



PUTUSAN
Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- **ACHMAD BUDIMAN**, lahir di Gresik, tanggal 29 September 1954. Warga Negara Indonesia. Bertempat tinggal di Komplek Bukit Pratama C RT/RW 005/002, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I.**
- **ACHMAD REZA MAULANA**, lahir di Jakarta, tanggal 07 Februari 1979. Warga Negara Indonesia. Bertempat tinggal di Jl. Shangrilla No 35 RT/RW 006/003, Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan;
Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II.**
- **RATU FARIDA**, lahir di Jakarta, tanggal Jakarta, 21 April 1956. Warga Negara Indonesia. Yang telah meninggal dunia pada tanggal 25 April 2014 berdasarkan Surat Keterangan Kematian Nomor 63/js/1.755.3/2014 yang dikeluarkan dari Kelurahan Petukangan Selatan, dalam hal ini diwakili oleh ahli warisnya sebagai berikut:
 - **ACHMAD BUDIMAN**, lahir di Gresik, tanggal 29 September 1954. Warga Negara Indonesia. Bertempat tinggal di Komplek Bukit Pratama C RT/RW 005/002, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
 - **ACHMAD REZA MAULANA**, lahir di Jakarta, tanggal 07 Februari 1979. Warga Negara Indonesia. Bertempat tinggal di Jl. Shangrilla No 35 RT/RW 006/003, Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan;
 - **RIZKI MELANIE**, lahir di Jakarta, tanggal 06 Desember 1980. Warga Negara Indonesia. Bertempat tinggal di Perum Bukit Pratama Blok C 7 A RT/RW 007/002, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT III.**
- **RATNA MILANA BUDIMAN**, lahir di Jakarta, tanggal 20 Desember 1984. Warga Negara Indonesia. Bertempat tinggal di Villa Jati Padang RT/RW 002/008, Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

Halaman 1 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT IV.**

- **ACHMAD RADITYA MULIADHARMA** lahir di Jakarta, tanggal 01 Agustus 1989. Warga Negara Indonesia. Bertempat tinggal di Jl. Shangrilla No 35 RT/RW 006/003, Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT V.**

Yang dalam hal ini Penggugat I, II, III, IV dan V diwakili oleh kuasanya

- **ANDI IRWANDA ISMUNANDAR, S.H. M.H.**
- **PIRONI KNIGHT GRIMALDI, S.H.**
- **HENDRA PRATAMA, S.H., M.H.**

Kesemuanya adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada **AKRP LAW FIRM**, beralamat Aldeoz Building 6th Floor, Jl. Warung Jati Barat No.39 Kalibata, Pancoran, Jakarta Selatan 12740, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 2101/SK.Pdt/AKRP/II/2020 tertanggal 21 Januari 2020

MELAWAN

- **RAHMAN JAMIL**, yang beralamat di KP. Ragamukti RT/RW 002/002 Desa Citayam, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I.**
- **RIDWAN ARIPIIN**, yang beralamat di KP. Ragamukti RT/RW 002/002 Desa Citayam, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II.**
- **SITI RUKOYAH**, yang beralamat di KP. Ragamukti RT/RW 002/002 Desa Citayam, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III.**
- **BAHTIAR RIFAI**, yang beralamat di KP. Ragamukti RT/RW 002/002 Desa Citayam, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV.**
- **ZAENUL MIFTAH**, yang beralamat di KP. Ragamukti RT/RW 002/002 Desa Citayam, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V.**

Yang dalam hal ini Tergugat I, II, III, IV, dan V diwakili oleh kuasanya

- **ZAINAL MANANI, S.H. CN.**
- **ZENO JUSTICIANO, S.H., M.Kn.**
- **AULIA FARAZENIA, S.H., M.Kn.**

Kesemuanya adalah Advokat dari kantor Advokat "ZAINAL MANANI, SH., CN. & ASSOCIATES, berkantor di Sovereign Plaza 21 Floor Jl. TB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Simatupang Kav 36 12430, Jakarta, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 2101/SK.Pdt/AKRP/II/2020 tertanggal 21 Januari 2020;

- **ABDUL ROID**, yang beralamat di Kalisuren RT/RW 01/01 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VI**.
- **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR** yang berkedudukan di Jl. Tegar Beriman - Pemda Cibinong, Kabupaten Bogor. Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jamaludin, SH., MH. dkk Aparatur Sipil Negara dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor berdasarkan surat kuasa khusus tanggal....., selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan;

Telah mendengar pembacaan gugatan Pengugat dan jawaban Tergugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Februari 2020, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 5 Februari 2020, dalam Register Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara

- Bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah seluas $\pm 17.090 \text{ m}^2$ yang berlokasi di Kp. Ragamukti RT. 002 RW. 002 Desa Citayam, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor;
- Bahwa Penggugat I telah melakukan pembebasan hak atas tanah kepada Tergugat VI pada 2 Agustus 2006 yang dimuat dalam Akta Jual Beli No : 3911/2006 dibuat dihadapan Miranti Tresnaning Timur,S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah daerah Kerja Kabupaten Bogor., dengan pembayaran ganti rugi tanah adat sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) kepada Tergugat VI yang sah menurut hukum memiliki alas hak girik tercatat dalam buku C Desa Citayam Persil 12 Kelas S.III dengan tanah seluas $\pm 5.000 \text{ m}^2$;
- Bahwa adapun Batas-batas Persil 12 Kelas S.III dengan tanah seluas $\pm 5.000 \text{ m}^2$ yang berlokasi di Kp. Ragamukti RT. 002 RW. 002 Desa Citayam, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, adalah sebagai berikut :

Halaman 3 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : Tanah milik Abdul Roid (Tergugat VI)
- Timur : Tanah milik Naduh
- Selatan : Tanah milik H. Enur
- Barat : Tanah milik Abdul Roid (Tergugat VI)
- Bahwa Penggugat I kemudian melunasi kewajiban perpajakan dikarenakan adanya perpindahan hak atas tanah dari Tergugat VI kepada Penggugat I, oleh karena berpindahnya perolehan hak atas tanah kepada Penggugat I tersebut maka Penggugat I menjalankan kewajiban perpajakan yaitu membayar Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas tanah tersebut ke kantor Pelayanan Pajak Pratama ;
- Bahwa Penggugat II telah melakukan pembebasan hak atas tanah kepada Tergugat VI pada 2 Agustus 2006 yang dimuat dalam Akta Jual Beli No : 3913/2006 dibuat dihadapan Miranti Tresnaning Timur,S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah daerah Kerja Kabupaten Bogor., dengan pembayaran ganti rugi tanah adat sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) kepada Tergugat VI yang sah menurut hukum memiliki alas hak girik tercatat dalam buku C 619 Desa Citayam Persil 13 Kelas D.II dengan tanah seluas $\pm 5.000 \text{ m}^2$;
- Bahwa adapun Batas-batas Persil 13 Kelas D.II dengan tanah seluas $\pm 5.000 \text{ m}^2$ yang berlokasi di Kp. Ragamukti RT. 002 RW. 002 Desa Citayam, Kecamatan Tahur Halang, Kabupaten Bogor, adalah sebagai berikut :
 - Utara : Jalan
 - Timur : Tanah milik Abdul Roid (Tergugat VI)
 - Selatan : Tanah milik Abdul Roid (Tergugat VI)
 - Barat : Tanah milik Tonoli
- Bahwa Penggugat II kemudian melunasi kewajiban perpajakan dikarenakan adanya perpindahan hak atas tanah dari Tergugat VI kepada Penggugat II, oleh karena berpindahnya perolehan hak atas tanah kepada Penggugat II tersebut maka Penggugat II menjalankan kewajiban perpajakan yaitu membayar Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas tanah tersebut pada tanggal 3 Agustus 2006 ke kantor Pelayanan Pajak Pratama ;
- Bahwa Para Penggugat telah melakukan pembebasan hak atas tanah kepada Tergugat VI pada 2 Agustus 2006 yang dimuat dalam Akta Jual Beli No : 3912/2006 dibuat dihadapan Miranti Tresnaning Timur,S.H.,

Halaman 4 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pejabat Pembuat Akta Tanah daerah Kerja Kabupaten Bogor., dengan pembayaran ganti rugi tanah adat sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) kepada Tergugat VI yang sah menurut hukum memiliki alas hak girik tercatat dalam buku C Desa Citayam Persil 13 Kelas D.II dengan tanah seluas $\pm 5.000 \text{ m}^2$;

- Bahwa adapun Batas-batas Persil 13 Kelas D.II dengan tanah seluas $\pm 5.000 \text{ m}^2$ yang berlokasi di Kp. Ragamukti RT. 002 RW. 002 Desa Citayam, Kecamatan Tahur Halang, Kabupaten Bogor, adalah sebagai berikut :
 - Utara : Jalan
 - Timur : Tanah milik Naduh
 - Selatan : Tanah milik Abdul Roid (Tergugat VI)
 - Barat : Tanah milik Abdul Roid (Tergugat VI)
- Bahwa Para Penggugat kemudian melunasi kewajiban perpajakan dikarenakan adanya perpindahan hak atas tanah dari Tergugat VI kepada Para Penggugat, oleh karena berpindahnya perolehan hak atas tanah kepada Penggugat I tersebut maka Penggugat I menjalankan kewajiban perpajakan yaitu membayar Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas tanah tersebut ke kantor Pelayanan Pajak Pratama ;
- Bahwa Penggugat I telah melakukan pembebasan hak atas tanah kepada Tergugat VI pada 15 Maret 2007 yang dimuat dalam Akta Jual Beli No : 124/AJB/III/2007 dibuat dihadapan Miranti Tresnaning Timur,S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah daerah Kerja Kabupaten Bogor., dengan pembayaran ganti rugi tanah adat sebesar Rp. 20.900.000,- (*dua puluh juta sembilan ratus ribu rupiah*) kepada Tergugat VI yang sah menurut hukum memiliki alas hak girik tercatat dalam buku C Desa Citayam Persil 10 Kelas S.I dengan tanah seluas $\pm 2.090 \text{ m}^2$;
- Bahwa adapun Batas-batas Persil 10 Kelas S.I dengan tanah seluas $\pm 2.090 \text{ m}^2$ yang berlokasi di Kp. Ragamukti RT. 002 RW. 002 Desa Citayam, Kecamatan Tahur Halang, Kabupaten Bogor, adalah sebagai berikut :
 - Utara : Tanah milik H. Achmad Budiman
 - Timur : Tanah milik Pien
 - Selatan : Tanah milik H. Damroh
 - Barat : Tanah milik Rosid
- Bahwa Penggugat I kemudian melunasi kewajiban perpajakan dikarenakan adanya perpindahan hak atas tanah dari Tergugat VI kepada Penggugat I,

