telah sesuai pula Penggugat menuntut ganti kerugian secara immateriil terhadap diri Tergugat sebesar Rp.3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah);
18. Bahwa, oleh karena itu Para Tergugat patut dihukum untuk membayar uang dwangsom sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per/hari nya atas setiap keterlambatannya memenuhi putusan ini sejak putusan ini diucapkan;

Halaman 5 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa, atas tindakan yang dilakukan oleh Turut Tergugat III yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4576/Kel. Cilendek Barat atas nama Tergugat II adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka menurut hukum Sertifikat Hak Milik a quo harus dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
20. Bahwa, tindakan Turut Tergugat yang melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik terutama asas kecermatan dan ketelitian atau kehati-hatian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 45 ayat 1 huruf C Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga dan oleh karenanya hal tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagai pemilik yang sah, selain itu Turut Tergugat juga telah melanggar Pasal 25 PP No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

“Akta untuk memindahkan hak, memberikan hak baru, menggadaikan tanah, atau meminjamkan uang dengan tanggungan hak atas tanah yang belum dibukukukan dibuat oleh pejabat jika kepadanya dengan menyimpang dari ketentuan pasal 22 ayat 1 sub. a diserahkan surat keterangan kepala kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat atau sertifikat sementara. Di daerah-daerah kecamatan diluar kota tempat kedudukan kepala kantor pendaftarany tanah tersebut dapat diganti dengan pernyataan yang memindahkan, memberikan, menggadaikan, atau menanggungkan hak itu, yang dikuatkan oleh kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa yang bersangkutan. Selain surat keterangan tersebut, kepada pejabat itu harus diserahkan pula :

- a. Surat bukti hak dan dan keterangan kepala desa yang dikuatkan oleh asisten wedana yang membenarkan surat-bukti hak itu.
  - b. Surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran.
21. Bahwa, agar gugatan ini tidak *illusoir* dan untuk menjamin ketepatan serta kejelasan mengenai keberadaan objek tanah sengketa *a quo* dalam perkara ini mohon kiranya dapat dilakukan Pemeriksaan Setempat (*descente*);
  22. Bahwa, gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang tidak dapat diragukan lagi kebenarannya, oleh karena itu layaklah jika putusannya dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya Verzet, Banding atau Kasasi.

Bahwa, berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, maka Penggugat mohon, agar yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bogor berkenan segera menetapkan hari sidang, dan dengan memanggil para pihak, memeriksa dan mengadili serta selanjutnya berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

Halaman 6 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Provisi :

1. Memohon untuk dapat dilaksanakannya Pemeriksaan Setempat (*descente*) terhadap Objek tanah sengketa *a quo* sebagai berikut :

❖ Sebidang tanah berikut bangunan tempat tinggal dan gudang seluas 443 M<sup>2</sup> (empat ratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak di Kp. Cijaha RT. 003 RW. 013 Kelurahan Cilendek Barat Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Selatan Tanah Miah dan Ibu Rusdiah/sekarang Tonny Sukianto.
- Sebelah Timur Tanah Sdr Entong/ sekarang Djauhari;
- Sebelah Utara Tanah Ibu Aliyah/ sekarang H. Darmawijaya;
- Sebelah Barat dengan Jalan Desa/ sekarang Jalan;

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 443 M<sup>2</sup> (empat ratus empat puluh tiga meter persegi) berdasarkan Surat Segel Pernyataan Jual Beli Mutlak pada hari Senin, tanggal 5 Desember tahun 1977;
3. Menyatakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigedaad);
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4576/Kel. Cilendek Barat berdasarkan peralihan Akta Jual Beli No. 73/BOBAR/2019 tertanggal 24 Mei tahun 2019 tercatat atas nama Tergugat II (Joni Eka Putra) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian immaterill terhadap Penggugat sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang dwangsom sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari nya atas setiap keterlambatannya memenuhi putusan ini sejak putusan ini diucapkan;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
8. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding, dan kasasi;

Atau :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya agar diberikan putusan seadil-adilnya berdasarkan Hukum, kepatutan dan kebenaran (*ex aequo et bono*);

Halaman 7 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya, Tergugat I hadir menghadap sendiri di persidangan, Tergugat II hadir Kuasanya, Tergugat III hadir Kuasanya, Turut Tergugat I hadir menghadap sendiri di persidangan, Turut Tergugat II hadir Kuasanya dan Turut Tergugat III hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa pihak Turut Tergugat I hadir di Persidangan hanya pada saat sidang pertama digelar dan selanjutnya pihak Turut Tergugat I tidak pernah lagi hadir di persidangan sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak Turut Tergugat I tidak menggunakan hak-hak nya sehingga persidangan ini tetap dilanjutkan tanpa kehadiran Turut Tergugat I;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Desember 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut pihak Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban dan eksepsinya pada persidangan secara elektronik tanggal 10 Januari 2023, pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;
2. Bahwa Gugatan Penggugat ne bis in idem sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 172/Pdt.G/2021/PN. Bgr tertanggal 23 Maret 2022;
3. Bahwa Gugatan Penggugat adalah keliru (gemis aanhoeda nigheid), benar Tergugat I pernah menerima Surat Kuasa dari para ahli waris Almarhum Haji Marahudin Lubis yang ditandatangani di Bogor tertanggal 27 Oktober 2016, namun Tergugat I, tidak terlibat maupun dilibatkan dalam proses terjadinya transaksi pembelian tanah sengketa, bahkan proses tersebut dilaksanakan oleh

Halaman 8 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II dengan para ahli waris dengan bantuan pihak lain;

4. Bahwa terlihat dari Posita Gugatan yang diajukan Penggugat tidak sesuai dengan fakta sehingga gugatan menjadi tidak jelas (obscure libel), oleh karena tidak ada relevansi sama sekali dengan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dengan alur tanggung jawab hukum yang dibebankan oleh Penggugat terhadap Tergugat I, dimana dalam uraian posita tidak terlihat sama sekali adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Namun justru yang didalilkan oleh Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat I dalam proses tanah tersebut tidak tergambar secara jelas sebagai bentuk perbuatan bentuk hukum (onrecht matigedaad) yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;
5. Bahwa penarikan Tergugat I dalam perkara aquo jelas-jelas keliru dan menyebabkan gugatan menjadi error in persona. Penggugat telah melakukan kekeliruan yang mendasar dan fatal dengan mengikut sertakan Tergugat I dalam perkara aquo. Maka sudah sepatutnya secara hukum Gugatan Penggugat dapat ditolak atau tidak dapat diterima (Vide, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 639K/Sip/1975 tertanggal 28 Mei 1977, menyatakan bahwa: \*Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima").

#### Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi juga dimasukkan dalam Pokok Perkara ini yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I menyangkal dan menolak dalil-dalil Gugatan yang diajukan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dalam jawaban ini;
3. Bahwa apa yang dikemukakan oleh Penggugat pada point 5 dalil gugatannya adalah tidak sesuai dengan fakta karena pada dasarnya Tergugat I tidak pernah secara aktif melaksanakan proses transaksi penjualan tanah yang menjadi sengketa, dimana Penggugat mendalilkan "Tergugat I selaku Penjual berdasarkan Surat Kuasa Jual dan Tergugat II selaku Pembeli Tanah telah menghadap Tergugat III "... "
4. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada point 10 Gugatannya telah salah kaprah karena menyeret-nyeret Tergugat I seolah pihak yang paling bertanggung jawab atas transaksi penjualan Tanah Sengketa, sebagaimana yang kami tegaskan dalam point 3 Eksepsi tersebut di atas ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan segala alasan yang dikemukakan di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memutus dalam putusan dengan Amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat dapat ditolak atau tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya biaya yang timbul dalam perkara ini.

Sekiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain. Mohon putusan yang seadil-adilnya (et aquo et bono)

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawaban dan eksepsinya pada persidangan secara elektronik tanggal 10 Januari 2023, pada pokoknya sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi

A.1 Eksepsi Kompetensi Absolut

1. Bahwa sejak berlakunya Pasal 87 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (“UU Administrasi Pemerintahan”) telah terjadi perluasan yang mengubah pengertian Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986 jo. Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 a quo, di mana dengan berlakunya UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 (“UU PTUN”) harus dimaknai sebagai:
  - a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
  - b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
  - c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
  - d. Bersifat final dalam arti lebih luas;
  - e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
  - f. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat.

Halaman 10 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



2. Bahwa jika merujuk pada pengertian KTUN yang lama dalam Pasal 1 angka 3 UU PTUN, jika ada orang-orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya dirugikan oleh suatu KTUN, maka yang bersangkutan mengajukan hak gugat pada PTUN. Namun demikian, jika yang merugikan kepentingan orang atau badan hukum perdata tersebut berupa tindakan faktual, bukan penetapan tertulis, dari badan atau pejabat tata usaha negara, maka bukanlah merupakan kompetensi absolut dari PTUN. Melainkan kompetensi absolut pengadilan umum atau Pengadilan Negeri (PN). Jadi, jika ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penguasa atau badan atau pejabat tata usaha negara (onrechtmatige overheids daad) yang merugikan orang atau badan hukum perdata harus diajukan pada PN.

Namun demikian, akibat dari adanya perubahan pengertian KTUN dalam Pasal 87 UU Administrasi Pemerintahan ini, maka kompetensi absolut dari PTUN mengalami perubahan atau perluasan di mana kompetensi absolut PTUN tidak hanya memeriksa, mengadili dan memutus sengketa keputusan administrasi pemerintahan atau KTUN, tetapi juga termasuk memeriksa, mengadili dan memutus sengketa tindakan administrasi pemerintahan. Hal ini oleh karena unsur “penetapan tertulis” dalam pengertian KTUN diperluas menjadi “termasuk tindakan faktual”. Jadi implikasinya adalah jika ada tindakan faktual dari penguasa atau badan atau pejabat tata usaha negara yang melawan hukum atau merugikan kepentingan seseorang atau badan hukum perdata (onrechtmatige overheids daad), maka merujuk pada ketentuan Pasal 87 UU No. 30 Tahun 2014 kini menjadi kompetensi absolut PTUN dari sebelumnya menjadi kompetensi absolut PN.

[Vide Bukti T2-EA1: Artikel “Problem Teoritik Dan Implikasi Praktis Atas Perubahan Keputusan Tata Usaha Negara,” oleh Tohadi, Frieda Fania dan Dadang Gandhi, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum Universitas Islam Indonesia*, Volume 26 Issue 3, hal. 514-517, <https://journal.uii.ac.id/IUSTUM/article/download/13369/9899>]

3. Bahwa mohon perhatian khusus dari Majelis Hakim Yang Terhormat, dalil Penggugat dalam Point 19 dan 20 Gugatan a quo jelas menyatakan sebagai berikut:

18. Bahwa tindakan Turut Tergugat III (in casu Kepala Kantor BPN Kota Bogor – yang adalah Pejabat Tata Usaha Negara) yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4567/Kel. Cilendek Barat atas nama Tergugat II adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan peraturan



perundang-undangan yang berlaku, maka menurut hukum Sertifikat Hak Milik a quo harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

19. Bahwa tindakan Turut Tergugat (III) yang melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik terutama asas kecermatan dan ketelitian atau kehati-hatian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 45 ayat 1 huruf C Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga dan oleh karenanya telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan oleh karenanya hal tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagai pemilik yang sah, selain itu Turut Tergugat juga telah melanggar Pasal 25 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah...”

4. Bahwa permintaan Penggugat dalam Point 19 dan 20 Gugatan a quo tersebut di atas yang meminta Sertifikat Hak Milik Nomor 4576/Kel. Cilendek Barat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas dasar tindakan Turut Tergugat III, in casu Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bogor yang melanggar AUPB, Pasal 45 ayat 1 huruf C Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 25 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah adalah tindakan faktual yang berdasarkan ketentuan Pasal 87 UU No. 30 Tahun 2014 kini menjadi kompetensi absolut PTUN dan bukanlah kompetensi Pengadilan Negeri Bogor.
5. Bahwa karena tindakan Turut Tergugat III dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4576/Kel. Cilendek Barat adalah kompetensi absolut PTUN maka dengan demikian Pengadilan Negeri Bogor harus menyatakan diri Tidak Berwenang dan tidak mempunyai kewenangan untuk menilai tindakan Turut Tergugat III dalam jabatannya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara.
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim perkara a quo untuk memeriksa Eksepsi Kompetensi Absolut ini terlebih dahulu dan menerima Eksepsi Kompetensi Absolut ini serta menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa Gugatan a quo karena Gugatan a quo merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

#### A.2 Gugatan Tidak Terang (Exceptio Obscuur Libel)

Bahwa suatu gugatan dianggap sebagai gugatan yang kabur yaitu apabila formula gugatan tidak jelas atau isinya gelap (onduideleijk), padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk). Menurut Pasal 8 Rv, pokok-pokok gugatan harus disertai dengan kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duidelij en bepaalde conclusive) [Vide Bukti T2-1: Buku “Hukum Acara Perdata”, M. Yahya Harahap, halaman 448]. Patut dicermati oleh Majelis Hakim Yang Terhormat bahwa Gugatan a quo penuh dengan



ketidakjelasan-ketidakjelasan yang akan diuraikan lebih lanjut dalam uraian sebagai berikut di bawah ini:

## A.2.1 Penggugat Tidak Menjelaskan Dasar Hukum (Rechts Grond) Dan Kejadian Atau Peristiwa Yang Mendasari Gugatan, Khususnya Terhadap Tergugat II (Quod Non)

1. Bahwa Penggugat menyebutkan bahwa dasar hukum diajukannya Gugatan a quo adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menyebutkan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan kepada orang yang menimbulkan ganti kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.
2. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPer, agar gugatannya menjadi terang, Penggugat seharusnya wajib untuk membuktikan pemenuhan unsur-unsur PMH tersebut terhadap Para Tergugat yaitu:
  - Apa saja yang menjadi perbuatan dari masing-masing Para Tergugat;
  - Bagaimana perbuatan tersebut melanggar hukum;
  - Apa yang menjadi unsur kesalahan dari masing-masing Tergugat;
  - Kerugian apa yang ditimbulkan oleh masing-masing Tergugat; dan
  - Bagaimana hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian.
3. Bahwa Penggugat tidak pernah menjelaskan secara terang unsur-unsur PMH dari Para Tergugat dan hanya mendalilkan hal-hal sebagai berikut dalam Gugatan a quo (quod non):
  - "Bahwa tindakan Tergugat I selaku Kuasa Jual yang telah sendiri-sendiri dan atau bersama-sama dengan Tergugat III dan Turut Tergugat II yang telah menjual tanah milik Penggugat senyatanya menimbulkan kerugian kepada Penggugat;"
  - "Bahwa tindakan Turut Tergugat III yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4576/Kel. Cilendek Barat atas nama Tergugat II senyatanya telah menimbulkan kerugian pada diri Penggugat di mana Peggugat telah kehilangan hak atas tanah milik Penggugat tersebut dikarenakan saat ini fisik tanah a quo telah dimanfaatkan oleh Tergugat II;" "Bahwa Penggugat dengan ini menilai Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menjual tanah tanpa hak dan atau menguntungkan diri sendiri dan atau orang lain tanpa hak sehingga oleh karenanya sangat wajar dan beralasan hukum Penggugat menuntut ganti kerugian secara immateriil..."

[Vide Point 13, 14 dan 16 Gugatan a quo]



4. Bahwa dari dalil-dalil Penggugat tersebut Penggugat hanya menyebutkan adanya kerugian dan adanya perbuatan (quod non) sebagai berikut:
  - a. Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat II yang menjual tanah (quod non);
  - b. Turut Tergugat III yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4576/Kel. Cilendek Barat (quod non);
  - c. Para Tergugat juga dianggap telah melakukan PMH dengan cara menjual tanah tanpa hak (quod non);

Namun, Penggugat sama sekali tidak menguraikan unsur-unsur PMH yang dilakukan oleh masing-masing dari Para Tergugat yaitu:

- Adanya perbuatan masing-masing dari Para Tergugat;
- Perbuatan tersebut melanggar hukum;
- Unsur kesalahan dari masing-masing Tergugat;
- Kerugian yang ditimbulkan oleh masing-masing Tergugat; dan
- Hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian.

Bahkan, Gugatan a quo juga tidak ada sekalipun menyebutkan perbuatan Tergugat II sebagai pembeli tanah yang dianggap melawan hukum oleh Penggugat. Bahkan, yang disebutkan melakukan kesalahan justru adalah Turut Tergugat III, yang oleh sebab itu seharusnya berkedudukan sebagai Tergugat dalam Gugatan a quo.

5. Bahwa oleh karena tidak jelasnya dasar hukum (rechts grond) dan juga hubungan dasar hukum dengan dasar-dasar fakta apa yang menyebabkan PMH (fetelijke grond) dalam dalil Gugatan a quo sehingga Gugatan a quo sangatlah kabur karena, sebagaimana dinyatakan oleh M. Yahya Harahap, gugatan menjadi tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijk en bepaalde conclusive) [Vide Bukti T2-2: Buku "Hukum Acara Perdata", M. Yahya Harahap, halaman 449] sehingga tidak dapat diterima.

#### A.2.2 Kedudukan Turut Tergugat Seharusnya Hanya Untuk Menaati Pelaksanaan Putusan

1. Bahwa Penggugat dalam Gugatan a quo memposisikan Para Turut Tergugat (khususnya Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III) seakan-akan mereka adalah Tergugat, sebagai berikut:
2. "Bahwa tindakan Tergugat I selaku Kuasa Jual yang telah sendiri-sendiri dan atau bersama-sama dengan Tergugat III dan Turut Tergugat II yang telah menjual tanah milik Penggugat senyatanya menimbulkan kerugian kepada Penggugat;"
3. [Vide Point 13 Gugatan a quo]



4. "Bahwa tindakan Turut Tergugat III yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4576/Kel. Cilendek Barat atas nama Tergugat II senyatanya telah menimbulkan kerugian pada diri Penggugat di mana Peggugat telah kehilangan hak atas tanah milik Penggugat tersebut dikarenakan saat ini fisik tanah a quo telah dimanfaatkan oleh Tergugat II;"
5. [Vide Point 14 Gugatan a quo]
6. "Bahwa tindakan Turut Tergugat yang melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik terutama asas kecermatan dan ketelitian atau kehati-hatian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 45 ayat 1 huruf C Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga dan oleh karenanya telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan oleh karenanya hal tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagai pemilik yang sah, selain itu Turut Tergugat juga telah melanggar Pasal 25 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah..." [Vide Point 20 Gugatan a quo].
7. Bahwa, menurut Retnowulan S. dan Iskandar O, pada dasarnya kedudukan turut tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, namun hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan untuk hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim. Hal ini berbeda dengan seorang tergugat yang ditarik kemuka pengadilan karena ia dianggap melanggar hak seseorang atau beberapa orang [Vide Bukti T2-3: Buku "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek", Retnowulan S. dan Iskandar O, halaman 2].
8. Bahwa dari dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan a quo, Penggugat menyatakan bahwa Turut Tergugat II dan III telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Jika memang Pengugat menganggap Turut Tergugat II dan III menimbulkan kerugian bagi Penggugat maka seharusnya Penggugat mendudukan Turut Tergugat II dan III sebagai Tergugat. Sebagai turut tergugat, Para Turut Tergugat khususnya Turut Tergugat II dan III diikutsertakan untuk seharusnya hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim. Tidak lebih dan tidak kurang.
9. Bahwa dengan adanya ketidakjelasan kedudukan Para Turut Tergugat khususnya Turut Tergugat II dan III yang juga disebutkan menimbulkan kerugian bagi Penggugat maka dengan demikian Gugatan a quo menjadi sangat gugatan yang kabur karena formula gugatan tidak jelas atau isinya gelap (onduideleijk) oleh karenanya tidak dapat diterima.