Halaman 5 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karena berpindahnya perolehan hak atas tanah kepada Penggugat I tersebut maka Penggugat I menjalankan kewajiban perpajakan yaitu membayar Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas tanah tersebut pada tanggal 25 Mei 2007 ke kantor Pelayanan Pajak Pratama ;

- Bahwa setelah Para Penggugat melakukan pembayaran ganti rugi atas keseluruhan objek tanah tersebut, Para Penggugat menguasai objek tanah tersebut dengan mendirikan bangunan sejak tahun 2006.
- Bahwa hingga akhirnya pada 2012 Para Penggugat meninggalkan objek tanah dan bangunan tersebut karena keamanan, sering terjadi kehilangan atas barang-barang milik Para Penggugat, serta Para Penggugat baru mengetahui bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V ternyata telah mensertifikatkan objek tanah yang dikuasai oleh Para Penggugat.
- Bahwa adapun Sertifikat yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat yaitu sebagai berikut :
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 697 atas nama Tergugat I.
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 717 atas nama Tergugat II.
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 719 atas nama Tergugat III.
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 737 atas nama Tergugat IV.
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 694 atas nama Tergugat V.
- Bahwa adanya sertifikat tersebut karena perbuatan Tergugat VI selain menjual tanah tersebut kepada Para Tergugat juga telah menjual juga tanah tersebut kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V.
- Bahwa setelah Para Penggugat meninggalkan objek tanah tersebut, ternyata Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V mendirikan bangunan berbentuk gudang-gudang, dan bangunan rumah yang semula di bangun oleh Para Penggugat dirusak, dan tidak diketahui siapa yang merusaknya.
- Bahwa adapun gudang-gudang tersebut yang didirikan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah sebagai berikut :
 - Gudang Grosir Sembako PT. Bhakti Karya Distribusi Indonesia.
 - Gudang PT Unilever.
 - Gudang Telur PT. PT. Bhakti Karya Distribusi Indonesia.

Halaman 6 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



- Bahwa dalam faktanya, Para Penggugat telah menguasai fisik objek tanah tersebut sejak Para Penggugat melakukan pembayaran ganti rugi atas pembebasan lahan tersebut yaitu tahun 2006.
- Bahwa, dengan kata lain, perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V dengan mengaku-ngaku memiliki dan menguasai serta mensertifikatkan dari tanah milik Para Penggugat dan Perbuatan Tergugat VI yang menjual juga tanah tersebut kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata; yaitu sebagai berikut: ***"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."***
- Bahwa Perbuatan Melawan Hukum perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V dengan mengaku-ngaku memiliki dan menguasai serta mensertifikatkan dari tanah milik Para Penggugat dan Perbuatan Tergugat VI yang menjual juga tanah tersebut kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, atas perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat; adapun kerugian yang diderita oleh Para Penggugat adalah sebagai berikut:
 - Kerugian Materiil yaitu Tanah milik Para Penggugat yang diakui dan disertifikatkan hingga akhirnya dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V atas peralihan dari Tergugat VI yaitu seluas $\pm 17.090 \text{ m}^2$ dikalikan dengan harga Rp. 500.000,-/ m^2 (*lima ratus ribu rupiah per meter persegi*) dengan total kerugian sebesar Rp.8.545.000.000,- (*delapan miliar lima ratus empat puluh lima juta rupiah*).
 - Kerugian Imateriil yaitu tercemarnya nama baik Para Penggugat tidak dapat dinilai dengan uang, namun sangatlah wajar dan patut apabila Pengadilan Negeri Cibinong menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI untuk membayar ganti kerugian Imateriil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (*dua miliar rupiah*);
- Bahwa, ***Perbuatan Melawan Hukum*** menurut *Hoge Raad* yang disadur kembali dalam buku Perbuatan Melawan Hukum karangan MA. Moegni Djojodirjo (*onrecht-matigedaad*) harus diartikan sebagai Berbuat atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tidak Berbuat Yang Memperkosakan Hak Orang Lain, Atau Bertentangan Dengan Kewajiban Hukum Si Pembuat, atau Kesusilaan, atau Kepatutan Dalam Masyarakat, Baik Terhadap Diri Atau Benda Orang Lain; dan perbuatan Tergugat tersebut telah memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdara; yaitu sebagai berikut:

- **Adanya perbuatan Para Tergugat yang bersifat bertentangan dengan hukum;**
 - Bahwa Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V dengan mengaku-ngaku memiliki dan menguasai serta mensertifikatkan dari tanah milik Para Penggugat dan Perbuatan Tergugat VI yang menjual juga tanah tersebut kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V adalah bertentangan dengan hukum karena Para Penggugatlah pemilik yang sah sejak dibebaskan tahun 2006 dan menguasai langsung objek tersebut.
- **Adanya kerugian; baik Materiil dan Imateriil yang ditimbulkan pada diri Penggugat; yaitu sebagai berikut:**
 - Kerugian Materiil yaitu Tanah milik Para Penggugat yang diakui dan disertifikatkan hingga akhirnya dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V atas peralihan dari Tergugat VI yaitu seluas $\pm 17.090 \text{ m}^2$ dikalikan dengan harga Rp. 500.000,-/ m^2 (*lima ratus ribu rupiah per meter persegi*) dengan total kerugian sebesar Rp.8.545.000.000,- (*delapan miliar lima ratus empat puluh lima juta rupiah*).
 - Bahwa kerugian Imateriil yang diderita oleh Para Penggugat adalah tercemarnya nama baik Para Penggugat tidak dapat dinilai dengan uang, namun sangatlah wajar dan patut apabila Pengadilan Negeri Cibinong menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI untuk membayar ganti kerugian Imateriil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (*dua miliar rupiah*);
- **Adanya kesalahan;**
 - Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V dengan mengaku-ngaku memiliki dan menguasai serta mensertifikatkan dari tanah milik Para Penggugat menunjukkan itikad tidak baik karena telah melakukan

Halaman 8 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



kesalahan dengan mensertifikatkan objek tanah tersebut dan Perbuatan Tergugat VI yang menjual juga tanah tersebut kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V tersebut, juga menunjukkan itikad tidak baik dengan menjual kembali objek tanah tersebut kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V ;

- **Adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antar kerugian**
 - Bahwa akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V dengan mengaku-ngaku memiliki dan menguasai serta mensertifikatkan dari tanah milik Para Penggugat dan Perbuatan Tergugat VI yang menjual juga tanah tersebut kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V mengakibatkan timbulnya kerugian berupa Para Penggugat tidak dapat menguasai tanah tersebut secara sepenuhnya serta Para Penggugat tidak dapat mensertifikatkan objek tanah tersebut;
- Bahwa untuk menjamin objek tanah *a quo* sepenuhnya milik Para Penggugat serta agar tidak diakui milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk meletakkan sita jaminan atas objek sengketa tanah *a quo* seluas ± 17.090 m² yang berlokasi di Kp. Ragamukti RT. 002 RW. 002 Desa Citayam, Kecamatan Tahur Halang, Kabupaten Bogor;
- Bahwa untuk menjamin terpenuhinya kewajiban Para Tergugat untuk melaksanakan putusan ini, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) perhari yang harus dibayar oleh Para Tergugat kepada Penggugat bila Para Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa Penggugat juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Cibinong c.q. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *aquo*, agar berkenan untuk memutuskan :

Halaman 9 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



PRIMAIR ,

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;
- Menyatakan objek sengketa seluas $\pm 17.090 \text{ m}^2$ berlokasi di Kp. Ragamukti RT. 002 RW. 002 Desa Citayam, Kecamatan Tahir Halang, Kabupaten Bogor yang diakui dan dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V dinyatakan sah menurut hukum milik Penggugat;
- Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 697 atas nama Tergugat I, Sertifikat Hak Milik Nomor 717 atas nama Tergugat II, Sertifikat Hak Milik Nomor 719 atas nama Tergugat III, Sertifikat Hak Milik Nomor 737 atas nama Tergugat IV, Sertifikat Hak Milik Nomor 694 atas nama Tergugat V yang keseluruhannya terletak di Kp. Ragamukti RT. 002 RW. 002 Desa Citayam, Kecamatan Tahir Halang, Kabupaten Bogor.
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk menyerahkan tanah yang terletak di Kp. Ragamukti RT. 002 RW. 002 Desa Citayam, Kecamatan Tahir Halang, Kabupaten Bogor seluas $\pm 17.090 \text{ m}^2$ kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong serta tanpa dibebani suatu ikatan apapun.
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk membayar ganti kerugian akibat Perbuatan Melawan Hukum tersebut kepada Para Penggugat secara tunai dan seketika, yaitu sebagai berikut:
 - Kerugian Materil sebesar Rp.8.545.000.000,- (*delapan miliar lima ratus empat puluh lima juta rupiah*), atas Tanah milik Para Penggugat yang diakui dan disertifikatkan hingga akhirnya dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V atas peralihan dari Tergugat VI yaitu seluas $\pm 17.090 \text{ m}^2$ dikalikan dengan harga Rp. 500.000,-/ m^2 (*lima ratus ribu rupiah per meter persegi*).
 - Kerugian Imateril sebesar Rp. 2.000.000.000,- (*Dua Miliar Rupiah*) karena tercemarnya nama baik Penggugat sebagai perusahaan profesional yang bergerak dalam bidang properti hilangnya kepercayaan dari relasi dan masyarakat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Meletakkan sita jaminan atas objek sengketa *a quo* seluas $\pm 17.090 \text{ m}^2$ yang berlokasi di Kp. Ragamukti RT. 002 RW. 002 Desa Citayam, Kecamatan Tahir Halang, Kabupaten Bogor.
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) perhari yang harus dibayar oleh Para Tergugat kepada Penggugat bila Para Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van bewijs*).
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
- Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi maupun verzet (*uirvoerbaar bij voorraad*).
- Membebaskan biaya perkara ini kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI.