#### A.3 Gugatan Error In Persona



## A.3.1 Gugatan Salah Alamat

1. Bahwa, selanjutnya Tergugat II juga menemukan bahwa Gugatan a quo terhadap Turut Tergugat II telah salah alamat.
2. Bahwa Penggugat dalam persona standi in judicio Gugatan a quo mengajukan gugatan terhadap Turut Tergugat II dalam pekerjaannya sebagai PPATS Camat Bogor Barat.  
Namun, persona standi in judicio Salah Alamat karena:  
Turut Tergugat II, in casu Bpk. Pupung W. Pumama, M.Si, tidak lagi menjabat sebagai PPATS Camat Bogor Barat, dan saat ini menjabat sebagai Inspektur Daerah Kota Bogor [Vide Bukti T2-5: Struktur Organisasi Inspektorat Daerah Kota Bogor [https://inspektorat.kotabogor.go.id/asset/images/strukturorganisasi2022.jpg]].
3. Bahwa Gugatan a quo seharusnya menarik Camat Bogor Barat sebagai Turut Tergugat II dan bukan Bpk. Pupung W. Pumama yang adalah Inspektur Daerah Kota Bogor, maka dengan demikian Gugatan a quo telah salah alamat dan tidak dapat diterima.
4. Bahwa selanjutnya, Gugatan a quo juga salah alamat dengan menarik Bapak Aliyas S.E dalam kapasitasnya sebagai Lurah Kebon Pedes Kota Bogor sebagai Tergugat III karena objek perkara ini adalah perkara tanah yang berlokasi di dalam wilayah yurisdiksi Kelurahan Cilendek Barat dan bukanlah Kelurahan Kebon Pedes.
5. Bahwa karena Gugatan a quo salah alamat oleh karenanya Gugatan a quo harus dinyatakan tidak diterima.

## A.3.2 Gugatan Kurang Pihak (Plurius Litis Consortium)

1. Bahwa, Tergugat II kembali menemukan bahwa Gugatan a quo Kurang Pihak (Plurius Litis Consortium).
2. Bahwa Penggugat mendalihkan dalam Point 5 dan 6 Gugatan a quo bahwa Tergugat I selaku Penjual berdasarkan Surat Kuasa Jual dan Tergugat II selaku pembeli tanah telah menghadap Tergugat III dalam kapasitasnya sebagai Lurah Cilendek Barat dan kemudian Tergugat III untuk membuat Akta Jual Beli di hadapan Turut Tergugat II selaku Camat Bogor Barat/PPATS Camat sebagaimana Akta Jual Beli No. 73/BOBAR/2019 tertanggal 24 Mei 2019 [Vide BUKTI T2-6].
3. Bahwa Tergugat I adalah Kuasa Jual dalam Akta Jual Beli No. 73/BOBAR/2019 tertanggal 24 Mei 2019 berdasarkan Surat Kuasa Ahli Waris Almarhum H. Marahudin Lubis yang berjumlah 10 orang yaitu: Putra Utama Lubis, Elly Salmiah Lubis, M. Yanuar Lubis, Nur Lina Lubis, M. Insan Lubis, Nurlinda



Lubis, M. Rizal Lubis, M. Soleh Lubis, Pangeran Jayakarta dan Hilda Mora Lubis ("Para Ahli Waris") [Vide Bukti T2-7].

4. Bahwa dengan hanya digugatnya Tergugat I sebagai Kuasa Jual, maka dengan demikian Gugatan a quo menjadi kurang pihak karena tidak menarik Para Ahli Waris yang menerima keuntungan langsung dari adanya Akta Jual Beli No. 73/BOBAR/2019 tertanggal 24 Mei 2019.
5. Bahwa karena Gugatan a quo kurang pihak maka Gugatan a quo harus dinyatakan tidak diterima oleh Majelis Hakim.

Selanjutnya, Tergugat II hendak mengajukan Jawaban terhadap Pokok Perkara sebagai berikut:

#### B. Dalam Pokok Perkara

Bahwa apa yang diuraikan oleh Tergugat II dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini.

##### B.1 Tergugat II Adalah Pembeli Beritikad Baik

1. Bahwa kronologis terhadap perkara a quo adalah sebagai berikut:
  - a. Tergugat II mencari tanah untuk melakukan usaha;
  - b. Kemudian Tergugat II ditawarkan oleh keluarga Para Ahli Waris yang mengaku memiliki tanah di Kp. Cijaha RT 003 RW 013, Kel. Cilendek Barat, Kec. Bogor Barat ("Tanah");
  - c. Tergugat II kemudian melakukan pengecekan terhadap Tanah tersebut kepada Turut Tergugat I in casu ex-officio Lurah Cilendek Barat (yang saat itu dijabat oleh Bapak Aliyas) dan dinyatakan bahwa benar Tanah adalah milik Para Ahli Waris;
  - d. Tergugat II juga melakukan pengecekan kepada masyarakat di sekitar daerah tanah tersebut, dan masyarakat pun menyatakan bahwa Tanah tersebut adalah milik Ahli Waris, sebagaimana disaksikan oleh pengurus RT/RW setempat;
  - e. Tergugat II tidak pernah mendengar nama Penggugat disebut oleh siapapun sepanjang pengurusan Tanah tersebut;
  - f. Tergugat II dan Ahli Waris pun lalu melakukan proses jual beli di depan Turut Tergugat II, in casu PPATS Camat Bogor Barat (yang saat itu dijabat oleh Bapak Pupung W. Purnama);
  - g. Selanjutnya, Tergugat II juga memproses pensertifikatan kepada Turut Tergugat III sampai keluarnya Sertipikat Hak Milik No. 4567/Cilendek Barat ("Sertipikat") [Vide BUKTI T2-8] yang menyatakah Tergugat II sebagai pemegang hak milik atas Tanah yang sah secara hukum.



2. Bahwa dalam melakukan proses jual beli Tanah dari Ahli Waris, Tergugat II sudah melakukan segala tindakan pengecekan lapangan dan dokumen-dokumen terkait dengan Tanah semaksimal yang dapat dilakukan berdasarkan hukum yang berlaku (due diligence), di mana Tergugat II telah memperoleh:
  - a. Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 5 Maret 2019 dari Ahli Waris yang ditandatangani oleh seluruh Ahli Waris dan tercatat dalam Register Turut Tergugat I No. 451.5/010-CLB tanggal 13 Maret 2019 dan Register Turut Tergugat II No. 593/125-Bobar tanggal 14 Maret 2019 [Vide Bukti T2-9];
  - b. Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Ahli Waris yang disaksikan oleh Ketua RT 003/013 dan Ketua RW 013 Kelurahan Cilendek Barat dan juga dicatat dalam No. Register Turut Tergugat I No.593/21 – CLB tanggal 21 Maret 2019 [Vide Bukti T2-10];
  - c. Berita Acara Kesaksian oleh Endang M yang adalah Ketua RT 003/013 dan Soleh A. Rachman yang adalah Ketua RW 013 Kelurahan Cilendek Barat dan juga dicatat dalam No. Register Turut Tergugat I No. 593/21 -CLB [Vide Bukti T2-11];
  - d. Berita Acara Pengecekan dan Verifikasi Fisik di Lapangan yang ditandatangani oleh Turut Tergugat II pada tanggal 22 Mei 2019 [Vide Bukti T2-12];
  - e. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 2015 sampai tahun 2019 atas nama Elly Salmiah (salah satu Ahli Waris) dengan letak objek pajak pada lokasi Tanah [Vide Bukti T2-13];
  - f. Letter C Desa yang menyatakan bahwa Tanah adalah milik Elly Salmiah Cs berdasarkan Surat Pernyataan Waris H. Marahudin Bin H. Mamin Lubis yang mendapatkan berdasarkan jual beli di bawah tangan dari Ali Bin Miing [Vide Bukti T2-14].
3. Bahwa semua surat-surat tersebut di atas dan surat-surat lainnya telah diserahkan kepada Turut Tergugat II untuk penandatanganan AJB dan Turut Tergugat III dalam rangka proses pensertipikatan yang dilaksanakan Turut Tergugat III, in casu Kantor Pertanahan Kota Bogor dengan prinsip kehati-hatian sebagaimana diamanatkan oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan perubahannya (“PP Pendaftaran Tanah”) khususnya Pasal 20 jo. Pasal 24 PP Pendaftaran Tanah, di mana Turut Tergugat III wajib untuk:



- a. Terlebih dahulu dilakukan pengumpulan dan pengolahan data fisik tanah. Data fisik dilakukan melalui pertama-tama pembuatan peta dasar pendaftaran yang dilanjutkan dengan penetapan batas bidang-bidang tanah. Dengan diketahuinya batas bidang-bidang tanah tersebut, maka dapat dilakukan pengukuran dan pemetaan terhadapnya serta pembuatan peta pendaftaran. Bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah. Kemudian, untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah tersebut dibuatkan surat ukur yang memuat data fisik yang diambil dari peta pendaftaran;
  - b. Baru kemudian dilakukan pembuktian hak yang harus dibuktikan melalui bukti-bukti tertulis tentang historis tanah atau saksi-saksi yang dapat dipercaya kebenarannya, di mana tanah tersebut dikuasai oleh yang bersangkutan secara turun-temurun dan tidak diganggu gugat oleh pihak lain dengan dibenarkan oleh desa/kelurahan yang bersangkutan yang sudah diteliti oleh Kepala Kantor Pertanahan.
4. Bahwa dengan melaksanakan seluruh proses pengecekan fisik dan kepemilikan sebelum proses pensertifikatan serta dalam membantu Turut Tergugat III dalam proses pensertifikatan (dalam pengukuran juga dalam pembuktian hak sebagaimana prinsip PP Pendaftaran Tanah), maka Tergugat II dengan demikian adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum.
5. Bahwa berdasarkan literatur, putusan-putusan Hakim, serta beberapa peraturan terkait permasalahan ini, memang benar bahwa hakim semestinya mempertimbangkan upaya nyata pembeli, dalam hal ini Tergugat II, untuk mencari tahu dan mencermati secara patut data fisik dan data yuridis sebelum dan saat jual beli dilakukan yang menunjukkan adanya itikad baik pembeli, in casu Tergugat II [Vide Bukti T2-15].

#### B.2 Perlindungan Terhadap Pembeli Beritikad Baik

1. Bahwa dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam (SEMA) No. 7/2012, di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:
    - “Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli Beritikad Baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).”
    - “Pemilik Asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”
- [Vide Bukti T2-16]



2. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, jelas bahwa kedudukan Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh hukum yang berlaku, walaupun jika dapat dibuktikan bahwa penjual, dalam hal ini adalah Ahli Waris, adalah orang yang tidak berhak (quod non).
3. Bahwa jikalau benar bahwa Penggugat adalah pemilik asal yang berhak (padahal tidak benar – quod non), maka dalam hal ini Penggugat hanya dapat mengajukan ganti rugi kepada penjual tanah yang tidak berhak dalam hal ini adalah Ahli Waris (quod non).
4. Bahwa karena tidak ada penjelasan dalam Gugatan a quo hal-hal yang menjadi perbuatan melawan hukum Tergugat II maka dengan demikian hal tersebut merupakan pengakuan diam-diam dari Penggugat mengakui bahwa Tergugat II adalah pembeli beritikad baik

### B.3 Tidak Ada Tindakan Perbuatan Melawan Hukum Tergugat II

1. Bahwa Penggugat menyebutkan bahwa dasar hukum diajukannya Gugatan a quo adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang menyebutkan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan kepada orang yang menimbulkan ganti kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.
2. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHP, agar gugatannya menjadi terang, Penggugat seharusnya wajib untuk membuktikan pemenuhan unsur-unsur PMH tersebut terhadap Para Tergugat yaitu:
  - Apa saja yang menjadi perbuatan dari masing-masing Para Tergugat;
  - Bagaimana perbuatan tersebut melanggar hukum;
  - Apa yang menjadi unsur kesalahan dari masing-masing Tergugat;
  - Kerugian apa yang ditimbulkan oleh masing-masing Tergugat; dan
  - Bagaimana hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian.
3. Bahwa dalam Gugatan a quo Penggugat sama sekali tidak pernah menjelaskan secara terang unsur-unsur PMH dari Para Tergugat, khususnya Tergugat II dan hanya mendalilkan hal-hal sebagai berikut dalam Gugatan a quo (quod non):
  - “Bahwa tindakan Tergugat I selaku Kuasa Jual yang telah sendiri-sendiri dan atau bersama-sama dengan Tergugat III dan Turut Tergugat II yang telah menjual tanah milik Penggugat senyatanya menimbulkan kerugian kepada Penggugat;”
  - “Bahwa tindakan Turut Tergugat III yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4576/Kel. Cilendek Barat atas nama Tergugat II senyatanya



telah menimbulkan kerugian pada diri Penggugat di mana Peggugat telah kehilangan hak atas tanah milik Penggugat tersebut dikarenakan saat ini fisik tanah a quo telah dimanfaatkan oleh Tergugat II;”

- “Bahwa Penggugat dengan ini menilai Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menjual tanah tanpa hak dan atau menguntungkan diri sendiri dan atau orang lain tanpa hak sehingga oleh karenanya sangat wajar dan beralasan hukum Penggugat menuntut ganti kerugian secara immateriil...”

[Vide Point 13, 14 dan 16 Gugatan a quo]

4. Bahwa dari dalil-dalil Penggugat tersebut Penggugat hanya menyebutkan adanya kerugian dan adanya perbuatan (quod non) sebagai berikut:

- Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat II yang menjual tanah (quod non);
- Turut Tergugat III yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4576/Kel. Cilendek Barat (quod non);
- Para Tergugat juga dianggap telah melakukan PMH dengan cara menjual tanah tanpa hak (quod non);

Namun, Penggugat sama sekali tidak menguraikan unsur-unsur PMH yang dilakukan oleh masing-masing dari Para Tergugat yaitu:

- Adanya perbuatan masing-masing dari Para Tergugat;
- Perbuatan tersebut melanggar hukum;
- Unsur kesalahan dari masing-masing Tergugat;
- Kerugian yang ditimbulkan oleh masing-masing Tergugat; dan
- Hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian.

Bahkan, dari Gugatan a quo tidak ada sama sekali uraian mengenai perbuatan Tergugat II sebagai pembeli tanah yang dianggap melawan hukum oleh Penggugat.

5. Bahwa dengan tidak adanya uraian PMH Para Tergugat khususnya Tergugat II dalam Gugatan a quo dengan demikian maka Penggugat dengan ini mengakui secara nyata bahwa Tergugat II adalah pembeli beritikad baik dan oleh karenanya maka Gugatan a quo harus ditolak secara keseluruhannya.

#### B.4 Tidak Ada Kerugian Yang Diderita Oleh Penggugat

1. Bahwa dalam uraian Point 15 dan 16 Gugatan a quo, Penggugat Tidak Mengalami Kerugian Materiil Apapun dan hanya menuntut adanya ganti rugi immateriil tanpa merinci apa yang menjadi dasar kerugian immateriil tersebut.
2. Bahwa prinsip hukum dalam menuntut ganti rugi adalah adanya kerugian langsung yang diderita oleh seorang penggugat akibat dari kesalahan dari



tergugat, sehingga nilai ganti rugi yang diminta oleh pengugat harus terperinci dan dapat dibuktikan nilai kerugian tersebut.

3. Bahwa Penggugat pun dalam menuntut ganti rugi immateriil tetap wajib menguraikan dalam bentuk apa kerugian tersebut, mengapa muncul kerugian tersebut, perincian jumlah kerugian dan yang paling penting adalah kerugian immateriil tersebut harus dapat dibuktikan, sebagaimana dalam beberapa yurisprudensi berikut ini [Vide Bukti T2-17]:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 28 Mei 1984 Nomor 588 K/Sip/1983, yang diantaranya berbunyi: "Bahwa tentang tuntutan Penggugat asal sub 5 yaitu mengenai tuntutan ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti maka harus ditolak".
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 31 September 1983 Nomor 19 K/Sip/1983, yang diantaranya berbunyi: "Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ganti rugi tersebut tidak diperinci dan lagi pula belum diperiksa oleh judex factie, maka gugatan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima."
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 8 Mei 1980 Nomor 550 K/Sip/1979, yang diantaranya berbunyi: "Bahwa petitum ke 4 s/d 6 dari Penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena kerugian - kerugian yang diminta tidak diadakan perincian."
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 28 Mei 1984 Nomor 588 K/Sip/1983, yang diantaranya berbunyi: "Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutanannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna".

4. Bahwa karena Penggugat gagal membuktikan secara terperinci mengenai kerugian dalam Gugatan a quo, maka sudah sepantasnya Majelis Hakim menolak secara keseluruhan Gugatan a quo.

Berdasarkan hal-hal Tersebut di atas, mohon Majelis Hakim perkara a quo untuk dapat memutus sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat II seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Dalam Pokok Perkara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Jika Majelis Hakim berpandangan lain, mohon putusan berdasarkan keadilan dan kepatutan (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan jawaban dan eksepsinya pada persidangan secara elektronik tanggal 10 Januari 2023, pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali yang diakui secara jelas dan tegas oleh Tergugat III.

Bahwa Eksepsi ini menjadi satu kesatuan dalam Pokok Perkara yang tidak dapat terpisahkan;

I. Pengadilan Negeri Bogor Secara Absolut Tidak Berwenang Untuk Memeriksa, Mengadili, Dan Memutus Perkara A Quo.

1. Bahwa setelah Tergugat III membaca dan mempelajari dengan seksama dalil Gugatan Penggugat pada angka 3 halaman 2 yang menyebutkan Tergugat III sebagai pribadi, namun dalil Penggugat pada angka 5 dan 6 halaman 3 yang permasalahan tentang tindakan Tergugat III dalam kedudukannya sebagai Lurah Cilendek Barat, sebagai berikut:

“angka 5 yang pada pokoknya “Tergugat I selaku Penjual berdasarkan Surat Kuasa Jual dan Tergugat II selaku Pembeli tanah telah menghadap Tergugat III dalam kapasitasnya sebagai Lurah Cilendek Barat untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) tercatat Tergugat I dan Tergugat II selaku Pemberi Kuasa dan Tergugat III selaku Pemenerima Kuasa”;

angka 6 yang pada pokoknya “Tergugat III dalam kapasitasnya dahulu sebagai Lurah Cilendek Barat dan sekaligus sebagai Penerima Kuasa telah menghadap dan mengurus Akta Jual Beli (AJB) atas Objek a quo kepada Turut Tergugat II selaku Camat Bogor Barat/PPATS Camat, sebagaimana Akta Jual Beli No. 73/BOBAR/2019 tertanggal 24 Mei 2019 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat”;

2. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyebutkan Tergugat III sebagai pribadi sebagaimana disebutkan diatas. Namun mempersoalkan tindakan Tergugat III sebagai Lurah adalah sangat keliru dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1771 K/Sip/1975 tanggal 19 April 1979 yang menyatakan bahwa:

*Halaman 23 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr*



“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena gugatan ditujukan terhadap Tergugat Pribadi sedang gugatan itu mengenai tindakan-tindakannya sebagai pejabat.”

- b. Logemann mengatakan bahwa “berdasarkan Hukum Tata Negara, jabatanlah yang dibebani dengan kewajiban, yang diberi wewenang untuk melakukan perbuatan hukum. Hak dan Kewajiban berjalan terus, tidak peduli dengan pergantian pejabat”. Karena kewenangan itu melekat pada jabatan, sementara tanggungjawab dalam bidang publik itu terkait dengan kewenangan, maka beban tanggungjawab itu pada dasarnya juga melekat pada jabatan.
3. Bahwa penerbitan dokumen oleh Lurah Cilendek Barat in casu Tergugat III adalah merupakan tindakan dalam rangka penyelenggaraan tugas pemerintahan ditingkat Kelurahan berdasarkan ketentuan undang-undang. Hal itu, merupakan satu kesatuan tugas yang tidak bisa dipisahkan satu sama lainnya sebagaimana telah ditegaskan dalam ketentuan Pasal 5 ayat (1) huruf a dan c Peraturan Pemerintah Nomor 73 Tahun 2005 Tentang Kelurahan, menyatakan:
- “Pasal 5 ayat (1) dalam melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, Lurah mempunyai tugas:
- a. melaksanakan kegiatan pemerintahan kelurahan;
  - b. pelayanan masyarakat”;
4. Bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (2) huruf d Peraturan Wali Kota Bogor Nomor 181 Tahun 2020 tentang Uraian Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Jabatan Struktur di Lingkungan Kecamatan yaitu dalam menjalankan tugasnya, Lurah mempunyai fungsi salah satunya melaksanakan pelayanan masyarakat dan ketentuan huruf h angka 7 dan 10 mengenai uraian Tugas Jabatan Lurah yaitu melaksanakan pendataan mutasi peralihan hak atas tanah yang berada dikelurahan dan menyelenggarakan pelayanan administrasi pertanahan dan pelayanan umum;
5. Bahwa, selain itu terhadap Akta Jual Beli No. 73/BOBAR/2019 tertanggal 24 Mei 2019, telah ditindaklanjuti oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor (Turut Tergugat III) dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor: 4576/Kel. Cilendek Barat atas nama Tergugat II.
6. Bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, proses yang terjadi dalam jual beli objek sengketa, dimana Akta Jual Beli sampai dengan penerbitan Sertifikat objek sengketa merupakan keputusan yang diterbitkan oleh Pejabat Publik, maka upaya hukum untuk menyatakan Akta Jual Beli No. 73/BOBAR/2019 tertanggal



24 Mei 2019, dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 4576/Kel. Cilendek Barat atas nama Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagaimana dalil Petitem Penggugat point 4 (empat), semestinya dilakukan Gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara;

Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1 angka 8 UU No. 30 Thn 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Pasal 1 angka 9 UU No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Jo Pasal 1 angka 1 Perma No. 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah, yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 1 angka 8 :

“Tindakan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut Tindakan adalah perbuatan Pejabat Pemerintah atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan”;

Pasal 1 angka 9

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat Konkret, Individual dan Final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum Perdata”

Perma No. 2 Tahun 2019 Pasal 1 angka 1

“Tindakan Pemerintah adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau Penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan”;

7. Bahwa berdasarkan uraian di atas, terhadap penerbitan dokumen perkara a quo sebagaimana uraian dalil Gugatan Penggugat adalah bukan menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Bogor. Dengan demikian, sangat beralasan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Pengadilan Negeri Bogor secara mutlak tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo.
- II. Tergugat III Mohon Agar Eksepsi Mengenai Kompetensi Absolut Dapat Diperiksa Dan Diputus Terlebih Dahulu Sebelum Majelis Hakim Melanjutkan Pemeriksaan Terhadap Pokok Perkara.
  1. Bahwa meskipun dalam praktek beracara, eksepsi tentang kewenangan absolut dan eksepsi kewenangan relatif, sering diputus bersamaan dengan pokok



perkara namun hakim secara ex officio harus menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa perkara tersebut;

2. Bahwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134 HIR yang menyatakan:  
"Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat (exceptie), kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara";
3. Bahwa selanjutnya, berdasarkan Pasal 445 HIR/ 160 RBG yang menyatakan :  
"Apabila persengketaan itu adalah suatu perkara yang tidak dapat termasuk wewenang pengadilan negeri untuk mengadilinya, maka pada setiap saat dalam pemeriksaan perkara itu tergugat dapat mengajukan tangkisan supaya pengadilan negeri menyatakan tidak berwenang mangadili perkara itu dan pengadilan negeri karena jabatannya harus pula menyatakan bahwa tidak berwenang mengadili perkara ini";
4. Bahwa dengan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang, maka tanpa mengurangi rasa hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim, Tergugat III memohon agar terlebih dahulu menerbitkan putusan sela yang amanya mengabulkan eksepsi Tergugat III dan menyatakan tidak berwenang mengadili perkara a quo;

### III. Gugatan Terhadap Perkara Yang Sama Tidak Dapat Di Ajukan Kembali Oleh Penggugat (Ne Bis In Idem)

1. Bahwa setelah Tergugat III membaca dan mempelajari dalil-dalil Gugatan Penggugat, ternyata Gugatan tersebut sudah pernah diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Bogor dengan Register Perkara Nomor : 172/Pdt.G/2021/PN.Bgr, dimana perkara a quo telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 23 Maret 2022;
2. Bahwa Para Pihak dan Objek Gugatan dalam Perkara Nomor : 172/Pdt.G/2021/PN.Bgr, adalah:  
Para Pihak:
  - a. Hj. Nurhayati, selaku Penggugat;
  - b. Syamsul Bahri, Selaku Tergugat I;
  - c. Joni Eka Putra, Selaku Tergugat II;
  - d. Aliyas, S.E, Selaku Tergugat III;
  - e. Juandi, Selaku Turut Tergugat I;
  - f. DRS. Pupung W Purnama, M.Si, selaku Turut Tergugat II;
  - g. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (Bpn) Kota Bogor, selaku Turut Tergugat III;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Objek Gugatan:

"Perbuatan Melawan Hukum atas di terbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor: 4576/Kel. Cilendek Barat atas nama Tergugat II".

3. Bahwa Perkara Nomor : 172/Pdt.G/2021/PN.Bgr, telah diputus pada tanggal 23 Maret 2022, yang amar putusannya sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.062.000,- (tiga juta enam puluh dua ribu rupiah);
4. Bahwa dalam perkara a quo, Para Pihak dan Objek Gugatan adalah sama seperti yang ada dalam perkara Nomor 172/Pdt.G/2021/PN.Bgr;
5. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara syarat-syarat Ne Bis In Idem bersifat kumulatif yaitu :
  - Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
  - Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap;
  - Putusan bersifat positif: litis finiri oppertet, yaitu masalah disengketakan dalam gugatan, telah berakhir tuntas. Kedudukan dan status pihak terhadap objek sengketa sudah berakhir;
  - Subjek atau pihak yang berperkara sama;
6. Bahwa Asas Ne Bis In Idem sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara, apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif menolak untuk mengabulkan, kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan tersebut melekat ne bis in idem. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya;
7. Bahwa Gugatan dapat juga dinyatakan Ne Bis In Idem apabila dalam amar putusannya Hakim menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara, hal itu diperkuat dengan penjelasan M Yahya Harahap dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika Edisi Kedua", sub Judul "Eksepsi dan Bantahan Pokok Perkara" Pada halaman 491, menyatakan : "Putusan yang mengabulkan eksepsi kompetensi bersifat putusan akhir (eind vonnis, final judgement), seperti diindikasikan oleh Pasal 9 ayat (2) UU No. 20 Tahun 1947, yang berbunyi: Putusan dalam mana PN menganggap dirinya tidak berhak untuk memeriksa perkaranya, dianggap sebagi putusan penghabisan.

Halaman 27 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



Oleh karena eksepsi dikabulkan dan hakim menyatakan PN tidak berwenang mengadili perkara, putusan yang dijatuhkan atas pengabulan itu dianggap sebagai putusan akhir (final judgement), sehingga:

- pemeriksaan perkara dianggap selesai pada peradilan tingkat pertama;
- pihak yang tidak puas atas putusan, langsung dapat mengajukan upaya hukum banding, sesuai dengan ketentuan Pasal 9 ayat (1) Undang-undang No. 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura”;

8. Bahwa lebih lanjut M Yahya Harahap dalam buku tersebut juga menegaskan dengan mengutip Yurisprudensi Putusan MA No. 323 K/Sip/1968, yang menerangkan sebagai berikut :

“Pembatalan surat izin perusahaan yang dikeluarkan oleh Gubemur adalah wewenang Pengadilan TUN, dan tidak tepat bila dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri. Putusan yang dijatuhkan dalam putusan tersebut bukan Putusan Sela, tetapi putusan akhir yang bersifat penyelesaian pemeriksaan atas alasan Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa perkara. Oleh karena, terhadap putusan tersebut hanya dapat diajukan upaya banding dan kasasi”;

9. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas, dengan melihat Gugatan Penggugat dalam perkara a quo dapat dipastikan merupakan perkara yang telah diperiksa, diadili, dan diputus oleh Pengadilan Negeri Bogor dalam Perkara Nomor : 172/Pdt.G/2021/PN.Bgr pada tanggal 23 Maret 2022. Dimana perkara Gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan perkara yang sama dengan perkara terdahulu dengan subjek dan objek yang sama dan telah mendapat putusan yang telah berkuat hukum yang bersifat putusan akhir atau merupakan putusan yang bersifat positif “Litis finiri oppertet” yaitu masalah yang disengketakan dalam gugatan a quo, telah berakhir sehingga kedudukan dan status para pihak terhadap objek sengketa pada Pengadilan Negeri Bogor berakhir dengan pasti serta pada putusan terdahulu salah satu amar putusannya menyatakan Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang mengadili perkara ini;

10. Bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, Gugatan perkara a quo telah memenuhi syarat ne bis in idem, dimana perkara tersebut sudah pernah diperkarakan sebelumnya, terdapat perkara terdahulu telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap, adanya putusan bersifat positif, subjek atau pihak yang berperkara sama, dan objek gugatan sama dan pada putusan terdahulu salah satu amar putusannya menyatakan Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang mengadili perkara ini. Dengan demikian, beralasan hukum Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);



IV. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Salah Alamat (Error In Persona)

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menuntut Tergugat III secara pribadi (dengan menyebutkan nama) sedangkan dalam dalil-dalil gugatannya berisi mengenai tindakan Tergugat III secara jabatan sebagai Lurah Cilendek Barat. Pada faktanya bahwa saat ini Tergugat III tidak lagi berstatus sebagai Pegawai Negeri Sipil sejak tanggal 7 Maret 2022. Maka atas dasar hal tersebut gugatan Penggugat dapat dikualifikasikan mengandung cacat formil.

Terhadap gugatan yang cacat formil maka gugatan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

2. Bahwa berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1771 K/Sip/1975 tanggal 19 April 1979 yang menyatakan bahwa:

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena gugatan ditujukan terhadap Tergugat Pribadi sedang gugatan itu mengenai tindakan-tindakannya sebagai pejabat.”

3. Logemann mengatakan bahwa “berdasarkan Hukum Tata Negara, jabatanlah yang dibebani dengan kewajiban, yang diberi wewenang untuk melakukan perbuatan hukum. Hak dan Kewajiban berjalan terus, tidak peduli dengan pergantian pejabat”. Karena kewenangan itu melekat pada jabatan, sementara tanggungjawab dalam bidang publik itu terkait dengan kewenangan, maka beban tanggungjawab itu pada dasarnya juga melekat pada jabatan.

V. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (Obscuur Libel).

Bahwa dalam posita gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara karena bertindak sebagai Penerima Kuasa Tergugat I dan Tergugat II serta mengurus dokumen-dokumen kelengkapan untuk menghadap Turut Tergugat II dalam rangka pembuatan Akta Jual Beli sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, akan tetapi dalam petitumnya tidak menyinggung sama sekali terkait Kuasa tersebut serta Akta Jual Beli yang dibuat oleh Turut Tergugat II. Sehingga antara posita dengan petitum gugatan tidak relevan. Maka berdasarkan pertimbangan sebagaimana dijelaskan gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

VI. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Error In Objecto

Bahwa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya sebagai pemilik sah objek sengketa yang kepemilikannya didasarkan pada Surat Segel Pemyataan Jual Beli Mutlak tanggal 5 Desember tahun 1977 dari Kikitir No. 2938 Persil No. 26



S.II memiliki Nomor Persil yang berbeda dengan objek yang tercatat di Kutipan Dari Buku C Desa. Dalam Kutipan Dari Buku C Desa tersebut disebutkan bahwa objek sengketa dalam perkara a quo tercatat dengan Persil Nomor 13.D.I atas nama Elly Salmiah Cs berdasarkan Surat Pernyataan Waris dari H. Marahudin BIN H. Mamin Lubis. Maka atas dasar hal tersebut gugatan Penggugat dapat dinyatakan salah objek sehingga patut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan diatas, maka mohon kiranya Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

## VII. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

1. Bahwa Gugatan Penggugat dalam Gugatannya pada angka 5 dan angka 6, menyebutkan sebagai berikut:

“Tergugat I selaku Penjual berdasarkan Surat Kuasa Jual dan Tergugat II selaku Pembeli tanah telah menghadap Tergugat III dalam kapasitasnya sebagai Lurah Cilendek Barat untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) tercatat Tergugat I dan Tergugat II selaku Pemberi Kuasa dan Tergugat III selaku Pemenerima Kuasa”;

“Tergugat III dalam kapasitasnya dahulu sebagai Lurah Cilendek Barat dan sekaligus sebagai Penerima Kuasa telah menghadap dan mengurus Akta Jual Beli (AJB) atas Objek a quo kepada Turut Tergugat II selaku Camat Bogor Barat/PPATS Camat, sebagaimana Akta Jual Beli No. 73/BOBAR/2019 tertanggal 24 Mei 2019 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat”;

2. Bahwa terhdap dalil Penggugat di atas, membuktikan bahwa Gugatan a quo kurang pihak (Plurium Litis Consortium), dengan alasan bahwa Penggugat secara sadar mengakui dan mengetahui bahwa Tergugat I selaku kuasa penjual, karena ada 10 (sepuluh) jumlah para ahli waris;
3. Bahwa Para Ahli Waris yang terdapat dalam proses jual beli objek sengketa yang telah meberikan Kuasa Jual kepada Tergugat I, sangatlah penting keberadaannya untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo untuk membuat terangnya permasalahan, khususnya dengan kepemilikan objek sengketa; Oleh karena Penggugat dalam Gugatannya tidak menarik pihak Ahli Waris yang memberikan kuasa jual kepada Tergugat I dalam perkara a quo, sehingga secara yuridis gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium), dengan demikian beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa, mengadili, dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutus perkara a quo untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Dalam Pokok Perkara.

- I. Bahwa Tergugat III mohon agar dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Eksepsi diatas menjadi satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil bantahan dalam pokok perkara dibawah ini.
- II. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat melalui Kuasa Hukumnya yang menyatakan bahwa Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam tindakannya sebagai Penerima Kuasa dari Tergugat I dan Tergugat II serta mengurus kelengkapan dokumen-dokumen dalam rangka pembuatan Akta Jual Beli Nomor 73/BOBAR/2019 yang dibuat oleh Turut Tergugat II, dalam hal ini Tergugat III bantah dengan dalil-dalil sebagai berikut :
  1. Bahwa apa yang dinyatakan Penggugat dalam posita gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasar, karena sebagai pejabat di wilayah Tergugat III dalam menjalankan Tugas dan Fungsinya telah berpedoman pada peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) huruf d Peraturan Wali Kota Bogor Nomor 181 Tahun 2020 tentang Uraian Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Jabatan Struktural di Lingkungan Kecamatan yaitu dalam menjalankan tugasnya, Lurah mempunyai fungsi salah satunya melaksanakan pelayanan masyarakat. Serta dijelaskan pula dalam Lampiran Peraturan yang sama huruf H angka 7 dan 10 mengenai Uraian Tugas Jabatan Lurah yaitu melaksanakan pendataan mutasi peralihan hak atas tanah yang berada di Kelurahan dan menyelenggarakan pelayanan administrasi pertanahan dan pelayanan umum lainnya.
  2. Bahwa dalam perkara a quo tindakan Tergugat III dalam menerbitkan dokumen-dokumen dalam rangka pembuatan Akta Jual Beli Nomor 73/BOBAR/2019 oleh Turut Tergugat II, yaitu untuk memenuhi syarat formil pembuatan Akta Jual Beli tersebut. Penerbitan dokumen-dokumen tersebut juga telah didasarkan pada data-data formil yang diserahkan oleh calon Penjual (Tergugat I) yang telah dicek keabsahannya.
  3. Bahwa pembuatan Surat Kuasa Menghadap yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II sebagai Pemberi Kuasa kepada Tergugat III sebagai Penerima Kuasa dalam rangka pembuatan Akta Jual Beli Nomor 73/BOBAR/2019 telah didasarkan pada data-data yang sah, yaitu adanya Surat Pernyataan Ahli Waris yang ditandatangani oleh para ahli waris diketahui oleh RT/RW setempat, serta adanya Surat Kuasa Ahli Waris dari para ahli waris

Halaman 31 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



pemilik objek sengketa yaitu H. Marahudin Bin H. Mamin Lubis kepada Tergugat I.

4. Bahwa penerbitan 3 (tiga) serangkai (Letter C, Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Surat Pernyataan Tidak Sengketa) oleh Tergugat III juga telah didasarkan pada data-data formil yang sah, diantaranya yaitu adanya Berita Acara Pengecekan dan Verifikasi Fisik di Lapangan yang dibuat berdasarkan pada pengecekan dan verifikasi antara data fisik dengan data yuridis di Kelurahan serta Berita Kesaksian dibawah tangan atas nama Endang. M dan Soleh A. Rachman yang menyatakan mengetahui dan menyaksikan jual beli antara Arsali Bin Miing selaku Penjual dengan H. Marahudin Bin H. Mamin Lubis selaku Pembeli yang terjadi pada Tahun 1978.
5. Bahwa Tergugat III membantah dalil gugatan Penggugat pada point 12, yang menyatakan pada pokoknya "Tergugat III bersama-sama dengan Tergugat I selaku Kuasa Jual dan Turut Tergugat II telah menjual tanah milik Penggugat". Sebagaimana telah dijelaskan pada angka 1 (satu) sampai dengan 4 (empat) diatas, Tergugat III selaku Lurah hanya menerbitkan dan membuat dokumen-dokumen sebagai syarat formil pembuatan Akta Jual Beli yang didasarkan pada dokumen-dokumen yang diserahkan oleh Tergugat I yang kemudian dilakukan verifikasi data fisik dan data yuridisnya lalu dituangkan dalam Berita Acara serta ditindaklanjuti dengan pembuatan Surat Kuasa Menghadap dan Surat Pengajuan Permohonan Pembuatan Akta Tanah kepada Turut Tergugat II.
6. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat pada point 15 menyatakan bahwa "Penggugat dengan ini menilai Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menjual tanah tanpa hak dan atau menguntungkan diri sendiri dan atau orang lain tanpa hak sehingga dan oleh karenanya sangat wajar dan beralasan hukum Penggugat menuntut ganti kerugian secara immateriil kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang terhormat."
7. Bahwa perlu Tergugat III jelaskan sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara diatur mengenai perbuatan melawan hukum, substansi dari perbuatan melawan hukum tersebut antara lain:
  - a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
  - b. Melanggar hak subyektif orang lain atau melanggar kaidah tata kesusilaan (goede zeden);
  - c. Bertentangan dengan azas "Kepatutan", ketelitian serta sikap hati-hati dalam pergaulan hidup masyarakat.



Dengan turut memperhatikan dasar pertimbangan tersebut di atas, unsur-unsur yang terdapat dalam muatan Pasal 1365 KUHPerdara yang menjadi syarat suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum tidak satupun terpenuhi. Sehingga tuntutan ganti kerugian immateriil Penggugat cenderung mengada-ada serta tidak berdasar.

Dengan demikian, dalil Gugatan Penggugat yang menerangkan bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasar, karena Tergugat III dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat pemerintahan telah berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Tergugat III seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bogor Tidak Berwenang Mengadili Perkara A quo;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (ex aequa et bono).

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban dan eksepsinya pada persidangan secara elektronik tanggal 10 Januari 2023, pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali yang diakui secara jelas dan tegas oleh Turut Tergugat II.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Eksepsi ini menjadi satu kesatuan dalam Pokok Perkara yang tidak dapat terpisahkan;

I. Pengadilan Negeri Bogor Secara Absolut Tidak Berwenang Untuk Memeriksa, Mengadili, Dan Memutus Perkara A Quo.

1. Bahwa penerbitan dokumen berupa Akta Jual Beli No. 73/BOBAR/2019 tertanggal 24 Mei 2019 oleh Camat Bogor Barat in casu Turut Tergugat II adalah merupakan tindakan dalam rangka penyelenggaraan tugas pemerintahan ditingkat Kecamatan berdasarkan ketentuan undang-undang. Hal itu, merupakan satu kesatuan tugas yang tidak bisa dipisahkan satu sama lainnya sebagai pejabat di wilayah Turut Tergugat II dalam menjalankan Tugas dan Fungsinya telah berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 3 huruf h Peraturan Wali Kota Bogor Nomor 181 Tahun 2020 tentang Uraian Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Jabatan Struktural di Lingkungan Kecamatan yaitu dalam menjalankan tugasnya, Kecamatan mempunyai fungsi salah satunya pelaksanaan pelayanan masyarakat yang menjadi ruang lingkup tugasnya. Serta dijelaskan pula dalam Lampiran Peraturan yang sama huruf A angka 10 mengenai Uraian Tugas Jabatan Camat yaitu menyelenggarakan pelayanan administrasi pertanahan dan pelayanan umum lainnya.

2. Bahwa selanjutnya berdasarkan Syarat materiil yaitu penjual dan pembeli adalah pihak yang berwenang, objek yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa dan adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Setelah syarat materiil terpenuhi kemudian harus ditindaklanjuti dengan memenuhi syarat formil yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa jual beli harus dituangkan dalam akta autentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini dibuat akta jual beli oleh PPAT/PPATS.

3. Bahwa setelah seluruh syarat-syarat materiil dan data-data formil dari jual beli terpenuhi dan telah dicek keabsahannya maka Turut Tergugat II selaku Camat/PPATS yang menerima permohonan pembuatan Akta Jual Beli tersebut tidak boleh menolak. Dijelaskan dalam Pasal 39 ayat (1) huruf c dan f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah "bahwa seorang PPAT hanya diperbolehkan menolak untuk membuat akta jika salah satu pihak tidak berhak atau tidak memenuhi syarat jual beli dan objek sedang dalam sengketa". Didasarkan pada aturan tersebut maka pembuatan Akta Jual Beli Nomor 73/BOBAR/2019 tertanggal 24 Mei 2019 tidak menyalahi ketentuan yang berlaku.