Atau

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1A Cibinong yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Para Penggugat hadir kuasanya, para Tergugat hadir kuasanya dan turut tergugat hadir kuasanya sedangkan Tergugat VI tidak hadir di persidangan dan tidak mengirimkan wakilnya atau kuasanya yang sah untuk menghadap di persidangan ;

Menimbang, bahwa sebelum persidangan dimulai Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian kepada para pihak dan atas kesepakatan, melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma RI Nomor 1 Tahun 2018 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Firman Khadafi Tjindarbumi, SH., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim berusaha mendamaikan kedua belah pihak melalui proses mediasi, dan berdasarkan laporan Mediator tertanggal 14 Mei 2020 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil sehingga persidangan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, II, III, IV dan V telah mengajukan jawaban atas gugatan *a quo* sebagai berikut;

Halaman 11 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



I. KOMPENSI

A. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Kompetensi Absolut

Wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara

Bahwa Gugatan Penggugat I, II, III, IV, V ini harus dinyatakan tidak dapat diterima "Niet ontvankelijk verklaard", karena Penggugat I, II, III, IV, V dalam Petitum point 4 telah meminta agar majelis hakim yang mengadili perkara ini berkenan menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap sertipikat-sertipikat:

SHM No: 697/Citayam an. Rahman Jamil (Tergugat I),

SHM No: 717/Citayam an. Ridwan Arifin (Tergugat II),

SHM No: 719/Citayam an. Siti Rukoyah (Tergugat III),

SHM No: 737/Citayam an. Bahtiar Rifai (Tergugat IV),

SHM No: 694/Citayam an. Zainul Miftah (Tergugat V),

Gugatan Penggugat I, II, III, IV, V ini adalah jelas merupakan kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), oleh karena itu maka sangat beralasan gugatan Penggugat I, II, III, IV, V ini dinyatakan tidak dapat diterima "Niet ontvankelijk verklaard".

Berdasarkan Pasal 1 (4) Jo Pasal 50 Undang Undang nomor: 5 tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, ditegaskan bahwa "sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara, *in casu* sertifikat-sertifikat hak milik tersebut diatas.

Selanjutnya dalam Pasal 50 ditegaskan bahwa "Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara tersebut di tingkat pertama", Sehingga dengan demikian, maka yang berwenang memeriksa dan mengadili terhadap keputusan Pejabat Tata Usaha Negara tersebut *in casu* sertifikat-sertifikat Hak Milik tersebut diatas adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan bukan peradilan Umum.



Bahwa eksistensi SHM-SHM tersebut diatas pernah diajukan gugatan di PN. Cibinong sebagaimana terbukti dalam perkara Perdata No: 34/Pdt.G/2019/PN.Cbi dimana dalam perkara tersebut telah diputus dengan Putusan Sela bahwa "**Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)" dengan pertimbangan hukum yang termuat dalam halaman 47 dari 49 bahwa, dengan demikian atas dasar gugatan yang bersifat administratif tersebut secara kewenangan merupakan wewenang ABSOLUT dari PTUN, dalam hal ini PENGADILAN NEGERI CIBINONG HARUS MENYATAKAN TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA INI", karena yang berwenang mengadili adalah PTUN.**

Bahwa putusannya perkara Perdata No: 34/Pdt.G/2019/PN. Cbi telah *inkracht van gewijsde*, maka sangat beralasan majelis yang memeriksa dan mengadili perkara No: 31/Pdt.G/2020/PN. Cbi., ini berkenan memberi putusan yang sama yaitu dengan PUTUSAN SELA

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Kompetensi Absolut dari Tergugat I, II, III, IV, V dan TurutTergugat.

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat I,II,III,IV,V tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*).
- Menghukum Penggugat I, II, III, IV, V untuk membayar biaya perkara ini

2. Eksepsi Kompetensi Relatif

a. Eksepsi *Ne Bis in Idem*

Bahwa gugatan Penggugat I, II, III, IV, V ini harus dinyatakan *Ne Bis In Idem*, karena realitanya telah dikeluarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) atas obyek gugatan yang sama dengan No. Register Perkara: 34/Pdt.G/2019/PN.Cbi. pada tanggal 02 Juli 2019, yang amarnya berbunyi:

MENGADILI DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Kompetensi Absolut

Halaman 13 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



dari Tergugat II, III, IV, V, VI dan Turut Tergugat

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklaard)
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 3.011.000,00 (tiga juta sebelas ribu rupiah)

Gugatan Penggugat I, II, III, IV, V dalam perkara No: 31/Pdt.G.2020/PN.Cbi ini, adalah merupakan pengulangan atas perkara perdata No: 34/Pdt.G/2019/PN.Cbi. yang telah diputus pada tanggal 02 Juli 2019, baik pengulangan mengenai Obyek gugatan maupun subyek Tergugat dan yang berbeda hanya subyek Penggugat I, II, III, IV, V.

Berdasarkan Yurisprudensi MARI tanggal 13 April 1976 No. 467 K/Sip/1973 ditegaskan bahwa ada tidaknya azas ne bis in idem *tidak* semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan ditentukan terutama obyek dari sengketa yang sudah diberi status tertentu oleh putusan pengadilan negeri yang lebih dahulu dan tela hmempunyai kekuatan hukum tetap dan alasannya adalah sama.

Berdasarkan Yurisprudensi MARI tanggal 06 Desember 1967 No. 145 K/Sip/1967 ditegaskan "***bahwa yang menjadi hakekat azas ne bis in idem semata-mata ditentukan oleh obyek sengketa yang sama***"

Dalam perkara No.: 31/Pdt.G/2020/PN. Cbi. ini, pada hakekatnya adalah sama dengan perkara 34/Pdt.G/2019/PN. Cbi. ini, karena obyek gugatan adalah sama.

Seharusnya perkara No.: 31/Pdt.G/2020/PN. Cbi. ini dinyatakan *ne bis in idem*, karena seharusnya Penggugat I, II, III, IV, V mengajukan gugatan ke PTUN terlebih dahulu sesuai dengan amar putusan perkara No. Reg: 34/Pdt.G/2019/PN. Cbi. bukan mengajukan ulang di PN. Cibinong seperti sekarang ini, karena sesuai amanat putusan tersebut ditegaskan bahwa yang berwenang memeriksa & mengadili perkara ini adalah PTUN., dimana salah satu amarnya berbunyi:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Kompetensi Absolut dari Tergugat II, III, IV, V, VI.

Halaman 14 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima "Niet ontvankelijke verklaard".

b. Eksepsi *Obscurum Libellum*

Gugatan Penggugat I, II, III, IV, V ini *obscur libel*, karena Penggugat I, II, III, IV, V tidak mampu menunjukan setiap tanah yang digugat adalah milik Tergugat yang mana dimaksud ?

Gugatan Penggugat I, II, III, IV, V adalah kabur, terbukti:

- Penggugat 1 "Ahmad Budiman" dalam posita poin 2 halaman 4 mengklaim seolah-olah telah membebaskan tanah dari Tergugat VI (Abdul Roid) seluas 5.000 M2 dengan alas hak berupa girik tercatat dalam buku C Desa Citayam Persil 12 Klas S.III, akan tetapi tidak diuraikan secara jelas C nomor berapa ? melainkan hanya menyebutkan Persil 12 Klas S.III, dan **Penggugat 1 sama sekali tidak mampu menyebutkan tanah-tanah mana yang merupakan milik Penggugat 1 yang termasuk dalam SHM-SHM milik Tergugat I, II, III, IV, V sedangkan SHM-SHM atas nama Tergugat I, II, III, IV, V tidak ada yang seluas 5.000 M2**. Begitu juga apabila diperhatikan dari batas-batas tanah, sama sekali tidak menyebutkan diatas tanah milik Para Tergugat I, II, III, IV, V.

Dalam Posita 11 halaman 7 Penggugat 1 mengklaim telah membebaskan tanah dari Tergugat VI (Abdul Roid) seluas 2.090 M2 dengan alas hak girik tercatat dalam buku C Desa Citayam, Persil 10 Klas S.1, akan tetapi tidak diuraikan secara jelas C nomor berapa ?, melainkan hanya menyebutkan Persil 10 Klas S 1, padahal apabila diteliti secara seksama riwayat penerbitan sertifikat-sertipikat hak milik atas nama Tergugat I, II, III, IV dan V tidak ada satupun sertifikat Hak Milik yang berasal dari Persil nomor 10 Klas S.1 akan tetapi semua sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I, II, III, IV dan V berasal dari C nomor 619 Persil 12.S.III dan C.1184 Persil 13.D.II;

Bahwa terhadap tanah-tanah bekas hak milik adat secara yuridis penyebutan nomor C sangatlah penting untuk

Halaman 15 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



menentukan identitas daripada tanah-tanah tersebut, sehingga apabila di dalam gugatan ini tidak disebutkan secara jelas tanah-tanah mana yang diklaim sebagai miliknya dengan menyebutkan secara jelas nomor C nya, maka gugatan ini adalah kabur (tidak jelas) baik mengenai alas haknya, luasnya maupun batas-batasnya.

- Penggugat II "Ahmad Reza Maulana" dalam posita point 5 halaman 5 mengklaim telah membebaskan tanah dari Tergugat VI (Abdul Roid) tanah seluas 5.000 M2 dengan alas hak berupa girik tercatat dalam buku C.619 Desa Citayam Persil 13 Klas D.II adalah suatu dalil yang mengada-ada karena **apabila ditelusuri dari Buku C Desa Citayam jelas bahwa Girik C.619 tercatat atas nama pemilik asal Nyonya Mintaningsih hanya memiliki Persil 12 Kelas S.III dan tidak ada Persil 13 Kelas D.II. Demikian pula apabila ditelusuri dari riwayat penerbitan sertifikat Hak Milik atas nama para Tergugat I, II, III dan V hanya disebutkan bahwa sertifikat-sertifikat Hak Milik tersebut berasal dari bekas Hak Milik Adat C.619 Persil 12. S.III dan tidak ada yang berasal dari C.619 Persil 13 Kelas D.II, sehingga dengan demikian jelas bahwa gugatan penggugat II tersebut adalah salah alamat, kabur dan tidak jelas.**

Bahwa yang harus difahami adalah " Persil adalah menunjukkan lokasi tanah, oleh karena tanah yang diklaim oleh Penggugat I, II, III, IV, V adalah persil 13 Klas D-II dan persil 10 Klas S 1, maka hal ini membuktikan tanah yang diklaim tersebut tidak berada diatas tanah milik Tergugat I, II, III, IV, V, karena tanah Tergugat I, II, III, IV, V, berada didalam persil 12 Klas S III dan sudah ber-Sertipikat Hak Milik ", begitu juga perolehan tanah Tergugat I, II, III, IV, V, berasal dari girik nomor C 619 P. 12 S. III dan berasal dari dari Girik C. No. : 1184 Persil 13.D.II. seluas 3.868 M2.