Halaman 34 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



4. Bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, proses yang terjadi dalam jual beli objek sengketa, dimana Akta Jual Beli sampai dengan penerbitan Sertifikat objek sengketa merupakan keputusan yang diterbitkan oleh Pejabat Publik, maka upaya hukum untuk menyatakan Akta Jual Beli No. 73/BOBAR/2019 tertanggal 24 Mei 2019, dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 4576/Kel. Cilendek Barat atas nama Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagaimana dalil Petitum Penggugat angka 4 (empat), semestinya dilakukan Gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara;

Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1 angka 8 UU No. 30 Thn 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Pasal 1 angka 9 UU No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Jo Pasal 1 angka 1 PERMA No. 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah, yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 1 angka 8 :

“Tindakan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut Tindakan adalah perbuatan Pejabat Pemerintah atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan”;

Pasal 1 angka 9 :

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat Konkret, Individual dan Final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum Perdata”

PERMA No. 2 Tahun 2019 Pasal 1 angka 1

“Tindakan Pemerintah adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau Penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan”;

5. Bahwa berdasarkan uraian di atas, terhadap penerbitan dokumen perkara a quo sebagaimana uraian dalil Gugatan Penggugat adalah bukan menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Bogor. Dengan demikian, sangat beralasan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Pengadilan Negeri Bogor secara mutlak tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo.



II. Turut Tergugat II Mohon Agar Eksepsi Mengenai Kompetensi Absolut Dapat Diperiksa Dan Diputus Terlebih Dahulu Sebelum Majelis Hakim Melanjutkan Pemeriksaan Terhadap Pokok Perkara.

1. Bahwa meskipun dalam praktek beracara, eksepsi tentang kewenangan absolut dan eksepsi kewenangan relatif, sering diputus bersamaan dengan pokok perkara namun hakim secara ex officio harus menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa perkara tersebut;
2. Bahwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134 HIR yang menyatakan: "Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat (exceptie), kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara";
3. Bahwa selanjutnya, berdasarkan Pasal 445 HIR/ 160 RBG yang menyatakan : "Apabila persengketaan itu adalah suatu perkara yang tidak dapat termasuk wewenang pengadilan negeri untuk mengadilinya, maka pada setiap saat dalam pemeriksaan perkara itu tergugat dapat mengajukan tangkisan supaya pengadilan negeri menyatakan tidak berwenang mangadili perkara itu dan pengadilan negeri karena jabatannya harus pula menyatakan bahwa tidak berwenang mengadili perkara ini";
4. Bahwa dengan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang, maka tanpa mengurangi rasa hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim, Turut Tergugat II memohon agar terlebih dahulu menerbitkan putusan sela yang amarnya mengabulkan eksepsi Turut Tergugat II dan menyatakan tidak berwenang mengadili perkara a quo;

III. Gugatan Terhadap Perkara Yang Sama Tidak Dapat Di Ajukan Kembali Oleh Penggugat (Ne Bis In Idem)

1. Bahwa setelah Turut Tergugat II membaca dan mempelajari dalil-dalil Gugatan Penggugat, ternyata Gugatan tersebut sudah pernah diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Bogor dengan Register Perkara Nomor : 172/Pdt.G/2021/PN.Bgr, dimana perkara a quo telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 23 Maret 2022;
2. Bahwa Para Pihak dan Objek Gugatan dalam Perkara Nomor : 172/Pdt.G/2021/PN.Bgr, adalah:

Para Pihak:

- a. Hj. Nurhayati, selaku Penggugat;
- b. Syamsul Bahri, Selaku Tergugat I;



- c. Joni Eka Putra, Selaku Tergugat II;
- d. Aliyas, S.E, Selaku Tergugat III;
- e. Juandi, Selaku Turut Tergugat I;
- f. DRS. Pupung W Purnama, M.Si, selaku Turut Tergugat II;
- g. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (Bpn) Kota Bogor, selaku Turut Tergugat III;

Objek Gugatan:

“Perbuatan Melawan Hukum atas di terbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor: 4576/Kel. Cilendek Barat atas nama Tergugat II”.

3. Bahwa Perkara Nomor : 172/Pdt.G/2021/PN.Bgr, telah diputus pada tanggal 23 Maret 2022, yang amar putusannya sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat II;
  - Menyatakan Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang mengadili perkara ini;
  - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.062.000,- (tiga juta enam puluh dua ribu rupiah);
4. Bahwa dalam perkara a quo, Para Pihak dan Objek Gugatan adalah sama seperti yang ada dalam perkara Nomor 172/Pdt.G/2021/PN.Bgr;
  5. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara syarat-syarat Ne Bis In Idem bersifat kumulatif yaitu :
    - Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
    - Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap;
    - Putusan bersifat positif: litis finiri oppertet, yaitu masalah disengketakan dalam gugatan, telah berakhir tuntas. Kedudukan dan status pihak terhadap objek sengketa sudah berakhir;
    - Subjek atau pihak yang berperkara sama;
  6. Bahwa Asas Ne Bis In Idem sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara, apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif menolak untuk mengabulkan, kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan tersebut melekat ne bis in idem. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya;
  7. Bahwa Gugatan dapat juga dinyatakan Ne Bis In Idem apabila dalam amar putusannya Hakim menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara, hal itu diperkuat dengan penjelasan M Yahya Harahap



dalam bukunya berjudul “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika Edisi Kedua”, sub Judul “Eksepsi dan Bantahan Pokok Perkara” Pada halaman 491, menyatakan :

“Putusan yang mengabulkan eksepsi kompetensi bersifat putusan akhir (eind vonnis, final judgement), seperti diindikasikan oleh Pasal 9 ayat (2) UU No. 20 Tahun 1947, yang berbunyi: Putusan dalam mana PN menganggap dirinya tidak berhak untuk memeriksa perkaranya, dianggap sebagai putusan penghabisan.

8. Oleh karena eksepsi dikabulkan dan hakim menyatakan PN tidak berwenang mengadili perkara, putusan yang dijatuhkan atas pengabulan itu dianggap sebagai putusan akhir (final judgement), sehingga:

- pemeriksaan perkara dianggap selesai pada peradilan tingkat pertama;
- pihak yang tidak puas atas putusan, langsung dapat mengajukan upaya hukum banding, sesuai dengan ketentuan Pasal 9 ayat (1) Undang-undang No. 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura”;

9. Bahwa lebih lanjut M Yahya Harahap dalam buku tersebut juga menegaskan dengan mengutip Yurisprudensi Putusan MA No. 323 K/Sip/1968, yang menerangkan sebagai berikut :

“Pembatalan surat izin perusahaan yang dikeluarkan oleh Gubernur adalah wewenang Pengadilan TUN, dan tidak tepat bila dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri. Putusan yang dijatuhkan dalam putusan tersebut bukan Putusan Sela, tetapi putusan akhir yang bersifat penyelesaian pemeriksaan atas alasan Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa perkara. Oleh karena, terhadap putusan tersebut hanya dapat diajukan upaya banding dan kasasi”;

10. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas, dengan melihat Gugatan Penggugat dalam perkara a quo dapat dipastikan merupakan perkara yang telah diperiksa, diadili, dan diputus oleh Pengadilan Negeri Bogor dalam Perkara Nomor : 172/Pdt.G/2021/PN.Bgr pada tanggal 23 Maret 2022. Dimana perkara Gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan perkara yang sama dengan perkara terdahulu dengan subjek dan objek yang sama dan telah mendapat putusan yang telah berkuat hukum yang bersifat putusan akhir atau merupakan putusan yang bersifat positif “Litis finiri oppertet” yaitu masalah yang disengketakan dalam gugatan a quo, telah berakhir sehingga kedudukan dan status para pihak terhadap objek sengketa pada Pengadilan Negeri Bogor berakhir dengan pasti serta pada putusan



terdahulu salah satu amar putusannya menyatakan Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang mengadili perkara ini;

11. Bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, Gugatan perkara a quo telah memenuhi syarat ne bis in idem, dimana perkara tersebut sudah pernah dipertarakan sebelumnya, terdapat perkara terdahulu telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap, adanya putusan bersifat positif, subjek atau pihak yang berperkara sama, dan objek gugatan sama dan pada putusan terdahulu salah satu amar putusannya menyatakan Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang mengadili perkara ini. Dengan demikian, beralasan hukum Turut Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

IV. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Salah Alamat (Error In Persona)

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menuntut Turut Tergugat II dalam kedudukannya selaku Camat Bogor Barat (dengan menyebutkan nama) sedangkan dalam dalil-dalil gugatannya berisi mengenai tindakan Turut Tergugat II secara jabatan sebagai Camat Bogor Barat. Pada faktanya bahwa saat ini Turut Tergugat II tidak lagi berstatus sebagai Camat Bogor Barat. Maka atas dasar hal tersebut gugatan Penggugat dapat dikualifikasikan mengandung cacat formil.

Terhadap gugatan yang cacat formil maka gugatan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

2. Bahwa berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1771 K/Sip/1975 tanggal 19 April 1979 yang menyatakan bahwa:  
"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena gugatan ditujukan terhadap Tergugat Pribadi sedang gugatan itu mengenai tindakan-tindakannya sebagai pejabat."
3. Logemann mengatakan bahwa "berdasarkan Hukum Tata Negara, jabatanlah yang dibebani dengan kewajiban, yang diberi wewenang untuk melakukan perbuatan hukum. Hak dan Kewajiban berjalan terus, tidak peduli dengan pergantian pejabat". Karena kewenangan itu melekat pada jabatan, sementara tanggungjawab dalam bidang publik itu terkait dengan kewenangan, maka beban tanggungjawab itu pada dasarnya juga melekat pada jabatan.

V. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (Obscuur Libel).

Bahwa dalam posita gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal



1365 KUHPerdata karena bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPAT) Camat dalam rangka penerbitan Akta Jual Beli yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, akan tetapi dalam petitumnya tidak menyinggung sama sekali terkait Kuasa tersebut serta Akta Jual Beli yang dibuat oleh Turut Tergugat II. Sehingga antara posita dengan petitum gugatan tidak relevan. Maka berdasarkan pertimbangan sebagaimana dijelaskan gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

VI. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Error In Objecto

Bahwa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya sebagai pemilik sah objek sengketa yang kepemilikannya didasarkan pada Surat Segel Pernyataan Jual Beli Mutlak tanggal 5 Desember tahun 1977 dari Kikitir No. 2938 Persil No. 26 S.II memiliki Nomor Persil yang berbeda dengan objek yang tercatat di Kutipan Dari Buku C Desa. Dalam Kutipan Dari Buku C Desa tersebut disebutkan bahwa objek sengketa dalam perkara a quo tercatat dengan Persil Nomor 13.D.I atas nama Elly Salmiah Cs berdasarkan Surat Pernyataan Waris dari H. Marahudin Bin H. Mamin Lubis. Maka atas dasar hal tersebut gugatan Penggugat dapat dinyatakan salah objek sehingga patut ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan diatas, maka mohon kiranya Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

VII. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

1. Bahwa Gugatan Penggugat dalam Gugatannya pada angka 5 dan angka 6, menyebutkan sebagai berikut:

“Tergugat I selaku Penjual berdasarkan Surat Kuasa Jual dan Tergugat II selaku Pembeli tanah telah menghadap Tergugat III dalam kapasitasnya sebagai Lurah Cilendek Barat untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) tercatat Tergugat I dan Tergugat II selaku Pemberi Kuasa dan Tergugat III selaku Penerima Kuasa”;

“Tergugat III dalam kapasitasnya dahulu sebagai Lurah Cilendek Barat dan sekaligus sebagai Penerima Kuasa telah menghadap dan mengurus Akta Jual Beli (AJB) atas Objek a quo kepada Turut Tergugat II selaku Camat Bogor Barat/PPATS Camat, sebagaimana Akta Jual Beli No. 73/BOBAR/2019 tertanggal 24 Mei 2019 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat”;

2. Bahwa terhadap dalil Penggugat di atas, membuktikan bahwa Gugatan a quo kurang pihak (Plurium Litis Consortium), dengan alasan bahwa Penggugat



secara sadar mengakui dan mengetahui bahwa Tergugat I selaku kuasa penjual, karena ada 10 (sepuluh) jumlah para ahli waris;

3. Bahwa Para Ahli Waris yang terdapat dalam proses jual beli objek sengketa yang telah memberikan Kuasa Jual kepada Tergugat I, sangatlah penting keberadaannya untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo untuk membuat terangnya permasalahan, khususnya dengan kepemilikan objek sengketa;

Oleh karena Penggugat dalam Gugatannya tidak menarik pihak Ahli Waris yang memberikan kuasa jual kepada Tergugat I dalam perkara a quo, sehingga secara yuridis gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium), dengan demikian beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

#### Dalam Pokok Perkara

- I. Bahwa Turut Tergugat II mohon agar dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Eksepsi diatas menjadi satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil bantahan dalam pokok perkara dibawah ini;
- II. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat melalui Kuasa Hukumnya yang menyatakan bahwa Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 73/BOBAR/2019, dalam hal ini Turut Tergugat II bantah dengan dalil-dalil sebagai berikut :
  1. Bahwa apa yang dinyatakan Penggugat dalam posita gugatannya yang menyatakan bahwa Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasar, karena sebagai pejabat di wilayah Turut Tergugat II dalam menjalankan Tugas dan Fungsinya telah berpedoman pada peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam dalam Pasal 3 huruf h Peraturan Wali Kota Bogor Nomor 181 Tahun 2020 tentang Uraian Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Jabatan Struktural di Lingkungan Kecamatan yaitu dalam menjalankan tugasnya, Kecamatan mempunyai fungsi salah satunya pelaksanaan pelayanan masyarakat yang menjadi ruang lingkup tugasnya. Serta dijelaskan pula dalam Lampiran Peraturan yang sama huruf A angka 10 mengenai Uraian Tugas Jabatan Camat yaitu menyelenggarakan pelayanan administrasi pertanahan dan pelayanan umum lainnya;
  2. Bahwa jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 73/BOBAR/2019 tertanggal 24 Mei 2019 telah memenuhi syarat materiil dan formil. Syarat materiil yaitu penjual dan pembeli adalah pihak yang berwenang, objek yang



diperjualbelikan tidak dalam sengketa dan adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Setelah syarat materiil terpenuhi kemudian harus ditindaklanjuti dengan memenuhi syarat formil yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa jual beli harus dituangkan dalam akta autentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini dibuat akta jual beli oleh PPAT/PPATS;

3. Bahwa dalam perkara a quo, dipenuhinya syarat-syarat materiil dibuktikan antara lain dengan adanya pihak Penjual (Tergugat I) dalam Akta Jual Beli Nomor 73/BOBAR/2019 tertanggal 24 Mei 2019 sebagai pihak yang berhak untuk menjual, hal ini didasarkan pada Surat Kuasa jual yang ditandatangani oleh para ahli waris dari Marahudin Lubis selaku pemilik objek jual beli sebagai Pemberi Kuasa kepada Tergugat I sebagai Penerima Kuasa, Surat Pernyataan Ahli Waris, identitas Penjual dan para ahli waris, diterbitkannya 3 (tiga) serangkaian dari Kelurahan (Surat Keterangan Riwayat Tanah, Letter C dan Surat Pernyataan Tidak Sengketa), Berita Acara Pengecekan dan Verifikasi Fisik di Lapangan serta Surat Permohonan Pembuatan Akta Jual Beli. Sedangkan syarat materiil dari Pembeli yaitu pembeli merupakan pihak yang juga berhak untuk membeli dan cakap menurut hukum didasarkan pada identitasnya sebagaimana tertulis dalam Akta Jual Beli Nomor 73/BOBAR/2019 tertanggal 24 Mei 2019;
4. Bahwa setelah seluruh syarat-syarat materiil dan data-data formil dari jual beli terpenuhi dan telah dicek keabsahannya maka Turut Tergugat II selaku Camat/PPATS yang menerima permohonan pembuatan Akta Jual Beli tersebut tidak boleh menolak. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 39 ayat (1) huruf c dan f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa "seorang PPAT hanya diperbolehkan menolak untuk membuat akta jika salah satu pihak tidak berhak atau tidak memenuhi syarat jual beli dan objek sedang dalam sengketa". Didasarkan pada aturan tersebut maka pembuatan Akta Jual Beli Nomor 73/BOBAR/2019 tertanggal 24 Mei 2019 tidak menyalahi ketentuan yang berlaku;
5. Bahwa Turut Tergugat II membantah dalil gugatan Penggugat pada yang pada pokoknya menyatakan bahwa Turut Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat I selaku Kuasa Jual dan Tergugat III telah menjual tanah milik Penggugat merupakan dalil yang keliru. Sebagaimana telah dijelaskan pada angka 1 (satu) sampai dengan 4 (empat) diatas, Turut Tergugat II selaku Camat/PPATS hanya bertindak sebagai Pejabat Umum yang berdasarkan



pada Undang-Undang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1868 KUHPerdata.

"Pasal 1868 KUHPer. "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya";

6. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa "Penggugat dengan ini menilai Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menjual tanah tanpa hak dan atau menguntungkan diri sendiri dan atau orang lain tanpa hak sehingga dan oleh karenanya sangat wajar dan beralasan hukum Penggugat menuntut ganti kerugian secara immateriil kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang terhormat" adalah yang keliru dan Tidak Mendasar.
7. Bahwa perlu Turut Tergugat II jelaskan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata mengenai perbuatan melawan hukum, substansi dari perbuatan melawan hukum tersebut antara lain:
  - a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
  - b. Melanggar hak subyektif orang lain atau melanggar kaidah tata kesusilaan (goede zeden);
  - c. Bertentangan dengan azas "Kepatutan", ketelitian serta sikap hati-hati dalam pergaulan hidup masyarakat.

Dengan turut memperhatikan dasar pertimbangan tersebut di atas, unsur-unsur yang terdapat dalam muatan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang menjadi syarat suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum tidak satupun terpenuhi. Sehingga tuntutan ganti kerugian immateriil Penggugat cenderung mengada-ada serta tidak berdasar.

Dengan demikian dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasar, karena Turut Tergugat II dalam menjalankan tugasnya baik sebagai pejabat pemerintahan maupun dalam kedudukannya sebagai PPATS telah berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya, beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak Gugatn Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

8. Bahwa atas gugatan Penggugat yang telah Turut Tergugat II pelajari dapat disimpulkan bahwa Penggugat tidak dapat membedakan antara gugatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keperdataan dan gugatan Tata Usaha Negara. Hal ini terlihat pada posisinya point 20 yang menyatakan bahwa Turut Tergugat telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, perlu Turut Tergugat II jelaskan bahwa asas-asas umum pemerintahan yang baik merupakan prinsip yang digunakan oleh Pejabat Pemerintahan dalam mengeluarkan keputusan atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan bukan dalam tindakan keperdataan. Dalam hal ini Akta Jual Beli yang dibuat oleh Turut Tergugat II merupakan produk hukum perdata yang dibuat oleh Turut Tergugat II dalam menjalankan tugasnya selaku PPATS sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik sebagaimana diatur dalam KUHPperdata;

Dengan demikian, dalil Gugatan Penggugat yang menerangkan bahwa Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasar, karena Turut Tergugat II dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat pemerintahan telah berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bogor Tidak Berwenang Mengadili Perkara A quo;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (ex aequa et bono).



Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat III telah mengajukan jawaban dan eksepsinya pada persidangan secara elektronik tanggal 17 Januari 2023, pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan menguntungkan Turut Tergugat III;
2. Bahwa apabila dicermati dalil gugatan Penggugat adalah perkara perdata tentang kepemilikan tanah antara Penggugat dan Tergugat yang tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat III, maka mohon kepada Majelis Hakim agar mengeluarkan Tergugat III ( Kantor Pertanahan Kota Bogor ) Sebagai Partij / Pihak dalam perkara aquo.

3. Tentang Gugatan Salah Pihak (Error In Persona )

Bahwa Penggugat telah salah pihak dalam menarik atau melibatkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor kedalam pihak / partij sebagai Turut Tergugat III. Tentunya sudah dipahami dan diketahui oleh penggugat berdasarkan keputusan mahkamah Agung Republik Indonesia, agar diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia penerbitan 1983-I, halaman 191 untuk melibatkan atau menarik pihak dalam suatu Gugatan sudah menjadi suatu keharusan adalah pihak yang terkait yang mempunyai hubungan langsung dengan subyek maupun obyek perkaranya atau lebih jelasnya pihak yang secara nyata menguasai memanfaatkan bidang tanah obyek sengketa.