Jadi tanah Tergugat I, II, III, IV, V, yang berada dalam persil 13 D II hanya seluas 3.868 M2. sedang sisanya dari persil 12 P. 12 Klas S III, sedangkan Penggugat I,



II, III, IV, V mengklaim tanah persil 13 Klas D.II dan persil 10 Klas S 1 seluas 17.090 M2. Maka pengakuan Penggugat I, II, III, IV, V seolah-olah memiliki tanah HARUS DIKESAMPINGKAN.

- Penggugat I, II, III, IV, V dalam posita point 8 halaman 6 (Note tidak menyebutkan siapa yang dimaksud dengan Para Penggugat? apakah yang dimaksud termasuk Penggugat I & II ??), karena Faktanya Penggugat I & II sudah bertindak sendiri mengajukan gugatan dalam perkara ini, lalu mengapa disebut lagi Para Penggugat dalam posita ini???

Dalam posita point 8 halaman 6 penggugat I, II, III, IV, V (note tidak jelas penggugat yang mana) mengklaim seolah-olah telah membebaskan tanah dari Tergugat VI (Abdul Roid) tanah seluas 5.000 M2 dengan alas hak berupa girik tercatat dalam Buku C Desa Citayam Persil 13 Kelas D.II akan tetapi tidak diuraikan secara jelas C nomor berapa yang dimaksud? melainkan hanya menyebutkan Persil 13 Kelas D.II.

Padahal apabila ditelusuri dari Buku C Desa Citayam, jelas bahwa tanah Persil 13 Kelas D.II yang dimiliki oleh Tergugat VI (Abdul Roid) asal perolehan dari Wasito adalah C.1184 Persil 13 Kelas D.II akan tetapi total luas tanah yang tercantum dalam girik C.1184 Persil 13 Kelas D.II tersebut hanya seluas 3.868 M2 dan tidak ada luasan 5.000 M2. Sehingga dengan demikian sangat sulit untuk mengetahui sebenarnya tanah mana yang diklaim oleh penggugat I, II, III, IV, V tersebut karena penggugat I, II, III, IV, V tidak dapat menguraikan secara jelas alas hak yang menjadi landasan juridis perolehan tanah mereka.

Hal mana diperkuat dan/atau diperjelas apabila diperhatikan riwayat penerbitan sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat IV (Bhactiar Rifai) yaitu sertifikat Hak Milik nomor 737/Citayam dimana pada bagian petunjuk disebutkan bahwa asal Persil adalah Bekas Hak Milik Adat C nomor 1184 Persil 13 Kelas D.II



seluas 3.868 M2, (bukan 5.000 M2 karena memang girik tersebut tidak mempunyai luasan sampai 5.000 M2);

Bahwa gugatan Penggugat I, II, III, IV, V harus dinyatakan kabur, karena:

- a. Penggugat I, II, III, IV, V sama sekali tidak mampu menguraikan secara jelas landasan juridis kepemilikan tanah yang dikalim mereka;
- b. Penggugat I, II, III, IV, V tidak mampu menunjukan atau menyebutkan bidang tanah mana yang dimiliki Tergugat I, II, III, IV, V yang dikalim SEOLAH-OLAH sebagai milik Pengugat I, II, III, IV, V.
- c. Penggugat I, II, III, IV, V men-generalisir Tergugat I, II, III, IV, V, seolah-olah 1 (satu) pihak, padahal pada kenyataannya dapat dibuktikan secara hukum, bahwa Tergugat I, II, III, IV, V, memiliki tanahnya masing-masing dan hartanya **BUKAN HARTA BERSAMA**.

c. Gugatan Penggugat I, II, III, IV dan V adalah ERROR IN OBYECTO

Bahwa gugatan Penggugat I, II, III, IV, V harus dinyatakan kabur, karena Penggugat I, II, III, IV, V tidak mampu menunjukan alas hak maupun batas-batas tanah yang digugat, terbukti dalam gugatannya ini Penggugat I, II, III, IV, V mengaku telah memperoleh tanah (*quad non*) dengan ganti rugi kepada Tergugat VI terhadap 4 (empat) bidang obyek tanah seluas 17.090 M2 yaitu:

- C, Desa Citayam, P 12, Kelas S III, seluas 5.000M² (*bidang Tanah 1*)
- C 619, Desa Citayam, P 13, Kelas D II, seluas 5.000M² (*bidang tanah 2*)
- C, Desa Citayam, P 13, Kelas D II, seluas 5.000M² (*bidang Tanah 3*)
- C, Desa Citayam, P 10, Kelas S I, seluas 2.090 M² (*bidang Tanah 4*)



Dimana diantara 4 (empat) bidang tanah tersebut **tidak berada** di atas tanah Sertifikat Hak Milik Tergugat I, II, III, IV, V. Hal ini terbukti:

- Bidang tanah 1 tidak menyebutkan nomor C Desanya, sehingga tidak dapat dipastikan letak tanah berada diatas C Desa nomor berapa?;
- Bidang tanah 2 menyebutkan nomor C 619 Persil 13 Kelas D.II akan tetapi dalam kenyataannya sertipikat Hak Milik Tergugat I, II, III dan V yang digugat oleh Penggugat I, II, III, IV, V dalam kenyataannya berasal dari Bekas Hak Milik Adat nomor C. 619 Persil 12 Kelas S.III dan bukan C. 619 Persil 13 Kelas D.II;
- Bidang tanah 3 tidak menyebutkan nomor C Desanya akan tetapi hanya menyebutkan Persil 13 Kelas D. II padahal kalau dilihat dari Buku C Desa Citayam jelas bahwa tanah Persil 13 Kelas D.II yang dimiliki oleh Tergugat VI (Abdul Roid) asal perolehan dari Wasito adalah C.1184 Persil 13 Kelas D.II akan tetapi total luas tanah yang tercantum dalam girik C.1184 Persil 13 Kelas D.II tersebut hanya seluas 3.868 M2 dan tidak ada luasan 5.000 M2.
- Bidang tanah 4 tidak menyebutkan nomor C Desanya akan tetapi hanya menyebutkan Persil 10 Kelas S.I, pada hal apabila ditelusuri dari riwayat penerbitan sertipikat-sertipikat hak milik atas nama Tergugat I, II, III, IV dan V tidak ada satupun sertipikat Hak Milik Tergugat I, II, III, IV dan V yang berasal dari Persil nomor 10 Klas S.1 akan tetapi semua sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat I, II, III, IV dan V berasal dari C nomor 619 Persil 12.S.III dan C.1184 Persil 13.D.II;
- Bahwa luas tanah yang diklaim oleh Para Penggugat I, II, III, IV, V adalah 17.090 M2, sedangkan total luas tanah Tergugat I, II, III, IV, dan V adalah 14.085 m2. Oleh karena itu terdapat selisih seluas 3.005 m2, merupakan jumlah yang tidak sedikit untuk selisih antara C Desa dengan Sertipikat apabila terletak pada objek yang sama.



Sedangkan dasar Kantor Pertanahan untuk menerbitkan sebuah sertifikat adalah C Desa yang kemudian dilakukan pengukuran ulang oleh Kantor Pertanahan setempat.

Jadi tanah Tergugat I, II, III, IV, V, yang berada dalam persil 13 D II hanya seluas 3.868 M². sedang sisanya dari persil 12 Klas S III, sedangkan Penggugat I, II, III, IV, V mengklaim tanah persil 13 Klas D.II dan persil 10 Klas S 1 seluas 17.090 M²., maka klian Penggugat I, II, III, IV, V tersebut harus dikesampingkan.

Dengan adanya perbedaan obyek tanah antara tanah yang diakui oleh Penggugat I, II, III, IV, V dalam gugatannya, dengan tanah yang dimiliki oleh Tergugat I, II, III, IV dan V berdasarkan sertifikat Hak Milik kepunyaan masing-masing Tergugat, maka jelas bahwa gugatan ini adalah kabur dan SALAH OBYEK, oleh karena itu sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang menangani perkara ini berkenan menyatakan gugatan Penggugat I, II, III, IV, V dinyatakan tidak dapat diterima "niet ontvankelijke verklaard".

Penggugat I, II, III, IV, V Tidak Mampu Menunjukkan Batas Tanah

Bahwa gugatan Penggugat I, II, III, IV, V harus dinyatakan kabur, karena adanya perbedaan antara tanah yang digugat yaitu seluas 17.090 M² dengan luas tanah yang dimiliki oleh Tergugat I, II, III, IV dan V yaitu seluas 14.085 M², yang pada hakekatnya berbeda pula batas tanahnya. Sehingga tidak mungkin Penggugat I, II, III, IV, V mampu menunjukkan batas-batas tanah seluas 14.085 M² yang dimaksud, dengan menggunakan batas yang sama dengan tanah dengan luas 17.090 M².

Gugatan Penggugat I, II, III, IV, V tersebut kabur dan Non Executable, terbukti obyek sengketa berbeda-beda batas, antara tanah yang diakui Penggugat I, II, III, IV, V dengan tanah SHM milik Tergugat I, II, III, IV, V.

Berdasarkan yurisprudensi MARI NO: 586/Pdt/2000

Halaman 20 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



tanggal 23 Mei 2001 ditegaskan bahwa apabila ada perbedaan luas dan batas-batas tanah dalam posita dan petitum, maka petitum tidak mendukung posita, karena itu maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima sebab tidak jelas & kabur, maka angkat beralasan Majelis Hakim yang *mengadili* perkara ini berkenan menyatakan gugatan Para Penggugat I, II, III, IV, V dinyatakan tidak dapat diterima "*niet ontvankelijke verklaard*".

Tuntutan Menyerahkan Tanah Seluas 17.090 M2, Padahal Tergugat I, II, III, IV, V Hanya Memiliki Tanah Seluas 14.085 M2

Bahwa gugatan Penggugat I,II,III,IV,V harus dinyatakan kabur, karena tuntutan Penggugat I,II,III,IV,V agar Tergugat I,II,III,IV,V menyerahkan tanah seluas 17.090 M² sebagaimana dalam petitum butir 5, merupakan suatu tuntutan yang tidak masuk akal, bagaimana mungkin Tergugat I,II,III,IV,V yang hanya seluas 14.085 M². diminta menyerahkan tanah seluas 17.090 M² ?? padahal terdapat selisih 3.005 M²., lagi pula tanah tersebut BUKAN miliknya. Jadi petitum ini adalah non executable, maka harus ditolak dengan tegas.