Dengan berpedoman ketentuan tersebut dipedomani dikarenakan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor merupakan lembaga pelayanan publik di bidang pertanahan yang jelas-jelas tidak mempunyai hubungan langsung dengan obyek perkaranya, namun faktanya ditarik sebagai Turut Tergugat III, maka gugatan aquo dapat dikategorikan sebagai salah pihak ( Error In Pesona ) oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim gugatan dikaksud untuk dinyatakan ditolak atau diterima (Niet Omvankelijk Verklaard).

4. Tentang Gugatan Kabur (Obscuur Libele)

Bahwa dalil gugatan dan berdasarkan gugatan Penggugat apabila dibaca secara teliti dan cermat dalam posita adalah gugatan perbuatan melawan hukum akan tetapi faktanya adalah apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat III terhadap permohonan penerbitan sertipikat obyek sengketa telah sesuai dengan prosedur dan telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24/1997 Pasal 26 Jo. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan



Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Pasal 86 untuk memberikan kesempatan apabila ada keberatan dari pihak lain atas permohonan sertipikat tersebut.

Penggugat dalam mengajukan gugatnya tidak jelas/kabur karena tidak menjelaskan peraturan hukum yang mana, yang telah dilanggar oleh Tergugat III sehingga merugikan Penggugat.

Dengan demikian jelas bahwa gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel) sehingga sesuai hukum maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan hal tersebut maka dalil gugatan tersebut tidak berdasar pada hukum sehingga dengan demikian gugatan a quo diklasifikasikan sebagai gugatan kabur (obscuur libele) maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk dinyatakan ditolak atau tidak diterima (niet onvankelijk verklaard).

#### 5. Asas Nebis In Idem

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

Bahwa gugatan dan objek a quo dalam perkara ini pada dasarnya sudah pernah di ajukan di Pengadilan Negeri Bogor dengan nomor perkara 172/Pdt.G/2021/PN Bgr yang dimana amar putusan Majelis Hakim perkara tersebut, berbunyi :

Mengadili

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat III

Dalam Pokok Perkara :

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga gugatan Penggugat sudah selayaknya harus ditolak atau setidaknya menyatakan perkara perdata nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr mengandung asas Nebis In Idem.

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Turut Tergugat III dalam sebagian eksepsi mohon dianggap berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah dilalihkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula dilalihkan dalam bagian pokok perkaranya;
2. Bahwa, Turut Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat yang khususnya ditujukan kepada Turut Tergugat III dikarenakan Turut Tergugat III dalam menerbitkan sertipikat in litis sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 sehingga Turut Tergugat III menolak dengan tegas dalil Petitum Penggugat dalam pokok perkaranya;
3. Bahwa tindakan administratif Turut Tergugat III dalam menerbitkan sertipikat in litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 3 Ayat (3), Jo. Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Pasal 2, Jo. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Jo. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997, serta Telah Memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintah yang Baik / AAUPB (algemene behoorlijk bestuur / principle of good administration) sebagaimana dengan diuraikan oleh W. Riawan Tjandra, SH dalam bukunya Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, halaman 68 dan halaman 69 bahwa menurut Crinca Le Roy (Principle Off Good Administration) terutama atas kepastian hukum (Principle Of Legal Security), asas bertindak cermat (Principle Of Carefulness) dan oleh Koentjoro Purbopranoto, pada Asas Kebijaksanaan (Principle Of Sapiently).
4. Sehingga Turut Tergugat III Tidak wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (detouement de povoir) dan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut Tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku, serta Tanpa wewenang yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Penggugat (willekeur) dan Tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang

Halaman 47 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, Pasal 5 Ayat ( 2 ) huruf a dan b;

5. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat yang pada intinya menyatakan Turut Tergugat III dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah kepada Tergugat II tidak meneliti dengan seksama atas dokumen-dokumen yang diterimanya sehingga telah melanggar hukum;
6. Dikarenakan Turut Tergugat III sebagai lembaga / instansi yang diantaranya mempunyai tugas pokok dan fungsi mencatat pendaftaran tanah yang ada di Kota Bogor, dan tindakan administratif Turut Tergugat III dalam memproses penerbitan sertipikat hak Milik Nomor 4576/Cilendek Barat adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan, maka sangat tidak berdasarkan hukum dan tidak ada relevansinya apabila Penggugat mendalilkan Tergugat III dalam memproses sertipikat in litis tidak prosedural dan telah melanggar hukum;
7. Bahwa untuk memperjelas Jawaban Turut Tergugat III sesuai kewenangan administratif di bidang pertanahan, selanjutnya disampaikan kronologis / riwayat tanah dari Buku Tanah Hak Milik Nomor 4576/Cilendek Barat:
  - a. Hak Milik No 4576/Cilendek Barat terbit pada tanggal 03 Januari 2020 atas nama Joni Eka Putra, dengan luas 426 M2 Surat Ukur No.2529/2020, dengan asal perolehan Haknya dari Pengakuan Hak melalui Program PPendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tahun 2020;
  - b. Bahwa pada tanggal 14/07/2020 dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) an PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk berdasarkan Akta No.73/2020 tanggal 08/07/2020 yang dibuat oleh Diah Kusummawhardani selaku PPAT.

Berdasarkan hal tersebut, proses penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 4576/Cilendek Barat telah diproses sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 sehingga ;

- Telah sesuai dengan Azas Legalitas
- Tidak melanggar hukum
- Tidak berbuat sewenang-wenang (De Torment De Pouvoir)
- Tidak berbuat sekehendak hati (Willekeur)
- Sesuai dengan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB)

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

Halaman 48 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Eksepsi dan Jawaban Turut Tergugat III;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk vetrklaard);
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 4576/Cilendek Barat, secara Yuridis Formal telah diproses sesuai dengan Peraturan yang berlaku;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam, perkara ini;
5. Apabila Majelis Hakim, berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut, Penggugat mengajukan Repliknya pada persidangan secara elektronik tanggal 24 Januari 2023, selanjutnya Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengajukan Dupliknya pada persidangan secara elektronik tanggal 31 Januari 2023, yang selengkapnnya materi Replik dari Penggugat dan materi Duplik dari Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor 3271055905480002 atas nama Hj. Nurhayati, diberi tanda bukti.....P-1;
2. Fotocopy Salinan Penetapan Nomor 83/Pdt.P/2021/PN Bgr tertanggal 17 Juni 2021 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Bogor, diberi tanda bukti.....P-2;
3. Fotocopy Surat Segel Pernyataan Jual Beli Mutlak pada hari Senin, tanggal 5 Desember tahun 1997, diberi tanda bukti.....P-3;
4. Fotocopy Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Girik Letter Persil C No. 26 S.II atas nama Hayati Lubis yang dikeluarkan oleh IPEDA Bandung Kantor Dinas Luar Bogor Kanwil Dit.Jen Pajak Jawa Barat Departemen Keuangan Republik Indonesia tertanggal 23 Maret 1979, diberi tanda bukti.....P-4;
5. Fotocopy SPPT PBB Tahun 2019 berikut Pembayaran Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun Pajak 2023 Nomor NOP : 32.71.040.008.005.0021.0 a.n Wajib Pajak HJ Nurhayati, tertanggal 20 Februari 2023, diberi tanda bukti.....P-5;
6. Fotocopy Surat Pemberitahuan Ketetapan IPEDA / Tanda Penerimaan Pembayaran IPEDA tahun Pajak 1978 dan 1979 atas nama Ny. Hayati Lubis, tertanggal 10 Mei 1980, diberi tanda bukti.....P-5.a;

Halaman 49 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy SPPT PBB Tahun 2018 berikut Pembayaran Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun Pajak 2018 Nomor NOP : 32.71.040.008.005.0021.0 a.n Wajib Pajak Nurhayati Lubis HJ, tertanggal 20 April 2018, diberi tanda bukti.....P-5.b;
8. Fotocopy SPPT PBB Tahun 2019 berikut Pembayaran Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun Pajak 2019 Nomor NOP : 32.71.040.008.005.0021.0 a.n Wajib Pajak Nurhayati Lubis HJ, tertanggal 08 April 2019, diberi tanda bukti.....P-5.c;
9. Fotocopy SPPT PBB Tahun 2019 berikut Pembayaran Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun Pajak 2020 Nomor NOP 32.71.040.008.005.0021.0 a.n Wajib Pajak Nurhayati Lubis HJ, tertanggal 12 Maret 2020, diberi tanda bukti.....P-5.d;
10. Fotocopy SPPT PBB Tahun 2020 berikut Pembayaran Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun Pajak 2021 Nomor NOP 32.71.040.008.005.0021.0 a.n Wajib Pajak Nurhayati Lubis HJ, tertanggal 26 Februari 2021, diberi tanda bukti.....P-5.e;
11. Fotocopy SPPT PBB Tahun 2022 berikut Pembayaran Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun Pajak 2022 Nomor NOP 32.71.040.008.005.0021.0 a.n Wajib Pajak HJ Nurhayati, tertanggal 24 Februari 2022, diberi tanda bukti.....P-5.f;
12. Fotocopy Surat Keterangan Jawaban Informasi berkaitan dengan letak persil yang dikeluarkan oleh Lurah Cilendek Barat , tertanggal 9 Maret 2022, diberi tanda bukti.....P-6;
13. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 4576/Kel.Cilendek Barat atas nama Pemegang Hak Joni Eka Putra (Tergugat II) yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor, tertanggal 3 Januari 2020, diberi tanda bukti.....P-7;
14. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 73/BOBAR/2019 tertanggal 24 Mei Tahun 2019 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Bogor Barat (Turut Tergugat II) , diberi tanda bukti.....P-8;
15. Fotocopy Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah Cilendek Barat (Tergugat III), tertanggal 21 Maret 2019, diberi tanda bukti.....P-9;
16. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris dari Almarhum H. Marahudin Lubis alias HM. Lubis, tertanggal 5 Maret 2019, diberi tanda bukti.....P-10;
17. Fotocopy Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas nama Elly Salmiah CS yang ditandatangani dan disaksikan oleh Ketua RT 003 Rw 013 Kelurahan Cilendek

Halaman 50 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat dan telah dicatat dalam register Kelurahan Cilendek Barat, tertanggal 21 Maret 2019, diberi tanda bukti.....P-11;
18. Fotocopy Surat Kuasa Ahli Waris kepada Tergugat I, diberi tanda bukti.....P-12;
19. Fotocopy Surat Kuasa Menghadap PPATS Camat, tertanggal 22 Mei 2019, diberi tanda bukti.....P-13;
20. Fotocopy Tanda Terima Laporan Pengaduan Tindak Pidana Penjualan Tanah Darat di Kepolisian Resor Bogor Kota Tertanggal 12 Januari 2021, diberi tanda bukti.....P-14;
21. Fotocopy SP2HP Nomor : 67/I/2021/Sat Reskrim Kepolisian Resor Bogor Kota, tertanggal 29 Januari 2021, diberi tanda bukti.....P-15;
22. Fotocopy Tanda Terima Surat Permohonan Blokir atas SHM Nomor : 4576/Kel. Cilendek Barat di Kantor Badan Pertanahan Kota Bogor, tertanggal 9 Desember 2022, diberi tanda bukti.....P-16;
23. Fotocopy Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 tertanggal 18 Desember 2020, diberi tanda bukti.....P-17;
24. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Bogor dalam perkara Perdata Nomor 172/Pdt.G/2021/PN Bgr tertanggal 23 Maret 2022, diberi tanda bukti.P-18;
25. Fotocopy Foto kedatangan Ahli Waris HM, Loebis ke rumah Hj. Nurhayati Loebis untuk meminta maaf telah menjual tanah milik Penggugat, diberi tanda bukti.....P-19;
26. Fotocopy Compact Disc (CD) yang berisi Permohonan maaf dari 4 (empat) orang Ahli Waris HM. Lubis telah menjual tanah Penggugat, diberi tanda bukti.....P-20;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Penggugat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya yaitu surat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-20 ternyata telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13 dan P-16 merupakan fotocopy dari fotocopy dan semua bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat selain telah mengajukan bukti-bukti surat sebagaimana disebutkan diatas, juga telah mengajukan saksi-saksi yang didengar keterangannya dibawah sumpah dimuka persidangan, yaitu sebagai berikut;

1. Saksi Hj. E. Rosanah



- Bahwa kenal dengan Penggugat dan Turut Tergugat III, tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut tergugat I, Turut Tergugat II, tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah dan tidak memiliki hubungan kerja dengan kedua belah pihak yang berperkara;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1975 karena rumah saksi berdekatan dengan rumah Penggugat;
- Bahwa Penggugat adalah jamaah saksi di Majelis Taklim dan pada tahun 2021 saksi diminta bantuan tentang perikatan PTSL mau dibuat tanahnya yang di Cijahe 400 meter itu, ternyata tidak bisa karena sudah ada yang buat SHM;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat punya tanah di Cijahe karena Penggugat cerita kepada saksi akan tetapi saksi tidak pernah melihat alas hak atas tanah tersebut;
- Bahwa di tanah Penggugat tersebut telah berdiri sebuah bangunan berbentuk Gudang akan tetapi saksi belum pernah melihatnya karena hanya mendengar dari Penggugat saja dan saksi tidak pernah melihat tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi PBB tanah tersebut atas nama Ibu Hj. Nurhayati (Penggugat) akan tetapi saksi tidak pernah melihat dokumen PBB tersebut dan hanya mendengar dari Penggugat saja ;

## 2. Saksi Syariful Bachrun

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat III, dan Turut Tergugat III, tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah dan tidak memiliki hubungan kerja;
- Bahwa saksi bertetangga di lokasi objek dan pernah tinggal dekat lokasi objek;
- Bahwa objek sengketa berada di Jalan Cijahe Kel. Cilendek Barat;
- Bahwa saat tahun 1986 itu masih kebon alpukat dan banyak tumbuhan lain, saat itu tanah kosong, saksi tinggal dekat objek tersebut tahun 2016
- Bahwa objek sengketa sekarang sudah menjadi Gudang pakan ternak yang dibangun sekitar 3 tahun yang lalu;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik Gudang tersebut;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena sering minta didampingin bayar PBB;
- Bahwa PBB tersebut atas nama Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut batas-batasnya sebelah barat Jalan Cijahe, sebelah timur itu tahunya orang serang, sebelah utara tanah kosong dulunya setahu saksi milik Bapak Sumadi yang sekarang saksi tidak tahu, sebelah selatan ibu-ibu;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Bapak Joni Eka sebelum pindah ke bangunan baru, itu di bangunan kecil;
- Bahwa saksi kenal dengan Lurah Elia akan tetapi saat ini tidak menjabat lagi;
- Bahwa saksi mengetahui tanah objek sengketa adalah milik Penggugat dari SPPT;
- Bahwa yang menguasai Gedung tersebut sekarang adalah orang padang

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi dari Penggugat tersebut di atas, Penggugat serta Para Tergugat dan Para Turut Tergugat akan menanggapi dalam Kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo, pihak Tergugat I tidak menggunakan haknya dalam pembuktian sehingga Tergugat I tidak mengajukan bukti surat maupun saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotocopy Buku "Hukum Acara Perdata" M. Yahya Harahap, halaman 448, diberi tanda bukti.....T.II-1;
2. Fotocopy Buku "Hukum Acara Perdata" M. Yahya Harahap, halaman 449, diberi tanda bukti.....T.II-2;
3. Fotocopy Buku "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek", Retnowulan S dan Iskandar O, halaman 2, diberi tanda bukti.....T.II-3;
4. Fotocopy print out dari web site, diberi tanda bukti.....T.II-4;
5. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 73/BOBAR/2019 tertanggal 24 Mei 2019, diberi tanda bukti.....T.II-5;
6. Fotocopy Surat Kuasa Ahli Waris Almarhum H. Marahudin kepada Tergugat I, diberi tanda bukti.....T.II-6;
7. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 4567/Cilendek Barat, diberi tanda bukti.....T.II-7.a;
8. Fotocopy Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) Nomor B.1521-KC.XIV/ADK/03/2021 tanggal 17 Maret 2021 dari Bank Rakyat Indonesia (BRI) ke Tergugat II, diberi tanda bukti.....T.II-7.b;
9. Fotocopy Surat dari BRI kepada Tergugat II perihal Agunan Kredit a.n Tergugat II tanggal 29 Maret 2023, diberi tanda bukti.....T.II-7.c;
10. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 5 Maret 2019, diberi tanda bukti.....T.II-8;
11. Fotocopy Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Ahli Waris, diberi tanda bukti.....T.II-9;

Halaman 53 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotocopy Berita Acara Kesaksian oleh Endang M yang adalah Ketua RT 003/013 dan Soleh A. Arcahman yang adalah Ketua RW 013 Kelurahan Cilendek Barat, diberi tanda bukti.....T.II-10;
13. Fotocopy Berita Acara Pengecekan dan Verifikasi Fisik tertanggal 22 Mei 2019, yang ditandatangani oleh Alias, SE selaku Lurah Cilendek Barat, diberi tanda bukti.....T.II-11;
14. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun Pajak 2017 dan tahun Pajak 2018 atas nama Elly Salmiah terhadap tanah seluas 500 m2 di wilayah Cilendek Barat, Bogor Barat, diberi tanda bukti...T.II-12;
15. Fotocopy Letter C Desa, diberi tanda bukti.....T.II-13;
16. Fotocopy "Penjelasan Hukum Pembeli Beritikad Baik" Tim Penulis Dr. Widodo Putro, S.H.,M.Hum dkk, halaman 13, diberi tanda bukti.....T.II-14;
17. Fotocopy Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam (SEMA) Nomor 7/2012, diberi tanda bukti.....T.II-15;
18. Fotocopy Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 28 Mei 1984 Nomor 588 K/Sip/1983, diberi tanda bukti.....T.II-16.a;
19. Fotocopy Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 28 Mei 1984 Nomor 588 K/Sip/1983, diberi tanda bukti.....T.II-16.b;
20. Fotocopy Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 28 Mei 1984 Nomor 588 K/Sip/1983, diberi tanda bukti.....T.II-16.c;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Tergugat II tersebut telah dicocokkan dengan aslinya yaitu surat bukti bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-16.c ternyata telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda T.II-5, T.II-7.a, T.II-7.b, T.II-7.c, T.II-16.a, T.II-16.b dan T.II-16.c merupakan fotocopy dari fotocopy dan semua bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat II dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pihak Tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi di Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil jawabannya, maka Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris, tertanggal 5 Maret 2019, diberi tanda bukti.....T.III-1;
2. Fotocopy Surat Kuasa Ahli Waris diberi tanda bukti.....T.III-2;
3. Fotocopy Berita Acara Kesaksian Rt03 dan Rw013 Kelurahan Cilendek Barat, tertanggal 21 Maret 2019 diberi tanda bukti.....T.III-3;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy Berita Acara Pengecekan dan Verifikasi Fisik Lapangan oleh Lurah Cilendek Barat, tertanggal 22 Mei 2019 diberi tanda bukti.....T.III-4;
5. Fotocopy Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 593/21-CLB, tertanggal 21 Maret 2019 diberi tanda bukti.....T.III-5;
6. Fotocopy Surat Pernyataan Tidak Sengketa Lurah Cilendek Barat, tertanggal 21 Maret 2019 diberi tanda bukti.....T.III-6;
7. Fotocopy Surat Pemberitahuan Paak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang telah dilunasi tertanggal 21 Mei 2019 dan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB), tertanggal 13 Juni 2019, diberi tanda bukti.....T.III-7;
8. Fotocopy Surat Kuasa Menghadap tanggal 22 Mei 2019, diberi tanda bukti.T.III-8;
9. Fotocopy Surat Pengajuan Permohonan Pembuatan/Penerbitan AJ, yang ditujukan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Bogor Barat oleh Joni Eka Putra (Tergugat II), tertanggal 22 Mei 2019, diberi tanda bukti.....T.III-9;
10. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 73/BOBAR/2019, tertanggal 24 Mei 2019, diberi tanda bukti.....T.III-10;
11. Fotocopy Pernyataan Jual Beli Mutlak, tertanggal 5 Desember 1977, diberi tanda bukti.....T.III-11;
12. Fotocopy Salinan Buku Induk Pajak Bumi dan Bangunan IPEDA yang dilengkapi Format Later C Asli Tahunn 1992, diberi tanda bukti.....T.III-12;
13. Fotocopy Putusan Perkara Nomor 172/Pdt.G/2021/PN Bgr, tertanggal 23 Maret 2021, diberi tanda bukti.....T.III-13;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Tergugat III tersebut telah dicocokkan dengan aslinya yaitu surat bukti bertanda T.III-12 dan T.III-13 ternyata telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda T.III-1, T.III-2, T.III-3, T.III-4, T.III-5, T.III-6, T.III-7, T.III-8, T.III-9, T.III-10 dan T.III.11 merupakan fotocopy dari fotocopy dan semua bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Materai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Tergugat III dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat III dan Turut Tergugat II memberikan kuasa kepada satu orang Advokat sehingga dalam mengajukan bukti berupa saksi maka saksi yang diajukan oleh Tergugat III juga merupakan saksi dari Turut Tergugat II dan untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat III dan Turut Tergugat II selain telah mengajukan bukti-bukti surat sebagaimana disebutkan diatas, juga telah mengajukan saksi-saksi yang didengar keterangannya dibawah sumpah dimuka persidangan, yaitu sebagai berikut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 1. Saksi Aning Rusdiana