Disamping itu petitum 5 halaman 13 ini adalah irrasional, karena tidak disebutkan Tergugat berapa ?? dan tidak disebut berapa luas tanahnya ??? yang harus difahami bahwa Tergugat I, II, III, IV, V adalah BUKAN satu pihak melainkan 5 (lima) Pihak yang memiliki tanah masing-masing dan BUKAN HARTA BERSAMA.

Tuntutan Ganti Rugi adalah obscur libel

Bahwa padaposita point 22 huruf a dan petitum 6 huruf a, Penggugat I, II, III, IV, V minta agar Tergugat I, II, III, IV, V dan VI dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 8.545.000.000,- (delapan miliar lima ratus empat puluh lima juta rupiah).

Gugatan Penggugat I, II, III, IV, V harus dinyatakan kabur,

Halaman 21 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



karena Penggugat I, II, III, IV, V., tidak berwenang dan Tergugat I, II, III, IV, V tidak melakukan PHM lagi pula tuntutan tersebut tidak dirinci berapa beban masing-masing tergugat apalagi dalam petitum ini menuntut ganti rugi juga kepada TERGUGAT VI, padahal Tergugat I, II, III, IV, V dan VI adalah bukan 1(satu) pihak dan Tergugat I, II, III, IV, V memiliki tanah yang luasnya berbeda-beda dan seharusnya Tergugat VI juga disebutkan secara tegas berapa jumlah yang harus ditanggung.

Tuntutan ganti rugi immateril sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) sebagaimana dalam petitum butir 6 harus dinyatakan kabur, terbukti Penggugat I, II, III, IV, V sama sekali tidak menguraikan siapa Para Tergugat yang dimaksud? padahal Tergugat terdiri dari 6 (enam) orang Tergugat dan jika Para Tergugat dianggap melawan hukum, sudah barang tentu perannya berbeda- beda.

TUNTUTAN GANTI RUGINYA TIDAK BISA DIHITUNG DARI HARGA TANAH, KARENA PENGGUGAT I, II, III, IV, V **BUKAN PEMILIK TANAH, MELAINKAN PENYEROBOT TANAH MILIK TERGUGAT I, II, III, IV, V** OLEH KARENA ITU SEHARUSNYA TUNTUTAN GANTI RUGI DITUJUKANHANYA KEPADA TERGUGAT VI "ABDUL ROID" SEBESAR UANG YANG DIKELUARIN OLEH PENGGUGAT I, II, III, IV, V dan DITERIMA HANYA OLEH TERGUGAT VI YAITU:

DARI PENGGUGAT I = RP. 100 JT

DARI PENGGUGAT II = RP. 100 JT

DARI PARA PENGGUGAT = RP. 100 JT

DARI PENGGUGAT I = RP. 20,9JT

TOTAL HANYA RP. 320,900.000,00 (TIGA RATUS DUA PULUH JUTA SEMBILAN RATUS RIBU RUPIAH)

KENAPA MENUNTUT Rp. 8.545.000.000,- ???

Bahwa tuntutan ganti kerugian seharusnya ditujukan HANYA kepada Tergugat VI (Abdul Roid), karena Tergugat VI telah menipu Penggugat I, II, III, IV dan V



karena Tergugat VI (Abdul Roid) telah menjual tanah yang bukan miliknya.

Tergugat VI (Abdul Roid) telah menjual kepada Tergugat I, II, III, IV, V. terbukti :

- a. Tergugat VI berdasarkan Akta Jual Beli nomor 5899/2005 tertanggal 23 Desember 2005 yang dibuat di hadapan Miranti Tresnaning Timur, SH telah menjual tanah seluas 2.544 M2 kepada Tergugat I (Rahman Jamil);
- b. Tergugat VI berdasarkan Akta Jual Beli nomor 5900/2005 tertanggal 23 Desember 2005 yang dibuat di hadapan Miranti Tresnaning Timur, SH telah menjual tanah seluas 2.548 M2 kepada Tergugat V (Zainul Miftah);
- c. Tergugat VI berdasarkan Akta Jual Beli nomor 25/2006 tertanggal 04 Januari 2006 yang dibuat di hadapan Miranti Tresnaning Timur, SH telah menjual tanah seluas 2.544 M2 kepada Tergugat II (Ridwan Arifin);
- d. Tergugat VI berdasarkan Akta Jual Beli nomor 26/2006 tertanggal 04 Januari 2006 yang dibuat di hadapan Miranti Tresnaning Timur, SH telah menjual tanah seluas 2.581 M2 kepada Tergugat III (Siti Rukoyah);
- e. Tergugat VI berdasarkan Akta Jual Beli nomor 78/2006 tertanggal 06 Januari 2006 yang dibuat di hadapan Miranti Tresnaning Timur, SH telah menjual tanah seluas 3.868 M2 kepada Tergugat IV (Bhactiar Rivai);

MAKA AKTA JUAL BELI INI ADALAH SAH

Sedangkan Jual Beli antara Tergugat VI dengan Penggugat I, II, III, IV, V atas tanah yang persilnya (letak tanah) berbeda dengan tanah milik Tergugat I, II, III, IV, V terjadi belakangan (setelah jual beli antara Tergugat VI dengan Tergugat I, II, III, IV dan V), hal mana terbukti dari Akta Jual Beli yang dibuat belakangan yaitu :

- a. Tergugat VI berdasarkan Akta Jual Beli nomor 3911/2006

Halaman 23 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



- tertanggal 2 Agustus 2006 yang dibuat di hadapan Miranti Tresnaning Timur, SH telah menjual tanah seluas 5.000 M2 kepada Penggugat I (Achmad Budiman);
- b. Tergugat VI berdasarkan Akta Jual Beli nomor 3913/2006 tertanggal 2 Agustus 2006 yang dibuat di hadapan Miranti Tresnaning Timur, SH telah menjual tanah seluas 5.000 M2 kepada Penggugat II (Achmad Reza Maulana);
- c. Tergugat VI berdasarkan Akta Jual Beli nomor 3912/2006 tertanggal 2 Agustus 2006 yang dibuat di hadapan Miranti Tresnaning Timur, SH telah menjual tanah seluas 5.000 M2 kepada Para Penggugat;
- d. Tergugat VI berdasarkan Akta Jual Beli nomor 124/AJB/III/2007 tertanggal 15 Maret 2007 yang dibuat di hadapan Miranti Tresnaning Timur, SH telah menjual tanah seluas 2.090 M2 kepada Penggugat I (Achmad Budiman);

MAKA AKTA JUAL BELI INI ADALAH BODONG

- Dari uraian tersebut diatas, jelas terlihat bahwa pada saat terjadinya jual beli TANAH YANG LETAK TANAHNYA BERBEDA antara Tergugat VI dengan penggugat I, II, III, IV dan V dan secara yuridis Tergugat VI pada saat itu sudah tidak mempunyai hak apapun atas tanah tersebut, karena jauh hari Tergugat VI SUDAH menjual kepada Tergugat I, II, III, IV dan V (bandingkan dengan tanggal terjadinya jual beli); **DAN LIHAT DALAM TABEL**
- Bahwa Penggugat I, II, III, IV dan V adalah pembeli yang beritikad buruk karena membeli tanah dari orang yang tidak berhak yaitu Tergugat VI, PADAHAL TERGUGAT VI BUKAN PEMILIK TANAH, terbukti, bidang-bidang tanah tersebut sudah menjadi hak dari Tergugat I, II, III, IV dan V. maka menurut hukum, pembeli yang beritikad buruk tidak perlu diberikan perlindungan hukum,
- Bahwa dari uraian tersebut diatas, jelas bahwa tuntutan ganti rugi tidak seharusnya ditujukan kepada Tergugat I, II, III, IV dan V karena antara Tergugat I, II, III, IV dan V dengan Penggugat I, II, III, IV dan V sama sekali tidak ada hubungan hukum apapun, karenanya tidak ada kerugian



yang ditimbulkan oleh Tergugat I, II, III, IV, V.

Sekiranya Penggugat I, II, III, IV, V merasa dirugikan, maka tuntutan ganti kerugian seharusnya ditujukan HANYA kepada Tergugat VI (Abdul Roid) dan Notaris/PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH yang membuat Akta Jual Beli "BODONG" diantara mereka, karena pihak Notaris seharusnya mengetahui bahwa bidang-bidang tanah tersebut sebelumnya telah dijual oleh Tergugat VI kepada Tergugat I, II, III, IV, V < hal mana disebabkan karena jual beli antara Tergugat VI dengan Tergugat I, II, III, IV, V Akta Jual Belinya juga dibuat oleh yang bersangkutan.

d. Eksepsi Vrijaring

Bahwa dalam petitum point 4, Penggugat I, II, III, IV, V telah mengajukan gugatan terhadap keabsahan:

- SHM No: 697/Citayam terbit tgl 28-09-2006 an. Rahman Jamil (Tergugat I);
- SHM No: 717/Citayam terbit tgl 19-04-2007 an. Ridwan Arifin (Tergugat II);
- SHM No: 719/Citayam terbit tgl 30-05-2007 an. Siti Rukoyah (Tergugat III);
- SHM No: 737/Citayam terbit tgl 06-08-2008 an. Bahtiar Rifai (Tergugat IV);
- SHM No: 694/Citayam terbit tgl 24-08-2006 an. Zainul Miftah (Tergugat V).

Dimana SHM-SHM tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor pada tahun 2006,2007,2008, **sedangkan gugatan Penggugat I,II,III,IV,V ini diajukan pada 04 Februari 2020 artinya gugatan Penggugat I, II, III, IV, V ini diajukan setelah 12 (dua belas) tahun lebih** terhitung sejak terbitnya sertifikat tersebut, dengan demikian gugatan ini telah taluwarasa.

Berdasarkan ketentuan Pada pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditegaskan bahwa " dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun

Halaman 25 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut".

e. Eksepsi Accumulatie

Bahwa gugatan Penggugat I,II,III,IV,V ini merupakan akumulasi baik subyek hukum maupun obyek hukumnya, yang justru akumulasi gugatan semacam ini bertentangan dengan hukum acara perdata, terbukti:

Dari subyek hukum:

Penggugat I, II, III, IV, V telah secara bersama-sama "akumulasi" mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, II, III, IV, V, padahal masing-masing Penggugat mengklaim seolah-olah memiliki tanah yang berbeda-beda. Bahwa tanah seluas 17.090 M2 adalah BUKAN merupakan HARTA BERSAMA, maka seharusnya dalam melakukan tindakan hukum termasuk mengajukan gugatan tidak dapat digabung seolah-olah sebagai HARTA BERSAMA.

Begitu juga Penggugat I, II, III, IV, V dalam gugatannya telah menggabungkan Tergugat I, II, III, IV, V, yang seolah-olah mereka ada 1 (satu) pihak sebagai pemilik harta bersama, padahal diantara Tergugat I, II, III, IV, V mempunyai harta yang terpisah BUKAN HARTA BERSAMA, dan peran masing-masing tergugat adalah berbeda dan untuk tanah yang juga berbeda.

Dari obyek gugatan:

Penggugat I, II, III, IV, V dalam gugatannya telah menggabungkan obyek gugatan yaitu terhadap tanah seluas:

- 2.544 m2 milik Tergugat I,
- 2.544 m2 milik Tergugat II,
- 2.581 m2 milik Tergugat III,
- 3.868 m2 milik Tergugat IV,dan
- 2.548 m2 milik Tergugat V.

Total luas : 14.085 M2



Bahwa 5 (lima) bidang tanah tersebut secara salah diakumulasi dalam satu register perkara seolah-olah satu obyek yaitu seluas 14.085M².

Bahwa tanah seluas 14.085 m² ini pada hekatatnya terdiri lima obyek tanah yang berbeda pemiliknya, berbeda perolehannya, beda penjualnya, beda buktinya (ada beberapa SHM), dalam gugatan ini diakumulasi dalam satu register perkara, seharusnya terhadap 5 (lima) bidang tanah tersebut digugat secara terpisah karena pemiliknya berbeda, luas tanah juga berbeda, perolehannya juga berbeda.

Sesuai yurisprudensi MARI., tanggal 17 Desember 1995 No.: 962 K/Pdt/1995, ditegaskan bahwa didalam perkara perdata dimana obyeknya berbeda (dua bidang atau lebih) maka gugatan harus diajukan secara terpisah terhadap masing-masing obyek sengketa oleh karena itu apabila dalam sengketa penggugat mengajukan gugatan yang obyek sengketa berbeda digabung menjadi satu, maka harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Maka berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1075.K/SIP/1980 tanggal 8 Desember 1982, Jo. No: 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 ditegaskan bahwa gugatan yang tidak sempurna, setidaknya-tidaknya apa yang dituntut kurang jelas, maka harus diputus dengan NO. Gugatan Penggugat I, II, III, IV, V ini juga tidak memenuhi syarat formal sesuai dengan Hukum Acara Perdata, karena penggabungan gugatan adalah dilarang. Oleh karena itu maka sangat beralasan Majelis Hakim yang menangani perkara ini berkenan menyatakan gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima "*niet onvankelijke verklaard*".

f. Eksepsi Prematur

Berdasarkan Putusan Perkara Nomor 34/Pdt.G/2019/PN. Cbi, yang amar dalam putusan sela menyatakan intinya bahwa gugatan yang menyangkut Sertifikat- Sertifikat Hak Milik Nomor 697/ Citayam, 717/Citayam, 719/ Citayam, 737/Citayam, 694/Citayam HARUS DIAJUKAN KE PTUN, namun terbukti dalam Perkara Nomor 31/Pdt.G/2019/PN. Cbi

Halaman 27 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



Penggugat masih tetap mengajukan gugatan di peradilan umum, maka gugatan ini harus dinyatakan prematur.

Bahwa berdasarkan Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diuraikan juga tersebut di atas, serta ketentuan Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Nomor: 224/Td.TUN/X/1993 yang pada intinya mengatur bahwa "yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai sertifikat tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang peradilan umum"

Mengutip dari Putusan Perkara Nomor 34Pdt.G/2019/PN. Cbi, halaman.... Majelis Hakim berpendapat bahwa yang dinyatakan Penggugat atas permintaannya agar Majelis Hakim untuk menyatakan tidak sah sertifikat-sertifikat tersebut adalah terkait dengan sifat administratif, oleh karena itu kewenangan memeriksa dan mengadili terkait keabsahan sertifikat tanah adalah wewenang absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara dan dengan hal tersebut Pengadilan Negeri Cibinong menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut.

Dalam perkara ini, Penggugat I, II, III, IV, V juga melakukan hal yang sama, yaitu meminta agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus keabsahan sertifikat-sertifikat Tergugat I, II, III, IV, V. padahal seharusnya diajukan ke PTUN terlebih dahulu, dengan demikian maka gugatan yang diajukan ke Pengadilan Negeri ini adalah prematur. Oleh karena itu sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memberi putusan bahwa menyatakan gugatan Penggugat I, II, III, IV, V tidak dapat diterima "NO".

g. *Plurium Litis Consortium (gugatan kurang pihak)*

Bahwa Cikal bakal timbulnya gugatan dalam perkara ini adalah disebabkan karena adanya pembuatan Akta Jual Beli "BODONG" antara Tergugat VI dengan Penggugat I, II, III, IV, V di Kantor Notaris/PPAT Miranti Tresnaning

Halaman 28 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



Timur, SH atas obyek tanah yang patut diduga sama, dimana terhadap bidang-bidang tanah yang telah dijual oleh Tergugat VI kepada Tergugat I, II, III, IV dan V dan dibuatkan Akta Jual Belinya oleh Notaris/PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH tersebut akan tetapi berselang beberapa bulan kemudian terhadap bidang-bidang tanah tersebut kembali dibuatkan Akta Jual Belinya "BODONG" antara Tergugat VI dengan penggugat I, II, III, IV, V oleh yang bersangkutan. Seharusnya dan sangat beralasan Notaris/PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH dijadikan sebagai pihak dalam gugatan ini, karena telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena dalam gugatan ini Notaris/PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH tidak dijadikan pihak, maka dengan sendirinya gugatan ini adalah Plurium Litis Consortium (kurang pihak).

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, cukup beralasan hukum bahwa gugatan Penggugat I, II, III, IV, V tidak dapat diterima "niet onvankelijke verklaard".

B. DALAM POKOKPERKARA

1. Bahwa Tergugat I, II, III, IV, V mohon dengan hormat, kiranya segala yang diajukan sebagai dalil dalam eksepsi mohon dinilai termuat pula dalam bagian pokok perkaraini.
2. Bahwa Tergugat I, II, III, IV, V menolak dengan tegas seluruh gugatan Penggugat I, II, III, IV, V baik dalam posita maupun dalam petitum.
3. Tergugat I,II,III,IV,V menolak dengan tegas dalil Penggugat I,II,III,IV,V dalam positanya butir 1, yang menyatakan bahwaPenggugat I, II, III, IV, V adalahpemilik yang sah atas tanah seluas 17.090 M2 yang berlokasi di Kp. Ragamukti, RT.002 RW 002, Desa Citayam, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor.

Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena:

- Apabila benar, letak tanah yang dimaksud oleh Penggugat I,II,III,IV,V adalah diatas tanah sertifikat SHM-SHM milik Tergugat I, II, III, IV, V, maka Pemilik yang sah secara hukum adalah Tergugat I, II, III, IV, V berdasarkan:
 - SHM No: 697/Citayam terbit tgl.**28-09-2006** an. Rahman Jamil, (Tergugat I);

Halaman 29 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



- SHM No: 717/Citayam **terbit tgl 19-04-2007** an.Ridwan Arifin,(Tergugat II);
- SHM No: 719/Citayam **terbit tgl 30-5-2007** an.Siti Rukoyah, (Tergugat III);
- SHM No: 737/Citayam **terbit tgl 6-8- 2008** an. Bahtiar Rifai, (Tergugat IV);
- SHM No: 694/Citayam **terbit tgl 24-8-2006** an. Zainul Miftah, (Tergugat V);

Sehingga bagaimana mungkin Penggugat I, II, III, IV, V menyatakan telah memiliki tanah tersebut, sementara di atas tanah tersebut telah terbit SHM-SHM atas nama masing-masing Tergugat I, II, III, IV, V.

Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tegas dikatakan bahwa "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya...". Hal ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka SHM-SHM tersebut membuktikan bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat I, II, III, IV, V. .

- Apabila tanah tersebut berbeda dengan lokasi tanah milik Tergugat I,II,III,IV,V, dan benar Penggugat I, II, III, IV, V adalah pemilik tanah seluas 17.090 M2, maka gugatan Penggugat I, II, III, IV, V sangatlah tidak relevan, apabila gugatan ini ditujukan kepada Tergugat I, II, III, IV, V.
- Bahwa penerbitan SHM-SHM milik Tergugat I, II, III, IV, V tersebut diatas oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor in casu Turut Tergugattelah dilakukan sesuai dengan UU. No: 5 tahun 1960 Jo PP. No: 24 tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No:3 tahun 1997, oleh karena itu maka SHM-SHM tersebut SAH dan berlaku sebagai **ALAT PEMBUKTIAN YANG KUAT BAHWA TANAH YANG DIKLAIM OLEH PENGGUGAT I, II, III, IV, V ADALAH MILIK TERGUGAT I, II, III, IV,V.**
- Bahwa penerbitan SHM-SHM tersebut diatas telah dilakukan sesuai dengan UU. No: 5 tahun 1960 Jo: Pasal

Halaman 30 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



14 (1) PP No: 24 tahun 1997, dimana sebelum diterbitkan sertifikat, terlebih dahulu dilakukan Pengukuran oleh Turut Tergugat atas dasar penunjukan batas dari pemiliknya, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 18 dan 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan setelah itu baru diterbitkan Surat Ukur sebagai lampiran Sertipikat Hak Milik obyek sengketa. Kemudian sebelum diterbitkannya sertifikat melalui pencatatan pendaftaran pertama kali/Pengakuan Hak, Turut Tergugat melakukan penelitian data fisik dan data yuridis dengan membentuk Tim Panitia Pemeriksaan Tanah/Panitia A, dimana Kepala Desa dan/atau Lurah setempat ikut sebagai Anggota Tim Panitia A. Setelah terdapat adanya kecocokan dan/atau kesesuaian antara data fisik dan data yuridis, maka untuk memenuhi azas publisitas mengacu pada ketentuan Pasal 26 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hasil pengumpulan data fisik dan yuridis atas bidang-bidang tanah tersebut kemudian diumumkan selama 60 (enam puluh) hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan tidak terkecuali penggugat I, II, III, IV, V untuk mengajukan keberatan-keberatan mengenai data-data tersebut.

Terbukti Penggugat I. II. III. IV, V tidak pernah mengajukan keberatan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor ic. Turut Tergugat, untuk itu maka sangatlah tidak dapat diterima argumentasi Penggugat I. II. III. IV, V yang mengatakan bahwa perbitan SHM-SHM tersebut tidak benar.