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat III, tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat III, Turut tergugat I, Turut Tergugat II, tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah dan tidak memiliki hubungan kerja dengan kedua belah pihak yang berperkara;
- Bahwa saksi tinggal berhadapan dengan tanah objek sengketa sejak tahun 1975 di Cijaha Rt 002 Rw001;
- Bahwa tanah objek sengketa awalnya milik Bapak Ali Supari kemudian dijual kepada bapak Mi'ing, lalu dari Bapak Mi'ing kemudian tanah tersebut dijual lagi kepada Bapak Maharudin Lubis;
- Bahwa Setahu Saksi tanah itu hanya tanah kosong yang tidak pernah digarap oleh orang;
- Bahwa kemudian oleh Ibu Lubis (Istreri dari Bapak Lubis) meminta tolong kepada saksi "tolong ini tanah Saya" untuk tanah tersebut saksi garap, dan hanya menggarap saja;
- Bahwa isteri dari Bapak Maharudin Lubis bukan Ibu Nurhayati Lubis;
- Bahwa Bapak Joni Eka adalah orang yang membeli tanah dari Bapak Maharudin Lubis;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa pemilik tanah itu adalah Ibu Nurhayati Lubis;
- Bahwa Ibu Maharudin Lubis berkunjung ke tanah tersebut karena rumahnya dekat sedangkan Bapak Maharudin Lubis karena ada di Jakarta, jadi jarang berkunjung;
- Bahwa nama istri dari Bapak Maharudin Lubis panggilannya adalah Jasda;
- Bahwa pada tahun 1975 itu pada saat saksi pindah ke daerah tersebut Bapak Maharudin Lubis sudah memiliki tanah tersebut;
- Bahwa mengenai pembayaran PBB saksi tidak mengetahui;
- Bahwa saksi tidak tahu nama anak Bapak Maharudin Lubis karena pada saat itu masih kecil-kecil;

## 2. Saksi Endang Miharja

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah dan tidak memiliki hubungan kerja;
- Bahwa Saksi yang melakukan pengecekan fisik pada saat jual beli tanah dari Ahli Waris Maharudin Lubis kepada Bapak Joni Eka tersebut;

Halaman 56 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



- Bahwa saksi kenal dengan Bapak Maharudin Lubis serta anak-anaknya karena saksi adalah RT di tempat tersebut sudah 4 (empat) periode kurang lebih sudah 20 tahun dan saksi tahu tanah tersebut adalah milik Bapak Maharudin Lubis;
- Bahwa waktu itu dari pihak keluarga Bapak Lubis datang kerumah yaitu Bapak Syamsul dan berapa hari kemudian Bapak Ari datang kerumah;
- Bahwa selama menjadi Ketua RT saksi tidak kenal dengan Ibu Nurhayati Lubis;
- Bahwa saksi kenal dengan Bapak Joni Eka dan merupakan warga saksi;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Bapak Sariful Bachrun;

3. Saksi Ahmad Yusuf

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan tidak kenal dengan Penggugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah dan tidak memiliki hubungan kerja dengan kedua belah pihak yang berperkara;
- Bahwa saksi pernah ikut andil membantu untuk pengurusan AJB karena saksi menjadi staf di kantor kecamatan;
- Bahwa AJB tersebut antara Bapak Saiful Bahri dengan Kuasa Ahli waris dengan Bapak Joni Eka sekitar tahun 2019 atas sebidang tanah di Cijaha Rt03 Rw03 luasnya sekitar 300 meter;
- Bahwa waktu itu tugas saksi di tempat PPAT membantu dalam hal penelitian berkas Pemohon, yang memohon adalah Bapak Joni Eka;
- Bahwa AJB tersebut sudah selesai nilainya sekitar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa selaku staf PPAT saksi melakukan pengecekan secara administrasi terlebih dahulu semua dari bagian persyaratan yang harus terpenuhi sebelum AJB dinaikan ke PPAT, termasuk dari alas hak, karena ada beberapa persyaratan kurang lebih antara 10-11 persyaratan dari mulai pemohon mengajukan permohonan, memperlihatkan alas haknya dan yang ketiga KTP dan KK nya dilengkapi semua, SPPT, PBB berikut pembayarannya kemudian tidak sengketa, riwayat tanah, kuasa menghadap dan setelah itu semua terpenuhi kemudian saksi melakukan pengecekan fisik yang sifatnya wajib, saksi harus melihat lapangan dan turun langsung setelah itu ada kewajiban – kewajiban yang harus dibayarkan dari mulai BPHTB, PPh semuanya dilakukan;
- Bahwa tidak ada keberatan dari pihak manapun selama proses AJB sampai kepada menjadi sertifikat tersebut;
- Bahwa antara tahun 2021 – 2022, saksi mendapatkan informasi dari Bapak Pupung bahwa tanah yang terletak di cilendek atau tanah Bapak Joni Eka ada yang mengklaim, karena awalnya tidak ada;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2019 tersebut Saksi sudah pensiun tapi saksi diminta membantu;
- Bahwa saksi tidak ingat SPPT dan PBB atas nama siapa;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi dari Tergugat III dan Turut Tergugat II tersebut di atas, Penggugat serta Para Tergugat dan Para Turut Tergugat akan menanggapinya dalam Kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Turut Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotocopy Akta Jual beli Nomor 73/BOBAR/2019, tertanggal 24 Mei 2019, diberi tanda bukti.....T.T.II-1;
2. Fotocopy Berita Acara Kesaksian Rt03 dan Rw013, Kelurahan Cilendek Barat, tertanggal 21 Maret 2019, diberi tanda bukti.....T.T.II-2;
3. Fotocopy Surat Pengajuan Permohonan Pembuatan/Penerbitan AJB, yang ditujukan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Bogor Barat oleh Joni Eka Putra (Tergugat II) tertanggal 22 Mei 2019, diberi tanda bukti.....T.T.II-3;
4. Fotocopy Berita Acara Pengecekan dan Verifikasi Lapangan oleh Lurah Cilendek Barat, tertanggal 22 Mei 2019, diberi tanda bukti.....T.T.II-4;
5. Fotocopy Surat Kuasa Menghadap tanggal 22 Mei 2019, diberi tanda bukti.....T.T.II-5;
6. Fotocopy Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 593/21-CLB, tertanggal 21 Maret 2019, diberi tanda bukti.....T.T.II-6;
7. Fotocopy Surat Pernyataan Tidak Sengketa Lurah Cilendek Barat, tertanggal 21 Maret 2019, diberi tanda bukti.....T.T.II-7;
8. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris, tertanggal 5 Maret 2019, diberi tanda bukti.....T.T.II-8;
9. Fotocopy Surat Kuasa Ahli Waris, diberi tanda bukti.....T.T.II-9;
10. Fotocopy Surat Pemberitahuan Paak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang telah dilunasi tertanggal 21 Mei 2019 dan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB), tertanggal 13 Juni 2019, diberi tanda bukti.....T.T.II-10;
11. Fotocopy Pernyataan Jual Beli Mutlak, tertanggal 5 Desember 1977, diberi tanda bukti.....T.T.II-11;
12. Fotocopy Salinan Buku Induk Pajak Bumi dan Bangunan IPEDA yang dilengkapi format Later C Asli Tahun 1992, diberi tanda bukti.....T.T.II-12;
13. Fotocopy Putusan Perkara Nomor 172/Pdt.G/2021/PN Bgr, tertanggal 23 Maret 2022, diberi tanda bukti.....T.T.II-13;

Halaman 58 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis dari Turut Tergugat II tersebut telah dicocokkan dengan aslinya yaitu surat bukti bertanda T.T.II-1, T.T.II-12 dan T.T.II-13 ternyata telah sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda T.T.II-2, T.T.II-3, T.T.II-4, T.T.II-5, T.T.II-6, T.T.II-7, T.T.II-8, T.T.II-9, T.T.II-10 dan T.T.II-11, merupakan fotocopy dari fotocopy dan semua bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Meterai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Turut Tergugat II dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Turut Tergugat II adalah sama dengan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat III sebagaimana yang telah diterangkan di atas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Turut Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 4576/Cilendek Barat Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor, diberi tanda bukti.....T.T.III-1;

Menimbang, bahwa bukti tertulis dari Turut Tergugat III tersebut telah dicocokkan dengan aslinya yaitu surat bukti bertanda T.T.III-1 ternyata telah sesuai dengan aslinya dan bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, sehingga sesuai ketentuan Undang-Undang tentang Bea Meterai oleh karenanya secara formil dapat diterima sebagai bukti tertulis bagi Turut Tergugat III dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap obyek Gugatan dalam perkara ini, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 23 Juni 2023;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III melalui Kuasanya telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing pada persidangan secara elektronik pada hari Kamis, tanggal 6 Juli 2023 yang selengkapny materi kesimpulan kedua belah pihak tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak yang berperkara tidak mengajukan suatu apapun lagi dalam perkara ini dan sama-sama mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan telah dicatat dan dimuat dalam Berita Acara Sidang, serta telah pula dipertimbangkan dalam putusan ini sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 59 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan tuntutan Provisi dalam Surat Gugatannya, yaitu memohon untuk dapat dilaksanakannya Pemeriksaan Setempat (descente) terhadap Objek tanah sengketa a quo berupa sebidang tanah berikut bangunan tempat tinggal dan gudang seluas 443 M2 (empat ratus empat puluh tiga meter persegi) yang terletak di Kp. Cijahe RT. 003 RW. 013 Kelurahan Cilendek Barat Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Miah dan Ibu Rusdiah/sekarang Tonny Sukianto, Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Sdr Entong/ sekarang Djauhari, Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Ibu Aliyah/ sekarang H. Darmawijaya dan Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Desa/ sekarang Jalan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan putusan provisi adalah putusan sementara yang dijatuhkan oleh Hakim yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara dan pelaksanaannya dilakukan secara serta merta karena sifatnya yang mendesak, sehingga dalam memberikan pertimbangan, Majelis Hakim dengan memperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 yang menghimbau agar tidak menjatuhkan putusan yang bersifat provisionil kecuali didasarkan atas putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati tuntutan provisionil dari Penggugat tersebut justru terhadap obyek yang masih disengketakan dalam perkara ini yang artinya sudah menyangkut pokok perkara dan terhadap pemeriksaan setempat bukan dalam ranahnya provisi karena pemeriksaan setempat tidak menghasilkan putusan sebagaimana yang dimintakan dalam sebuah tuntutan provisi, akan tetapi acara pemeriksaan setempat adalah merupakan tahapan persidangan dalam perkara perdata dan wajib dilakukan terhadap perkara-perkara perdata yang menyangkut tentang sengketa tanah dan hal ini telah dilaksanakan oleh Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 23 Juni 2023 yang telah dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara. Berdasarkan hal tersebut maka Majelis Hakim berkesimpulan terhadap tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat harus dinyatakan ditolak;

## Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Eksepsi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim merangkum point-point eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut, maka yang

*Halaman 60 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi pokok alasan dari Eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat adalah sebagai berikut:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut (Eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II)
2. Eksepsi Gugatan Penggugat Nebis In Idem (Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III)
3. Eksepsi Gugatan Penggugat Keliru (Eksepsi Tergugat I)
4. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (Obscuur Libel) (Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III)
5. Eksepsi Gugatan Penggugat Error In Persona (Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III)
6. Eksepsi Gugatan Penggugat Error In Objecto (Eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat II)
7. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II)
8. Eksepsi agar Turut Tergugat III dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini (Eksepsi Turut Tergugat III)

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut sebagai berikut;

- Ad. 1. Eksepsi Kompetensi Absolut (Eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II)

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Kompetensi Absolut dari Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela pada persidangan hari Kamis, tanggal 2 Maret 2023, yang pada pokoknya amar putusannya menolak Eksepsi dari Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II sepanjang mengenai kewenangan mengadili secara Absolut;

- Ad. 2. Eksepsi Gugatan Penggugat Nebis In Idem (Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III)

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat ne bis in idem sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor : 172/Pdt.G/2021/PN. Bgr tertanggal 23 Maret 2022;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam eksepsinya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara a quo dapat dipastikan merupakan perkara yang telah diperiksa, diadili, dan diputus oleh Pengadilan Negeri Bogor dalam Perkara Nomor : 172/Pdt.G/2021/PN.Bgr pada tanggal 23 Maret 2022. Dimana perkara Gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan perkara yang sama dengan

Halaman 61 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara terdahulu dengan subjek dan objek yang sama dan telah mendapat putusan yang telah berkuat hukum yang bersifat putusan akhir atau merupakan putusan yang bersifat positif "Litis finiri oppertet" yaitu masalah yang disengketakan dalam gugatan a quo, telah berakhir sehingga kedudukan dan status para pihak terhadap objek sengketa pada Pengadilan Negeri Bogor berakhir dengan pasti serta pada putusan terdahulu salah satu amar putusannya menyatakan Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat dalam perkara a quo dapat dipastikan merupakan perkara yang telah diperiksa, diadili, dan diputus oleh Pengadilan Negeri Bogor dalam Perkara Nomor : 172/Pdt.G/2021/PN.Bgr pada tanggal 23 Maret 2022. Dimana perkara Gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan perkara yang sama dengan perkara terdahulu dengan subjek dan objek yang sama dan telah mendapat putusan yang telah berkuat hukum yang bersifat putusan akhir atau merupakan putusan yang bersifat positif "Litis finiri oppertet" yaitu masalah yang disengketakan dalam gugatan a quo, telah berakhir sehingga kedudukan dan status para pihak terhadap objek sengketa pada Pengadilan Negeri Bogor berakhir dengan pasti serta pada putusan terdahulu salah satu amar putusannya menyatakan Pengadilan Negeri Bogor tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III dalam eksepsinya menyatakan bahwa Gugatan dan objek a quo dalam perkara ini pada dasarnya sudah pernah diajukan di Pengadilan Negeri Bogor dengan nomor perkara 172/Pdt.G/2021/PN Bgr sehingga gugatan Penggugat sudah selayaknya harus ditolak atau setidaknya menyatakan perkara perdata nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr mengandung asas Nebis In Idem.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dengan seksama perkara perdata Nomor 172/Pdt.G/2021/PN Bgr yang telah diputus tanggal 23 Maret 2022, merupakan perkara yang para pihaknya sama dengan perkara a quo, begitu juga dengan obyek perkara yang disengketakan, akan tetapi dalam putusan perkara perdata Nomor 172/Pdt.G/2021/PN Bgr tersebut belum memasuki materi pembahasan pokok perkara sehingga Majelis Hakim berpendapat perkara a quo tidak Nebis In Idem, dengan demikian Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut patut untuk ditolak;

Ad. 3. Eksepsi Gugatan Penggugat Keliru (Eksepsi Tergugat I)

Halaman 62 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat adalah keliru (*gemis aanhoeda nigheid*) dengan alasan bahwa benar Tergugat I pernah menerima Surat Kuasa dari para ahli waris Almarhum Haji Marahudin Lubis yang ditandatangani di Bogor tertanggal 27 Oktober 2016, namun Tergugat I, tidak terlibat maupun dilibatkan dalam proses terjadinya transaksi pembelian tanah sengketa, bahkan proses tersebut dilaksanakan oleh Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II dengan para ahli waris dengan bantuan pihak lain;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, pihak yang digugat oleh Penggugat adalah pihak yang dianggap telah melanggar hak Penggugat, dan sepenuhnya tergantung pada kehendak Penggugat, maka dengan digugatnya Tergugat I sebagai pihak, tidak menjadikan perkara ini keliru, oleh karena itu Eksepsi Gugatan Penggugat Keliru tersebut haruslah ditolak;

Ad. 4. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) (Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III)

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya menyatakan bahwa Posita Gugatan yang diajukan Penggugat tidak sesuai dengan fakta sehingga gugatan menjadi tidak jelas (*obscure libel*), oleh karena tidak ada relevansi sama sekali dengan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dengan alur tanggung jawab hukum yang dibebankan oleh Penggugat terhadap Tergugat I, dimana dalam uraian posita tidak terlihat sama sekali adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan bahwa Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (*Rechts Grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, khususnya terhadap Tergugat II dan kedudukan Turut Tergugat Seharusnya hanya untuk menaati pelaksanaan putusan;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam eksepsinya menyatakan bahwa dalam posita gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata karena bertindak sebagai Penerima Kuasa Tergugat I dan Tergugat II serta mengurus dokumen-dokumen kelengkapan untuk menghadap Turut Tergugat II dalam rangka pembuatan Akta Jual Beli sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, akan tetapi dalam petitumnya tidak menyinggung sama sekali terkait Kuasa tersebut serta Akta Jual Beli yang dibuat oleh Turut Tergugat II. Sehingga antara posita dengan petitum gugatan tidak relevan. Maka berdasarkan pertimbangan sebagaimana

Halaman 63 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijelaskan gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan bahwa dalam posita gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara karena bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPAT) Camat dalam rangka penerbitan Akta Jual Beli yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, akan tetapi dalam petitumnya tidak menyinggung sama sekali terkait Kuasa tersebut serta Akta Jual Beli yang dibuat oleh Turut Tergugat II. Sehingga antara posita dengan petitum gugatan tidak relevan. Maka berdasarkan pertimbangan sebagaimana dijelaskan gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III dalam eksepsinya menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum akan tetapi faktanya adalah apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat III terhadap permohonan penerbitan sertipikat obyek sengketa telah sesuai dengan prosedur dan telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24/1997 Pasal 26 Jo. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Pasal 86 untuk memberikan kesempatan apabila ada keberatan dari pihak lain atas permohonan sertipikat tersebut. Penggugat dalam mengajukan gugatnya tidak jelas/kabur karena tidak menjelaskan peraturan hukum yang mana, yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat III sehingga merugikan Penggugat. Dengan demikian jelas bahwa gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel) dan harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui fakta-fakta yang berkaitan dengan perkara a quo serta peran-peran dari setiap pihak yang berkaitan dengan pokok perkara dan juga terhadap hal yang mendasari Penggugat mengajukan gugatannya, maka terlebih dahulu harus dibuktikan dengan pemeriksaan pokok perkara, demikian juga halnya dengan perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, apakah dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum atau tidak maka harus dibuktikan dengan pemeriksaan pokok perkara, oleh karena Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sudah memasuki pokok perkara maka eksepsi tersebut patut untuk ditolak;

Halaman 64 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



Ad. 5. Eksepsi Gugatan Penggugat Error In Persona (Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III)

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya menyatakan bahwa penarikan Tergugat I dalam perkara aquo jelas-jelas keliru dan menyebabkan gugatan menjadi error in persona. Penggugat telah melakukan kekeliruan yang mendasar dan fatal dengan mengikut sertakan Tergugat I dalam perkara aquo. Maka sudah sepatutnya secara hukum Gugatan Penggugat dapat ditolak atau tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan bahwa Gugatan a quo terhadap Turut Tergugat II telah salah alamat karena Turut Tergugat II, in casu Bpk. Pupung W. Pumama, M.Si, tidak lagi menjabat sebagai PPATS Camat Bogor Barat, dan saat ini menjabat sebagai Inspektur Daerah Kota Bogor, maka dengan demikian Gugatan a quo telah salah alamat dan tidak dapat diterima, selanjutnya, Gugatan a quo juga salah alamat dengan menarik Bapak Aliyas S.E dalam kapasitasnya sebagai Lurah Kebon Pedes Kota Bogor sebagai Tergugat III karena objek perkara ini adalah perkara tanah yang berlokasi di dalam wilayah yurisdiksi Kelurahan Cilendek Barat dan bukanlah Kelurahan Kebon Pedes;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam eksepsinya menyatakan bahwa Penggugat dalam gugatannya menuntut Tergugat III secara pribadi (dengan menyebutkan nama) sedangkan dalam dalil-dalil gugatannya berisi mengenai tindakan Tergugat III secara jabatan sebagai Lurah Cilendek Barat. Pada faktanya bahwa saat ini Tergugat III tidak lagi berstatus sebagai Pegawai Negeri Sipil sejak tanggal 7 Maret 2022. Maka atas dasar hal tersebut gugatan Penggugat dapat dikualifikasikan mengandung cacat formil maka gugatan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan bahwa Penggugat dalam gugatannya menuntut Turut Tergugat II dalam kedudukannya selaku Camat Bogor Barat (dengan menyebutkan nama) sedangkan dalam dalil-dalil gugatannya berisi mengenai tindakan Turut Tergugat II secara jabatan sebagai Camat Bogor Barat. Pada faktanya bahwa saat ini Turut Tergugat II tidak lagi berstatus sebagai Camat Bogor Barat. Maka atas dasar hal tersebut gugatan Penggugat dapat dikualifikasikan mengandung cacat formil.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III dalam eksepsinya menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor merupakan lembaga pelayanan publik di bidang pertanahan yang jelas-jelas tidak mempunyai hubungan langsung dengan obyek perkaranya, namun faktanya ditarik sebagai Turut Tergugat III, maka gugatan aquo dapat dikategorikan sebagai salah pihak (Error In Pesona) oleh karenanya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon kepada Majelis Hakim gugatan dimaksud untuk dinyatakan ditolak atau diterima (Niet Omvankelijk Verklaard).