4. Bahwa Tergugat I,II,III,IV,V menolak dengan tegas dalil IPenggugat I, II, III, IV, V, butir 2 dalam positanya yang mendalilkan bahwa Penggugat 1 telah membebaskan tanah dari Tergugat VI (Abdul Roid) seluas 5.000 M2 dengan alas hak berupa girik tercatat dalam buku C Desa Citayam Persil 12 Klas S.III, akan tetapi tidak diuraikan secara jelas C nomor berapa ? melainkan hanya menyebutkan Persil 12 Klas S.III, dan Penggugat 1 sama sekali tidak mampu menyebutkan



tanah-tanah mana yang merupakan milik Penggugat 1 yang termasuk dalam SHM-SHM milik para Tergugat I, II, III, IV, V sedangkan SHM-SHM atas nama para Tergugat I, II, III, IV, V tidak ada yang seluas 5.000 M2 .

Terhadap tanah-tanah bekas hak milik adat (yang belum terdaftar), maka penyebutan nomor C Desanya sangat penting untuk menentukan identitas tanah tersebut, sehingga kalau nomor C Desanya saja tidak mampu disebutkan oleh para Penggugat, maka sepatutnya hal tersebut dalil para Penggugat tersebut dianggap omong kosong belaka.

5. Bahwa Tergugat I, II, III, IV dan V menolak dengan tegas dalil penggugat I, II, III, IV, V butir 5 dalam posisinya yang mendalilkan bahwa Penggugat II telah membebaskan tanah dari Tergugat VI (Abdul Roid) tanah seluas 5.000 M2 dengan alas hak berupa girik tercatat dalam buku C.619 Desa Citayam Persil 13 Klas D.II, karena dalil tersebut adalah suatu dalil yang mengada-ada dan tidak masuk akal, ***karena apabila ditelusuri dari Buku C Desa Citayam jelas bahwa Girik C.619 tercatat atas nama pemilik asal Nyonya Mintaningsih hanya memiliki Persil 12 Kelas S.III dan tidak ada Persil 13 Kelas D.II. Demikian pula apabila ditelusuri dari riwayat penerbitan sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I, II, III dan V hanya disebutkan bahwa sertifikat-sertifikat Hak Milik tersebut berasal dari bekas Hak Milik Adat C.619 Persil 12. S.III dan tidak ada yang berasal dari C.619 Persil 13 Kelas D.II.***
6. Bahwa Tergugat I, II, III, IV dan V menolak dengan tegas dalil Penggugat I, II, III, IV, V, butir 8 dalam posisinya yang mendalilkan bahwa Para Penggugat, telah membebaskan tanah dari Tergugat VI (Abdul Roid) tanah seluas 5.000 M2 dengan alas hak berupa girik tercatat dalam Buku C Desa Citayam Persil 13 Kelas D.II akan tetapi tidak diuraikan secara jelas C Desa nomor berapa yang dimaksud ? melainkan hanya menyebutkan Persil 13 Kelas D.II.
 - ***Dalil para Penggugat tersebut jelas mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali karena apabila ditelusuri dari***



Buku C Desa Citayam, **jelas bahwa tanah Persil 13 Kelas D.II yang dimiliki oleh Tergugat VI (Abdul Roid) asal perolehan dari Wasito adalah C.1184 Persil 13 Kelas D.II akan tetapi total luas tanah yang tercantum dalam girik C.1184 Persil 13 Kelas D.II tersebut hanya seluas 3.868 M2 dan tidak ada luasan 5.000 M2.** Sehingga dengan demikian sangat sulit untuk mengetahui sebenarnya tanah mana yang diklaim oleh para penggugat tersebut karena para penggugat sama sekali tidak dapat menguraikan secara jelas alas hak yang menjadi landasan juridis perolehan tanah mereka.

- **Hal mana diperkuat dan/atau diperjelas lagi apabila diperhatikan riwayat penerbitan sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat IV (Bhactiar Rifai) yaitu sertifikat Hak Milik nomor 737/Citayam dimana pada bagian petunjuk disebutkan bahwa asal Persil adalah Bekas Hak Milik Adat C nomor 1184 Persil 13 Kelas D.II seluas 3.840 M2, (bukan 5.000 M2 karena memang girik tersebut tidak mempunyai luasan sampai 5.000 M2);**

7. **Bahwa Tergugat I, II, III, IV, V menolak dengan tegas dalil Penggugat I, II, III, IV, V, butir 11 dalam posisinya yang mendalilkan bahwa Penggugat 1 telah membebaskan tanah dari Tergugat VI (Abdul Roid) tanah seluas 2.090 M2 dengan alas hak berupa girik tercatat dalam buku C Desa Citayam, Persil 10 Klas S.1, akan tetapi tidak diuraikan secara jelas C Desa nomor berapa ?, melainkan hanya menyebutkan Persil 10 Klas S.1, padahal apabila diteliti secara seksama riwayat penerbitan sertifikat-sertipikat hak milik atas nama Tergugat I, II, III, IV dan V tidak ada satupun sertifikat Hak Milik kepunyaan Tergugat I, II, III, IV dan V tersebut yang berasal dari Persil nomor 10 Klas S.1 akan tetapi semua sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I, II, III, IV dan V berasal dari C nomor 619 Persil 12.S.III dan C.1184 Persil 13.D.II;**
8. **Bahwa Tergugat I, II, III, IV, V menolak semua dalil Penggugat I, II, III, IV, V yang telah melakukan pembebasan hak atas**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah kepada Tergugat VI seluas 17.090 m² yang dibuat dalam Akta Jual Beli "BODONG" di hadapan PPAT. Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena:

- Apabila benar, letak tanah yang dimaksud oleh Penggugat I,II,III,IV,V adalah diatas tanah sertifikat SHM-SHM milik Tergugat I,II,III,IV,V, maka sesungguhnya seluruh Akta Jual Beli "bodong" yang dilakukan di hadapan PPAT Miranti Tresnaning Timur, S.H. tersebut, **telah batal demi hukum sejak tanggal diterbitkannya Akta "bodong"** tersebut karena:

- Selaku penjual, yaitu Tergugat VI adalah **onbevoeg** atau orang yang tidak berwenang untuk menjual tanah tersebut, karena secara legal standing, Tergugat VI telah kehilangan hak atas tanah tersebut sejak Tergugat VI menjual kepada Tergugat I, II, III, IV, V.
- Perbuatan hukum jua lbeli bidang-bidang tanah tersebut antara Tergugat VI dengan Tergugat I, II, III, IV, V, yang kemudian dibuatkan Akta Jual Belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dilakukan sebelum Penggugat I, II, III, IV, V melakukan transaksi dengan Tergugat VI.
- Pada saat Penggugat I, II, III, IV, V melakukan transaksi dengan Tergugat VI, tanah yang dimaksud sudah menjadi milik masing-masing Tergugat I, II, III, IV, V, dan Tergugat VI sudah tidak memiliki hak atas tanah tersebut.
- Penggugat I, II, III, IV, V,telah melakukan melakukan transaksi dengan orang yang tidak memiliki hak atas tanah tersebut.
- Apabila tanah tersebut berbeda dengan lokasi tanah milik Tergugat I,II,III,IV,V, maka gugatan Penggugat I, II, III, IV, V, **adalah error in subyekto.**

9. Bahwa karena mereka telah bersekongkol melakukan kejahatan yaitu menjadikan TANAH MILIK TERGUGAT I, II, III, IV, V sebagai obyek jual beli padahal mereka tahu dan menyadari sepenuhnya bahwa Tergugat VI pada saat itu sudah bukan sebagai pemilik

Halaman 34 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



tanah lagi, **sehingga TERGUGAT VI SAMA SEKALI TIDAK MEMPUNYAI KEWENANGAN BERTINDAK** dan karenanya **perbuatan hokum tersebut BATAL DEMI HUKUM.**

10. Bahwa perbuatan antara Penggugat I, II, III, IV, V dengan Tergugat VI "Abdul Roid" yaitu menjadikan tanah **MILIK TERGUGAT I,II,III,IV,V** tersebut sebagai obyek jual beli hingga terbitnya Akte Jual Beli "**bodong**" yang dibuat dihadapan PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH., yaitu:

- No: 3911/2006 tanggal 2 Agustus 2006: penjual Turut Tergugat Rekonpensi "Abdul Roid" sedangkan pembeli Tergugat Rekonpensi I "AHMADBUDIMAN"
- No: 3912/2006 tanggal 2 Agustus 2006: penjual Turut Tergugat Rekonpensi "Abdul Roid" sedangkan pembeli TIDAKJELAS.
- No: 3913/2006 tanggal 2 Agustus 2006: penjual Turut Tergugat Rekonpensi "Abdul Roid" sedangkan pembeli Tergugat Rekonpensi II "AHMAD REZA MAULANA"
- No: 124/AJB/III/2007 tanggal 15 Maret 2007: penjual Turut Tergugat Rekonpensi "Abdul Roid" sedangkan pembeli Tergugat Rekonpensi I "AHMAD BUDIMAN"

harus BATAL DEMI HUKUM karena :

- tanah yang dijual belikan adalah MILIK **TERGUGAT I, II, III, IV, V.**
- Tergugat VI "Abdul Roid" tidak berwenang "onbevoeg" melakukan perbuatan hukum jual beli tersebut, karena bukan sebagai pemilik tanah.

11. **PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH patut diduga keras telah membuat AJB PALSU yaitu AJB yang kedua antara Penggugat I, II, III, IV, V dengan Tergugat VI "Abdul Roid" dan perbuatan PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH. sebagai perbuatan kejahatan yang dapat dipidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUHP.**

12. Bahwa Tindakan **tergugat VI "Abdul Roid" yaitu menjual tanah milik Tergugat I, II, III, IV, V kepada PENGGUGAT I, II, III, IV, V adalah merupakan kejahatan yang dapat dipidana sebagaimana dimaksud dalam pasal 266 KUHP. Jo. Pasal 385 KUHP.**



13. **Perbuatan PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH jelas-jelas bertentangan dengan Pasal 39 PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah** dimana dalam ketentuan ini DITEGASKAN bahwa PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH., WAJIB MENOLAK MEMBUAT AJB *antara Penggugat I, II, III, IV, V dengan Tergugat VI "Abdul Roid", karena : pada saat dilakukan jual beli terbukti tidak diperlihatkan dan tidak disampaikan sertifikat asli atas tanah yang menjadi obyek jual beli, PADAHAL DIKETAHUI ATAS TANAH YANG MENJADI OBYEK JUAL BELI TERSEBUT SUDAH TERBIT SHM-SHM an. TERGUGAT I, II, III, IV, V.*

14. Seharusnya PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH sebelum melakukan jual beli cek dan mengecek terlebih dahulu di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor karena faktanya tanah tersebut sudah bersertifikat atas nama Tergugat I,II,III,IV,V dan/atau setidaknya yang paling mudah seharusnya PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH mengecek terlebih dahulu dalam MINUTA AKTA-nya karena AJB sebelumnya juga dibuat dihadapan PPAT Miranti Tresnaning Timur,SH.

15. Tergugat I, II, III, IV, V menolak dengan tegas dalil Penggugat I, II, III, IV, V butir 4, 7, 10, 13 dalam positanya, yang intinya bahwa Penggugat I, II, III, IV, V mendalihkan telah melunasi kewajiban membayar BPHTB. Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena BPHTB bukan merupakan bukti kepemilikan, sehingga dalil seperti ini tidak akan membuktikan apapun karena dengan dilunasinya BPHTB tidak menjadikan hak tersebut berpindah secara formil. Apalagi Tergugat I, II, III, IV, V, telah memperoleh terlebih dahulu hak atas tanahnya dari Tergugat VI.

16. Tergugat I,II,III,IV,V menolak dengan tegas dalil Penggugat I,II,III,IV,V butir 14,15, dan 20 dalam positanya, yang intinya bahwa Penggugat I, II, III, IV, V mendalihkan telah menguasai tanah tersebut dengan mendirikan bangunan sejak tahun 2006 dan keluar dari tanah tersebut pada tahun 2012 dan baru mengetahui kalau Tergugat I, II, III, IV, V telah mensertipikatkan tanah tersebut. Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas,karena:

- Sejak Penggugat I, II, III, IV, V mengaku-ngaku telah memperoleh tanah dengan pembayaran ganti rugi kepada



Tergugat VI pada 02 Agustus 2006 sampai dengan 15 Maret 2007, Para Penggugat *dalam kenyataannya* tidak pernah menguasai secara fisik *bidang tanah tersebut*. *Hal mana* terbukti bahwa sesaat setelah Tergugat I, II, III, IV, V, secara masing-masing melakukan perbuatan hukum Jual Beli dengan Tergugat VI yang sah secara hukum, Tergugat I, II, III, IV, V langsung menguasai fisik tanah tersebut dan melakukan pembangunan bangunan diatas tanah tersebut dengan aman tanpa ada gangguan dari pihak manapun dan sampai dengan saat ini.

- Bahwa dalil ini adalah upaya dari Penggugat I, II, III, IV, V untuk memutar-balikkan fakta hukum, dengan dalih telah menguasai tanah yang pada faktanya justru Tergugat I, II, III, IV, V yang sejak awal (23 Desember 2005) telah menguasai secara fisik sampai sekarang dengan aman tanpa gangguan dari pihak manapun.
- Penggugat I, II, III, IV, V mendramatisir seolah-olah baru mengetahui telah diterbitkan sertipikat atas nama masing-masing Tergugat I, II, III, IV, V. Apabila Penggugat I, II, III, IV, V adalah benar (*quad non*) pemilik, seharusnya Penggugat I, II, III, IV, V telah melakukan perlawanan sejak tahun 2006, salah satunya dengan melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, karena sejak tahun 2006 Tergugat I, II, III, IV, V, telah menguasai fisik dan melakukan pembangunan bangunan di atas tanah tersebut.
- Apabila benar (*quad non*) Penggugat I, II, III, IV, V telah menguasai fisik dan mendirikan bangunan diatas tanah tersebut, Penggugat I,II,III,IV,V dapat dikenakan Ketentuan Pidana, karena menguasai dan mendirikan bangunan di atas tanah milik orang lain.

17. Bahwa dalil Penggugat I,II,III,IV,V yang intinya telah menguasai tanah sejak tahun 2006 dan baru pindah pada tahun 2012 adalah merupakan kebohongan publik, karena terhitung sejak Tergugat I, II, III, IV, V membeli tanah tersebut yaitu tahun 2005 langsung dikuasaidan didirikan bangunan. bahwa jika benar Para Penggugat meninggalkan tempat tersebut tahun 2012, lalu kenapa baru 2020 mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, II, III, IV, V



dan mengapa pada saat BPN mengumumkan penerbitan SHM atas nama Tergugat I,II,III, IV, V, **Penggugat I, II, III, IV, V DIAM SAJA TIDAK MENGAJUKAN KEBERATAN ??, PADAHAL SHM-SHM TERSEBUT TERBIT TAHUN 2006, 2007.**

18. Bahwa Tergugat I,II,III,IV,V menolak dengan tegas dalil Penggugat I,II,III,IV,V butir 18 dalam positanya, yang intinya mendalilkan bahwasetelah PenggugatI, II, III, IV, V meninggalkan obyek tanah tersebut, maka Tergugat I, II, III, IV, V, mendirikan bangunan diatas tanah tersebut. Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena:

- Sejak tahun 2006 Tergugat I,II,III,IV,V, telah menguasai secara fisik dan mendirikan bangunan di atas tanah tersebut sampai sekarang, dengan aman dan tanpa gangguan dari pihak manapun,
- Penggugat I, II, III, IV, V mendramatisir dengan seolah-olah telah melakukan penguasaan fisik dan mendirikan bangunan di atas tersebut. Apabila Penggugat I, II, III,IV,V adalah benar (*quadnon*) pemilik, seharusnya Penggugat I,II,III,IV,V tidak pernah keluar dari tanah tersebut.
- Penggugat I, II, III, IV, V berusaha untuk memutar-balikkan fakta hukum yang mengartikan bahwa Para Penggugat beriktikad tidak baik.
- Apabila benar (*quad non*) Penggugat I, II, III, IV, V telah menguasai fisik dan mendirikan bangunan di atas tanah tersebut, Para Penggugat dapat dikenakan Ketentuan Pidana, karena menguasai dan mendirikan bangunan di atas tanah milik orang lain.

19. Bahwa Tergugat I,II,III,IV,V menolak dengan tegas dalil Penggugat I, II, III, IV, V, butir 21 dalam positanya, yang intinya mendalilkan bahwaTergugat I, II, III, IV, V, telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I, II, III, IV, V, menguasai dan mensertipikatkan tanah tersebut. Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena:

- Penguasaan fisik dilakukan Tergugat I, II, III, IV, V, karena telah membelinya dari Tergugat VI yang sah secara hukum. Sehingga penguasaan fisik sejak tahun 2006 yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, IV, V, dilindungi oleh hukum.



- Pensertipikatan yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, IV, V, pun dilakukan setelah membeli tanah tersebut dari Tergugat VI secara sah menurut hukum.
- Tidak ada unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I,II,III,IV, V. Justru perbuatan melawan hukum itu dilakukan oleh Tergugat VI dengan Penggugat I, II, III, IV, V, Tergugat VI menjual kembali kepada Penggugat I, II, III, IV, V, padahal Tergugat VI sudah bukan sebagai pemilik tanah tersebut.

20. Bahwa Tergugat I,II,III,IV,V menolak dengan tegas dalil Penggugat I,II,III,IV,V butir 22 dalam positanya, yang intinya bahwa Penggugat I, II, III, IV, V mendalilkan telah mengalami kerugian Materiil sebesar Rp. 8.545.000.000,- dan kerugian Immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,-.Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas,karena:

- Apabila benar Penggugat I,II,III,IV,V telah melakukan ganti rugi kepada Tergugat VI, hal tersebut terjadi karena kesalahan Penggugat I,II,III,IV,V sendiri yang tidak cermat dan tidak hati-hati dalam membeli tanah tersebut dari orang yang tidak berhak.
- Tergugat I, II, III, IV, V tidak pernah melakukan PMH dan karenanya tidak pernah menimbulkan kerugian kepada Pengugat I, II, III, IV, V., maka tuntutan ini harus ditolak dengan tegas.
- Kerugian Materiil karena kesalahan Penggugat I, II, III, IV, V sendiri, tidak beralasan dimintakan kepada Tergugat I, II, III, IV, V., karena jika benar menderita kerugian, bukan ditimbulkan oleh Tergugat I, II, III, IV, V.
- Kerugian Materiil tersebut juga tidak rasional sebesar Rp. 8.545.000.000,-, mengingat bahwa sejak tahun 2006, Penggugat I, II, III, IV, V tidak memiliki hak atas tanah apapun, maka tidak benar Penggugat I, II, III, IV, V membuat perhitungan kerugian berdasarkan luas tanah, seharusnya jika benar ada kerugian, maka dihitung hanya dari uang ganti rugi yang pernah di berikan kepada Tergugat VI, yaitu sebesar Rp. 320.900,000,-.
- Kerugian Immateriil Rp. 2.000.000.000,- yang diajukan

Halaman 39 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



Penggugat I, II, III, IV, V-pun tidak masuk akal, karena bagaimana mungkin terjadi pencemaran nama baik yang dilakukan oleh Para Tergugat ???? Justru Penggugat I, II, III, IV, V-lah yang berbuat dosa kepada Tergugat I, II, III, IV, V, yaitu mengambil tanah milik Tergugat I, II, III, IV, V. secara melawan hukum.

21. Bahwa Tergugat I,II, III,IV,V menolak dengan tegas dalil Penggugat I,II,III,IV,V butir 24 dalam posisinya, yang intinya bahwa Penggugat I, II, III, IV, V mengajukan permohonan untuk meletakkan sita jaminan atas tanah objek sengketa. Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena bertentangan dengan Pasal 227HIR.

Berdasarkan Pasal 227 ayat (1) HIR ditegaskan bahwa “penerapan CB hanya sebatas pada sengketa hutang piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi” sedangkan dalam perkara ini bukan timbul akibat adanya hutang piutang sehingga permohonan CB harus ditolak karena bertentangan dengan Undang-Undang. Terlebih lagi gugatan Penggugat I, II, III, IV, V ini jelas dan nyata sebagai gugatan spekulasi yang justru bertentangan dengan hukum dan/atau setidaknya bertentangan dengan hak subjektif dari Tergugat I, II, III, IV, V.

22. Bahwa Tergugat I,II,III,IV,V menolak dengan tegas dalil Penggugat I,II,III,IV,V butir 25 dalam posisinya, yang intinya bahwa Penggugat I, II, III, IV, V mengajukan *Dwangsom* sebesar Rp. 1.000.000,- per hari. Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena:

- Tuntutan *dwangsom* tidak dapat