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, pihak yang digugat oleh Penggugat adalah pihak yang dianggap telah melanggar hak Penggugat, dan sepenuhnya tergantung pada kehendak Penggugat, maka dengan digugatnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sebagai pihak, tidak menjadikan perkara ini Error In Pesona, oleh karena itu Eksepsi Gugatan Penggugat Error In Pesona tersebut haruslah ditolak;

Ad. 6. Eksepsi Gugatan Penggugat Error In Objecto (Eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat II)

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam eksepsinya menyatakan bahwa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya sebagai pemilik sah objek sengketa yang kepemilikannya didasarkan pada Surat Segel Pernyataan Jual Beli Mutlak tanggal 5 Desember tahun 1977 dari Kikitor No. 2938 Persil No. 26 S.II memiliki Nomor Persil yang berbeda dengan objek yang tercatat di Kutipan Dari Buku C Desa. Dalam Kutipan Dari Buku C Desa tersebut disebutkan bahwa objek sengketa dalam perkara a quo tercatat dengan Persil Nomor 13.D.I atas nama Elly Salmiah Cs berdasarkan Surat Pernyataan Waris dari H. Marahudin BIN H. Mamin Lubis. Maka atas dasar hal tersebut gugatan Penggugat dapat dinyatakan salah objek sehingga patut ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan bahwa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya sebagai pemilik sah objek sengketa yang kepemilikannya didasarkan pada Surat Segel Pernyataan Jual Beli Mutlak tanggal 5 Desember tahun 1977 dari Kikitor No. 2938 Persil No. 26 S.II memiliki Nomor Persil yang berbeda dengan objek yang tercatat di Kutipan Dari Buku C Desa. Dalam Kutipan Dari Buku C Desa tersebut disebutkan bahwa objek sengketa dalam perkara a quo tercatat dengan Persil Nomor 13.D.I atas nama Elly Salmiah Cs berdasarkan Surat Pernyataan Waris dari H. Marahudin Bin H. Mamin Lubis. Maka atas dasar hal tersebut gugatan Penggugat dapat dinyatakan salah objek sehingga patut ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat II tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk dapat mengetahui letak yang pasti dari objek sengketa sebagaimana yang disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya dengan

Halaman 66 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



fakta dilapangan, maka terlebih dahulu harus dibuktikan dengan pemeriksaan pokok perkara, oleh karena Eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat II sudah memasuki pokok perkara maka Eksepsi Error In Objecto tersebut patut untuk ditolak;

Ad. 7. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II)

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan bahwa dengan hanya digugatnya Tergugat I sebagai Kuasa Jual, maka dengan demikian Gugatan a quo menjadi kurang pihak karena tidak menarik Para Ahli Waris yang menerima keuntungan langsung dari adanya Akta Jual Beli No. 73/BOBAR/2019 tertanggal 24 Mei 2019.

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam eksepsinya menyatakan bahwa oleh karena Penggugat dalam Gugatannya tidak menarik pihak Ahli Waris yang memberikan kuasa jual kepada Tergugat I dalam perkara a quo, sehingga secara yuridis gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium), dengan demikian Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan bahwa oleh karena Penggugat dalam Gugatannya tidak menarik pihak Ahli Waris yang memberikan kuasa jual kepada Tergugat I dalam perkara a quo, sehingga secara yuridis gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium), dengan demikian Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat untuk menempatkan seseorang menjadi pihak pada suatu gugatan adalah hak dan kewenangan dari Penggugat, akan tetapi untuk lengkap dan sempurnanya suatu gugatan sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya harus pula memperhatikan pihak-pihak yang harus diikutsertakan atau ditarik sebagai pihak, sehingga memenuhi syarat formil gugatan supaya nantinya apa yang digugat tersebut apabila dikabulkan oleh Majelis Hakim dapat dilaksanakan (tidak illusoir atau sia-sia);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut telah mempersoalkan materi pokok perkara yang harus dibuktikan Para Pihak, karena sejauh mana urgensi pihak-pihak yang dipersoalkan oleh Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II dalam eksepsinya barulah dapat ditentukan dalam pertimbangan materi pokok perkara, lagi pula pada prinsipnya untuk menentukan siapa saja yang menjadi pihak dalam suatu gugatan adalah hak dari Penggugat sesuai dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 305/K/Sip/1971, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut di atas eksepsi ini haruslah ditolak;

Ad. 8. Eksepsi agar Turut Tergugat III dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini (Eksepsi Turut Tergugat III)

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dengan seksama eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat III tersebut, maka yang menjadi pokok alasan dari Eksepsi Turut Tergugat III adalah agar Turut Tergugat III dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini dengan alasan bahwa gugatan perkara ini adalah mumi perkara perdata antara Penggugat dengan Tergugat, yang mana tidak ada keterkaitan dengan Turut Tergugat III, sehingga Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk mengambil sikap dan memutus mengeluarkan Turut Tergugat III sebagai pihak dari pemeriksaan perkara ini, karena pada prinsipnya Turut Tergugat III sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya adalah pihak Eksekutif dan atau / suatu Lembaga / Instansi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan yang kewenangannya telah diatur berdasarkan Undang-undang;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat III tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa kelengkapan para pihak dalam suatu gugatan berkaitan erat dengan materi pokok gugatan. Oleh karenanya untuk membuktikan apakah ada pihak lain yang harus digugat maka hal tersebut harus dilakukan dalam pembuktian melalui bukti surat maupun saksi dipersidangan. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut apakah ada perbuatan dari Turut Tergugat III yang telah melanggar hak keperdataan Penggugat, maka hal demikian telah berkaitan dengan materi pokok perkara, selanjutnya terhadap pihak yang digugat oleh Penggugat adalah pihak yang dianggap telah melanggar hak Penggugat, dan sepenuhnya tergantung pada kehendak Penggugat, oleh karena itu Eksepsi dari Turut Tergugat III tersebut beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan Eksepsi-eksepsi tersebut diatas, maka dengan demikian Eksepsi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana dalam Gugatannya dan begitupun maksud dan tujuan dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat adalah sebagaimana dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa sebelum sampai pada pertimbangan mengenai pokok gugatan, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksistensi dari Obyek Sengketa. Untuk mendapatkan kejelasan dan kepastian akan keberadaan dari Obyek Sengketa, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat, tanggal 23 Juni 2023 yang hasil-hasilnya seperti diuraikan dalam Berita Acara Sidang, dibenarkan oleh Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dan tidak ada perbedaan objek sengketa maupun letak objek sengketa, sehingga terhadap dalil-dalil yang mempersoalkan mengenai perbedaan objek sengketa maupun letak objek sengketa patut untuk dikesampingkan, maka dari itu Majelis Hakim berpendapat bahwa yang dimaksud Obyek Sengketa oleh Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam surat gugatan dan jawabannya tidak lain adalah tanah sebagaimana disebutkan dalam hasil-hasil Pemeriksaan Setempat yang termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II karena mengakui tanah milik Penggugat sebagai miliknya serta tindakan Tergugat I selaku Kuasa Jual yang telah sendiri-sendiri dan atau bersama-sama dengan Tergugat III dan Turut Tergugat II yang telah menjual tanah milik Penggugat dan selanjutnya tindakan Turut Tergugat III yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4576/Kel. Cilendek Barat atas nama Tergugat II menurut Penggugat telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR yang menyebutkan "barang siapa mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu" serta ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara yang menyebutkan "Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu", sehingga dengan demikian maka Majelis Hakim menetapkan beban pembuktian kepada masing-masing pihak;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut di atas, maka yang harus dipertimbangkan dalam perkara ini adalah:

1. Apakah benar obyek sengketa adalah milik Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang dimiliki Penggugat?
2. Apakah tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat yang akhirnya terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor 4576/Kel. Cilendek Barat atas nama Tergugat II dan selanjutnya penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum?

Halaman 69 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum Gugatan Penggugat berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, demikian juga halnya dengan jawaban Para Tergugat dan Para Turut Tergugat akan dipertimbangkan berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai petitum point ke-1 dari Gugatan Penggugat yang memohon agar Gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, menurut hemat Majelis Hakim oleh karena petitum ini berkaitan erat dengan dikabulkan atau tidaknya petitum berikutnya, maka petitum ini akan dipertimbangkan kemudian;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point ke-2 dari Gugatan Penggugat yang memohon agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 443 M2 (empat ratus empat puluh tiga meter persegi) berdasarkan Surat Segel Pernyataan Jual Beli Mutlak pada hari Senin, tanggal 5 Desember tahun 1977, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil-dalil positifnya yang pada pokoknya menyebutkan bahwa penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat II yang kemudian dengan peran serta dari tindakan Tergugat I selaku Kuasa Jual yang telah sendiri-sendiri dan atau bersama-sama dengan Tergugat III dan Turut Tergugat II yang telah menjual tanah milik Penggugat dan selanjutnya tindakan Turut Tergugat III yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4576/Kel. Cilendek Barat atas nama Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-20, dan terhadap bukti surat bertanda P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13 dan P-16 merupakan fotocopy dari fotocopy, tidak pernah ditunjukkan aslinya oleh Penggugat di persidangan, sehingga sejalan dengan penegasan dari Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3609 K/Pdt/1985 "Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti", dengan demikian bukti surat bertanda P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13 dan P-16 patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan Penggugat bertanda P-4, P-5, P-5.a, P-5.b, P-5.c, P-5.d, P-5.e, P-5.f, Majelis Hakim menilai bukti surat tersebut hanya bersifat administratif tidak dapat dipergunakan sebagai bukti hak/kepemilikan atas tanah, hal tersebut ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 3 Pebruari 1960 No.34 K / Sip / 1960 : "Surat ketetapan pajak tanah surat petuk bumi bukan merupakan bukti hak atas tanah atau bukan tanda bukti pemilikan atas tanah", sehingga bukti surat tersebut patut untuk dikesampingkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan Penggugat bertanda P-14 berupa Tanda Terima Laporan Pengaduan Tindak Pidana Penjualan Tanah Darat di Kepolisian Resor Bogor Kota Tertanggal 12 Januari 2021 dan bukti surat bertanda P-15 berupa SP2HP Nomor : 67/I/2021/Sat Reskrim Kepolisian Resor Bogor Kota , tertanggal 29 Januari 2021, Majelis Hakim berpendapat oleh karena bukti surat tersebut tidak berkaitan dengan bukti kepemilikan maka bukti surat tersebut juga patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan atas nama Saksi Hj. E. Rosanah, Saksi Syariful Bachrun;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk meneguhkan dalil-dalil bantahan dalam jawabannya telah mengajukan bukti surat bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-16.c dan terhadap bukti surat bertanda T.II-5, T.II-7.a, T.II-7.b, T.II-7.c, T.II-16.a, T.II-16.b dan T.II-16.c merupakan fotocopy dari fotocopy, tidak pernah ditunjukkan aslinya oleh Tergugat II di persidangan, sehingga sejalan dengan penegasan dari Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3609 K/Pdt/1985 "Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti", dengan demikian bukti surat bertanda T.II-5, T.II-7.a, T.II-7.b, T.II-7.c, T.II-16.a, T.II-16.b dan T.II-16.c patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan Penggugat bertanda T.II-12 Majelis Hakim menilai bukti surat tersebut hanya bersifat administratif tidak dapat dipergunakan sebagai bukti hak/kepemilikan atas tanah, hal tersebut ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 3 Pebruari 1960 No.34 K / Sip / 1960 : "Surat ketetapan pajak tanah surat petuk bumi bukan merupakan bukti hak atas tanah atau bukan tanda bukti pemilikan atas tanah", sehingga bukti surat tersebut patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pihak Tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi di Persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk meneguhkan dalil-dalil bantahan dalam jawabannya telah mengajukan bukti surat bertanda T.III-1 sampai dengan T.III-13 dan terhadap bukti surat bertanda T.III-1, T.III-2, T.III-3, T.III-4, T.III-5, T.III-6, T.III-7, T.III-8, T.III-9, T.III-10 dan T.III.11 merupakan fotocopy dari fotocopy, tidak pernah ditunjukkan aslinya oleh Tergugat III di persidangan, sehingga sejalan dengan penegasan dari Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3609 K/Pdt/1985 "Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti", dengan demikian bukti



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat bertanda T.III-1, T.III-2, T.III-3, T.III-4, T.III-5, T.III-6, T.III-7, T.III-8, T.III-9, T.III-10 dan T.III.11 patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan Tergugat III bertanda T.III-12, Majelis Hakim menilai bukti surat tersebut hanya bersifat administratif tidak dapat dipergunakan sebagai bukti hak/kepemilikan atas tanah, hal tersebut ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 3 Pebruari 1960 No.34 K / Sip / 1960 : "Surat ketetapan pajak tanah surat petuk bumi bukan merupakan bukti hak atas tanah atau bukan tanda bukti pemilikan atas tanah", sehingga bukti surat tersebut patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II untuk meneguhkan dalil-dalil bantahan dalam jawabannya telah mengajukan bukti surat bertanda T.T.II-1 sampai dengan T.T.II-13 dan terhadap bukti surat bertanda T.T.II-2, T.T.II-3, T.T.II-4, T.T.II-5, T.T.II-6, T.T.II-7, T.T.II-8, T.T.II-9, T.T.II-10 dan T.T.II-11 merupakan fotocopy dari fotocopy, tidak pernah ditunjukkan aslinya oleh Turut Tergugat II di persidangan, sehingga sejalan dengan penegasan dari Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3609 K/Pdt/1985 "Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti", dengan demikian bukti surat bertanda T.T.II-2, T.T.II-3, T.T.II-4, T.T.II-5, T.T.II-6, T.T.II-7, T.T.II-8, T.T.II-9, T.T.II-10 dan T.T.II-11 patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan Turut Tergugat II bertanda T.T.II-12, Majelis Hakim menilai bukti surat tersebut hanya bersifat administratif tidak dapat dipergunakan sebagai bukti hak/kepemilikan atas tanah, hal tersebut ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 3 Pebruari 1960 No.34 K / Sip / 1960 : "Surat ketetapan pajak tanah surat petuk bumi bukan merupakan bukti hak atas tanah atau bukan tanda bukti pemilikan atas tanah", sehingga bukti surat tersebut patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Turut Tergugat II adalah sama dengan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat III sebagaimana yang telah diterangkan di atas;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, Tergugat III dan Turut Tergugat II juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi di persidangan atas nama Saksi Aning Rusdiana, Saksi Endang Miharja dan Saksi Ahmad Yusuf;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III untuk meneguhkan dalil-dalil bantahan dalam jawabannya telah mengajukan bukti surat bertanda T. T.III-1 akan tetapi dalam perkara ini pihak Turut Tergugat III tidak mengajukan saksi-saksi di Persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, Para Tergugat serta Para Turut Tergugat, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan

Halaman 72 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti-bukti yang ada relevansinya dengan perkara ini dan terhadap bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (Vide Putusan MARI No:1087k/Sip/73 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil-dalil positanya menerangkan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Kp. Cijahe Desa Curug Kecamatan Semplak Kabupaten Bogor dan saat ini terletak di Kp. Cijahe RT. 003 RW. 013 Kelurahan Cilendek Barat, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, Jawa Barat yang didasarkan pada Surat Segel Pernyataan Jual Beli Mutlak pada hari Senin, tanggal 5 Desember tahun 1977 (bukti P-1), dimana Mad Ali Bin Miing selaku penjual dan Ny. Hayati Loebis selaku Pembeli (in-casu Penggugat) berupa tanah sawah/kosong dari Kikitor No. 2938 Persil No. 26 S. II dengan luas 443 M2 (empat ratus empat puluh tiga meter persegi) disaksikan oleh Toni, Djaenudin, H. Marahudin Lubis dan Bohan serta diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Desa Cilendek dengan batas-batas sebagai berikut : Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Miah dan Ibu Rusdiah/ sekarang Tonny Sukianto, Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Sdr Entong/ sekarang Djauhari, Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Ibu Aliyah/ sekarang H. Darmawijaya, Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Desa/ sekarang Jalan;

Menimbang, bahwa masih dari dalil-dalil posita Gugatan Penggugat pada tanggal 22 Mei tahun 2019 Tergugat I selaku Penjual berdasarkan Surat Kuasa Jual dan Tergugat II selaku Pembeli tanah telah menghadap Tergugat III dalam kapasitasnya sebagai Lurah Cilendek Barat untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) tercatat Tergugat I dan II selaku Pemberi Kuasa dan Tergugat III selaku Penerima Kuasa, kemudian Tergugat III dalam kapasitasnya dahulu sebagai Lurah Cilendek Barat dan sekaligus sebagai Penerima Kuasa telah menghadap dan mengurus Akta Jual Beli (AJB) atas Objek a quo kepada Turut Tergugat II selaku Camat Bogor Barat/ PPATS Camat sebagaimana Akta Jual Beli No. 73/BOBAR/2019 tertanggal 24 Mei tahun 2019 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli PPATS Camat yang dibuat oleh Turut Tergugat II dan untuk kemudian Turut Tergugat III selaku instansi Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4576/Kel. Cilendek Barat atas nama Tergugat II tanggal 03 Januari 2020;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat yang menjadi alas hak daripada penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 4576/Cilendek Barat adalah persil Nomor : 13.D.I Blok 005 Kahir C.5 (seb) bukanlah terletak di Jalan Cijahe, RT.03/RW.13, Cilendek Barat, melainkan persil tersebut berada di Jalan Pangkalan Batu Kota Bogor;

Halaman 73 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



Menimbang, bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut saat ini telah berubah bentuk menjadi bangunan permanen berupa usaha gudang pakan ternak dan telah beralih kepemilikan kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa Penggugat selaku Pemilik tanah tidak pernah memberikan Kuasa Jual terhadap Tergugat I dan tidak mengenal Tergugat II serta tidak pernah pula memindah tangankan dan atau memperjual-belikan objek tanah tersebut kepada Tergugat II apalagi menerima pembayaran atau uang dari Tergugat I dan atas kejadian tersebut Penggugat telah berusaha meminta penjelasan perihal penjualan tanah milik Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang saat itu selaku Lurah Cilendek Barat/ saat ini menjabat Lurah Pasir Kuda Kota Bogor dan juga kepada Turut Tergugat I yang saat ini menjabat Lurah Cilendek Barat namun kesemuanya cenderung menghindar dan lempar tanggung jawab yang senyatanya telah jelas-jelas merugikan hak Penggugat. Bahwa, tindakan Turut Tergugat III yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4576/Kel. Cilendek Barat atas nama Tergugat II, senyatanya telah menimbulkan kerugian pada diri Penggugat dimana Penggugat telah kehilangan hak atas tanah milik Penggugat tersebut dikarenakan saat ini fisik tanah a quo telah dimanfaatkan oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Gugatannya, Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi bernama Saksi Hj. E. Rosanah menerangkan bahwa Penggugat punya tanah di Cijaha karena Penggugat cerita kepada saksi akan tetapi saksi tidak pernah melihat alas hak atas tanah tersebut sedangkan Saksi Syariful Bachrun menerangkan bahwa saksi bertetangga di lokasi objek sengketa dan pernah tinggal dekat lokasi objek dan saat tahun 1986 tanah obyek sengketa masih kebon alpukat dan banyak tumbuhan lain, saat itu tanah kosong dan dari saksi-saksi tersebut diperoleh keterangan bahwa Para Saksi tidak mengetahui secara pasti alas hak Penggugat sebagai pemilik tanah obyek sengketa tersebut, sehingga keterangan saksi-saksi yang demikian masih memerlukan bukti pendukung lainnya

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti bertanda P-19 dan P-20 diterangkan bahwa Ahli waris H.M Loebis telah datang ke rumah Penggugat untuk meminta maaf karena telah menjual tanah milik Penggugat.

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat membantahnya dengan mengemukakan dalil-dalil bantahannya bahwa benar Tergugat I pernah menerima Surat Kuasa dari para ahli waris Almarhum Haji Marahudin Lubis yang ditandatangani di Bogor tertanggal 27 Oktober 2016 (bukti T.II-6), namun Tergugat I tidak dilibatkan dalam proses terjadinya transaksi pembelian tanah sengketa, bahkan proses tersebut dilaksanakan oleh Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II dengan para ahli waris dengan bantuan pihak lain;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam dalil-dalil bantahannya menerangkan bagaimana kronologis Tergugat II mencari tanah untuk tempat usaha, kemudian Tergugat II ditawarkan oleh keluarga Para Ahli Waris yang mengaku memiliki tanah di Kp. Cijahe RT 003 RW 013, Kel. Cilendek Barat, Kec. Bogor Barat selanjutnya Tergugat II melakukan pengecekan terhadap tanah tersebut kepada Turut Tergugat I Lurah Cilendek Barat dan dinyatakan bahwa Tanah adalah milik Para Ahli Waris, selain itu Tergugat II juga melakukan pengecekan kepada masyarakat di sekitar daerah tanah tersebut, dan masyarakat pun menyatakan bahwa Tanah tersebut adalah milik Ahli Waris dan sepanjang pengurusan tanah tersebut Tergugat II tidak pernah mendengar nama Penggugat disebut oleh siapapun dan akhirnya Tergugat II dan Ahli Waris pun lalu melakukan proses jual beli di depan Turut Tergugat II sebagai PPATS Camat Bogor Barat selanjutnya, Tergugat II juga memproses pensertifikatan kepada Turut Tergugat III sampai keluarnya Sertipikat Hak Milik No. 4567/Cilendek Barat yang menyatakan Tergugat II sebagai pemegang hak milik atas Tanah yang sah secara hukum.

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam dalil-dalil bantahannya mengemukakan sebagai pejabat di wilayah, Tergugat III dalam menjalankan Tugas dan Fungsinya telah berpedoman pada peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) huruf d Peraturan Wali Kota Bogor Nomor 181 Tahun 2020 tentang Uraian Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Jabatan Struktural di Lingkungan Kecamatan yaitu dalam menjalankan tugasnya, Lurah mempunyai fungsi salah satunya melaksanakan pelayanan masyarakat. Serta dijelaskan pula dalam Lampiran Peraturan yang sama huruf H angka 7 dan 10 mengenai Uraian Tugas Jabatan Lurah yaitu melaksanakan pendataan mutasi peralihan hak atas tanah yang berada di Kelurahan dan menyelenggarakan pelayanan administrasi pertanahan dan pelayanan umum lainnya. Bahwa dalam perkara a quo tindakan Tergugat III dalam menerbitkan dokumen-dokumen dalam rangka pembuatan Akta Jual Beli Nomor 73/BOBAR/2019 oleh Turut Tergugat II (bukti T.T.II-1), yaitu untuk memenuhi syarat formil pembuatan Akta Jual Beli tersebut. Penerbitan dokumen-dokumen tersebut juga telah didasarkan pada data-data formil yang diserahkan oleh calon Penjual (Tergugat I) yang telah dicek keabsahannya.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam dalil-dalil bantahannya mengemukakan bahwa Turut Tergugat II sebagai pejabat di wilayah Turut Tergugat II dalam menjalankan Tugas dan Fungsinya telah berpedoman pada peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam dalam Pasal 3 huruf h Peraturan Wali Kota Bogor Nomor 181 Tahun 2020 tentang Uraian Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Jabatan Struktural di Lingkungan Kecamatan yaitu dalam menjalankan

Halaman 75 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tugasnya, Kecamatan mempunyai fungsi salah satunya pelaksanaan pelayanan masyarakat yang menjadi ruang lingkup tugasnya. Serta dijelaskan pula dalam Lampiran Peraturan yang sama huruf A angka 10 mengenai Uraian Tugas Jabatan Camat yaitu menyelenggarakan pelayanan administrasi pertanahan dan pelayanan umum lainnya. Bahwa jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 73/BOBAR/2019 tertanggal 24 Mei 2019 (bukti T.T.II-1) telah memenuhi syarat materiil dan formil. Syarat materiil yaitu penjual dan pembeli adalah pihak yang berwenang, objek yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa dan adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Setelah syarat materiil terpenuhi kemudian harus ditindaklanjuti dengan memenuhi syarat formil yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa jual beli harus dituangkan dalam akta autentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini dibuat akta jual beli oleh PPAT/PPATS;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III dalam dalil-dalil bantahannya mengemukakan bahwa Turut Tergugat III dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 4576/Cilendek Barat telah sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997. Bahwa tindakan administratif Turut Tergugat III dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 4576/Cilendek Barat adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 3 Ayat (3), Jo. Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Pasal 2, Jo. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Jo. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997, serta telah memenuhi asas-asas umum pemerintah yang baik.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat III dan Turut Tergugat II juga menghadirkan saksi-saksi di persidangan yang bernama Aning Rusdiana memberikan keterangan bahwa saksi tinggal berhadapan dengan tanah objek sengketa sejak tahun 1975 di Cijaha Rt 002 Rw001 dan tanah objek sengketa awalnya milik Bapak Ali Supari kemudian dijual kepada bapak Mi'ing, lalu dari Bapak Mi'ing kemudian tanah tersebut dijual lagi kepada Bapak Maharudin Lubis dan saksi tidak pernah mendengar bahwa pemilik tanah itu adalah Ibu Nurhayati Lubis, setahu Saksi tanah itu hanya tanah kosong yang tidak pernah digarap oleh orang dan istri dari Bapak Maharudin Lubis meminta tolong kepada saksi untuk menggarap tanah tersebut dan Saksi Endang Miharja menerangkan bahwa Saksi yang melakukan pengecekan fisik pada saat jual beli tanah dari Ahli Waris Maharudin Lubis kepada Tergugat II tersebut dan saksi kenal dengan Bapak Maharudin Lubis serta anak-anaknya karena saksi adalah RT di tempat tersebut sudah 4 (empat)

Halaman 76 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



periode kurang lebih sudah 20 tahun dan saksi tahu tanah tersebut adalah milik Bapak Maharudin Lubis dan saksi tidak kenal dengan saksi Sariful Bachrun kemudian terhadap Saksi Ahmad Yusuf memberikan keterangan bahwa saksi membantu untuk pengurusan AJB sekitar tahun 2019 karena saksi menjadi staf di kantor kecamatan yang bertugas membantu dalam hal penelitian berkas Pemohon, yang memohon adalah Tergugat II. Bahwa selaku staf PPAT saksi melakukan pengecekan secara administrasi terlebih dahulu semua dari bagian persyaratan yang harus terpenuhi sebelum AJB dinaikan ke PPAT, termasuk dari alas hak, karena ada persyaratan kurang lebih antara 10-11 persyaratan dari mulai pemohon mengajukan permohonan, memperlihatkan alas haknya dan yang ketiga KTP dan KK nya dilengkapi semua, SPPT, PBB berikut pembayarannya kemudian tidak sengketa, riwayat tanah, kuasa menghadap dan setelah itu semua terpenuhi kemudian saksi melakukan pengecekan fisik yang sifatnya wajib, saksi harus melihat lapangan dan turun langsung setelah itu ada kewajiban – kewajiban yang harus dibayarkan dari mulai BPHTB, PPh semuanya dilakukan. Bahwa tidak ada keberatan dari pihak manapun selama proses AJB sampai kepada menjadi sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa Sertifikat termasuk Akta Otentik, yaitu suatu Akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh atau dihadapan Pejabat yang berwenang untuk itu ditempat Akta dibuat. Kekuatan pembuktian yang melekat pada Akta Otentik dalam hal ini Sertifikat Hak Milik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, yaitu mengenai kepalsuannya. Dan apabila terbukti kepalsuannya maka hilang atau gugur kekuatan pembuktiannya;

Menimbang, bahwa Sertifikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat, artinya semua keterangan yang terdapat didalam Sertifikat mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh Hakim dalam hal ini Sertifikat Hak Milik, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian yang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 32 Ayat (1) PP No.24 tahun 1997 menyatakan bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum. Salah satu kegiatan pendaftaran tanah adalah pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat (Pasal 19 UUPA). Sejalan dengan UUPA, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa tujuan pendaftaran



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah ini adalah untuk kepastian dan perlindungan hukum, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dan terselenggaranya tertib administrasi. Demi kepastian hukum tersebut, maka diterbitkan sertipikat hak atas tanah. Data yang ada dalam sertipikat terdiri dari data fisik dan data yuridis. Data tersebut tidak hanya tercantum dalam sertipikat saja, tetapi juga dalam register di kantor pertanahan.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di Persidangan serta dihubungkan dengan kaidah-kaidah hukum yang telah diuraikan di atas telah nyata bahwa lahimya sertipikat atas nama Tergugat II telah melalui proses yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hal mana awalnya Tergugat II ditawarkan oleh keluarga Para Ahli Waris Bapak Maharudin Lubis yang mengaku memiliki tanah di Kp. Cijahe RT 003 RW 013, Kel. Cilendek Barat, Kec. Bogor Barat selanjutnya Tergugat II melakukan pengecekan terhadap tanah tersebut kepada Turut Tergugat I Lurah Cilendek Barat dan dinyatakan bahwa Tanah adalah milik Para Ahli Waris Bapak Maharudin Lubis, selain itu Tergugat II juga melakukan pengecekan kepada masyarakat di sekitar daerah tanah tersebut, dan masyarakat pun menyatakan bahwa Tanah tersebut adalah milik Ahli Waris Bapak Maharudin Lubis dan sepanjang pengurusan tanah tersebut Tergugat II tidak pernah mendengar nama Penggugat disebut oleh siapapun hal ini dikuatkan dengan keterangan saksi Aning Rusdiana yang menerangkan bahwa saksi tinggal berhadapan dengan tanah objek sengketa sejak tahun 1975 di Cijahe Rt 002 Rw001 dan tanah objek sengketa awalnya milik Bapak Ali Supari kemudian dijual kepada bapak Mi'ing, lalu dari Bapak Mi'ing kemudian tanah tersebut dijual lagi kepada Bapak Maharudin Lubis dan saksi tidak pernah mendengar bahwa pemilik tanah itu adalah Ibu Nurhayati Lubis, setahu Saksi tanah itu hanya tanah kosong yang tidak pernah digarap oleh orang dan istri dari Bapak Maharudin Lubis meminta tolong kepada saksi untuk menggarap tanah tersebut dan Saksi Endang Miharja menerangkan bahwa Saksi yang melakukan pengecekan fisik (bukti T.II-11) pada saat jual beli tanah dari Ahli Waris Maharudin Lubis kepada Tergugat II tersebut dan saksi kenal dengan Bapak Maharudin Lubis serta anak-anaknya karena saksi adalah RT di tempat tersebut sudah 4 (empat) periode kurang lebih sudah 20 tahun dan saksi tahu tanah tersebut adalah milik Bapak Maharudin Lubis dan akhirnya Tergugat II dan Ahli Waris Bapak Maharudin Lubis pun melakukan proses jual beli di depan Turut Tergugat II sebagai PPATS Camat Bogor Barat (bukti T.T.II-1) selanjutnya, Tergugat II juga memproses pensertifikatan kepada Turut Tergugat III. Bahwa Tergugat III dalam menerbitkan dokumen-dokumen dalam rangka pembuatan Akta Jual Beli Nomor 73/BOBAR/2019 (bukti T.T.II-1) oleh Turut Tergugat II, yaitu untuk memenuhi syarat formil pembuatan Akta Jual Beli tersebut. Penerbitan dokumen-dokumen tersebut juga telah didasarkan pada data-data formil

Halaman 78 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diserahkan oleh calon Penjual (Tergugat I) yang telah dicek keabsahannya. Bahwa pembuatan Surat Kuasa Menghadap yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II sebagai Pemberi Kuasa kepada Tergugat III sebagai Penerima Kuasa dalam rangka pembuatan Akta Jual Beli Nomor 73/BOBAR/2019 telah didasarkan pada data-data yang sah, yaitu adanya Surat Pernyataan Ahli Waris yang ditandatangani oleh para ahli waris diketahui oleh RT/RW setempat (bukti T.II-8), serta adanya Surat Kuasa Ahli Waris dari para ahli waris pemilik objek sengketa yaitu H. Marahudin Bin H. Mamin Lubis kepada Tergugat I (bukti T.II-6). Bahwa penerbitan 3 (tiga) serangkaian (Letter C, Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Surat Pernyataan Tidak Sengketa (bukti T.II-9) oleh Tergugat III juga telah didasarkan pada data-data formil yang sah, diantaranya yaitu adanya Berita Acara Pengecekan dan Verifikasi Fisik di Lapangan (bukti T.II-11) yang dibuat berdasarkan pada pengecekan dan verifikasi antara data fisik dengan data yuridis di Kelurahan serta Berita Kesaksian dibawah tangan atas nama saksi Endang. M. Bahwa setelah seluruh syarat-syarat materiil dan data-data formil dari jual beli terpenuhi dan telah dicek keabsahannya maka Turut Tergugat II selaku Camat/PPATS menerima permohonan pembuatan Akta Jual Beli tersebut sampai akhirnya sesuai dengan UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah oleh Turut Tergugat III diterbitkanlah Sertipikat Hak Milik No. 4567/Cilendek Barat yang menyatakan Tergugat II sebagai pemegang hak milik atas Tanah yang sah secara hukum.

Menimbang, bahwa dari uraian di atas dapat diketahui bahwa Tergugat II telah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membeli tanah obyek sengketa.

Menimbang, bahwa walaupun dari bukti surat yang diajukan Tergugat II Sertipikat Hak Milik No. 4567/Cilendek Barat atas nama Tergugat II hanya berupa fotocopy dikarenakan sertipikat tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) an PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk berdasarkan Akta No.73/2020 tanggal 8 Juli 2020 yang dibuat oleh Diah Kusummawhardani selaku PPAT akan tetapi dari bukti surat yang diajukan Turut Tergugat III bertanda T.T.III-1 berupa Buku Tanah Nomor 4576/Cilendek Barat atas nama Joni Eka Putra dapat dilihat bahwa Buku Tanah tersebut adalah Buku Tanah Hak Milik No 4576/Cilendek Barat terbit pada tanggal 03 Januari 2020 atas nama Joni Eka Putra (Tergugat II), dengan luas 426 M2 Surat Ukur No.2529/2020, dengan asal perolehan Haknya dari Pengakuan Hak Milik Adat melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tahun 2020, dengan demikian sertipikat tersebut dapat diterima sebagai bukti yang sempurna dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam (SEMA) No. 7/2012, di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

*Halaman 79 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli Beritikad Baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).”

“Pemilik Asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”. Bahwa dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam (SEMA) No. 7/2012, di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa: “Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli Beritikad Baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).”. “Pemilik Asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”

Menimbang, bahwa dari kaidah hukum di atas dapat disimpulkan bahwa walaupun Penggugat dalam pembuktiannya memiliki Surat Segel Pernyataan Jual Beli Mutlak pada hari Senin, tanggal 5 Desember tahun 1977 (bukti P-1) dan ahli waris dari H.M. Loebis telah datang ke rumah Penggugat untuk meminta maaf kepada Penggugat karena telah menjual tanah milik Penggugat sebagaimana dalil posita Penggugat akan tetapi keberadaan Sertipikat Hak Milik No 4576/Cilendek Barat terbit pada tanggal 03 Januari 2020 atas nama Joni Eka Putra (Tergugat II) menjadi akta otentik yang tak terbantahkan sebagai bukti yang sempurna dalam hal kepemilikan dan sebagaimana uraian pertimbangan Majelis Hakim di atas yang menerangkan bahwa permohonan penerbitan sertipikat obyek sengketa telah sesuai dengan prosedur dan telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24/1997 Pasal 26 Jo. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, oleh karena itu kedudukan Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa prinsip Hukum Perdata beserta Hukum Acaranya yang menitikberatkan pada kebenaran formil, maka Majelis Hakim lebih cenderung kepada pembuktian yang diajukan oleh Tergugat II sebagai kebenaran, dan berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di Persidangan ternyata Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah berhasil mempertahankan dan membuktikan dalil-dalil bantahan dan jawabannya sedangkan Penggugat tidak dapat mempertahankan dalil-dalil Gugatannya, dengan demikian Majelis Hakim berkeyakinan bahwa Tergugat II adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan obyek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik No 4576/Cilendek Barat terbit pada tanggal 03 Januari 2020 atas nama Joni Eka Putra (Tergugat II), oleh karena itu petitum Gugatan Penggugat point ke-2 patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dapat dikategorikan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum? Sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam surat Gugatannya;

Halaman 80 dari 83 Putusan Perdata Gugatan Nomor 149/Pdt.G/2022/PN Bgr



Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum harus memenuhi kriteria sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu;

- Perbuatan tersebut harus bertentangan dengan undang-undang;
- Perbuatan tersebut harus melanggar hak subjektif orang lain. Adapun hak-hak subjektif adalah sebagai berikut: Hak-hak perorangan seperti : kebebasan, kehormatan, nama baik, dan lain-lain. Termasuk dalam pelanggaran hak subjektif orang lain adalah perbuatan fitnah, menyebarkan kabar bohong, dan lain-lain, Hak-hak atas harta kekayaan misalnya : hak-hak kebendaan dan hak mutlak lainnya;
- Ada kesalahan (Schuld), Perbuatan yang dilakukan itu haruslah perbuatan yang salah, yang dapat berupa kealpaan (Onachtzaamheid) dan kesengajaan;
- Ada kerugian, akibat perbuatan itu timbul kerugian yang diderita orang lain;
- Adanya hubungan causal;

Menimbang, bahwa apakah Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan suatu perbuatan yang memenuhi kriteria-kriteria secara alternatif sebagaimana diuraikan diatas sehingga Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dapat dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim telah menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah hak milik yang sah dari Tergugat II berdasarkan Sertipikat Hak Milik No 4576/Cilendek Barat terbit pada tanggal 03 Januari 2020 atas nama Joni Eka Putra (Tergugat II), oleh karena itu terhadap penguasaan obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II menurut Majelis Hakim tidak termasuk dalam kriteria-kriteria alternatif dari Perbuatan Melawan Hukum sehingga tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III juga bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, dengan demikian petitum gugatan Penggugat pada point ke-3 (tiga) patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan oleh karena petitum gugatan Penggugat pada point ke-2 (dua) merupakan petitum pokok dari Gugatan a quo dan telah dinyatakan ditolak, sementara petitum gugatan selain dan selebihnya dalam gugatan Penggugat tersebut didasarkan pada petitum point ke-2 (dua) tersebut sehingga petitum selebihnya tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan, dengan demikian petitum point ke-4, point ke-5, point ke-6, point



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ke-7, point ke-8 dan point ke-9 tidak berdasar menurut hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka petitum point ke-1 dari Gugatan Penggugat patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka berdasarkan Pasal 181 HIR, Penggugat harus pula dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sejumlah Rp.3.726.000,- (tiga juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah) ;

Memperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, Pasal 181 HIR serta peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan-ketentuan lain yang berkenaan dengan perkara ini;

## MENGADILI

### Dalam Provisi

- Menolak Provisi Penggugat

### Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.3.726.000,- (tiga juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor, pada hari Kamis, tanggal 27 Juli 2023, oleh kami, Daniel Mario H Sigalingging, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua dan Melia Nur Pratiwi, S.H., M.H., serta Depa Indah, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 3 Agustus 2023 dalam sistem elektronik oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dihadiri oleh Hayati, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bogor serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat III dalam sistem elektronik, tanpa dihadiri Tergugat I dan Turut Tergugat I.

Hakim Hakim Anggota

Hakim Ketua



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melia Nur Pratiwi, S.H., M.H.,

Daniel Mario H Sigalingging, S.H., M.H.,

Depa Indah, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti

Hayati, S.H., M.H.,

## Rincian Biaya perkara

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Proses	Rp. 100.000,-
3. Panggilan	Rp.2.496.000,-
4. PNBP Panggilan	Rp. 70.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	Rp. 800.000,-
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp. 10.000,-
7. Pemberitahuan P.S	Rp. 150.000,-
8. Sumpah	Rp. 50.000,-
9. Redaksi	Rp. 10.000,-
10. Materai	<u>Rp. 10.000,- +</u>
Jumlah	Rp.3.726.000,-

(tiga juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah)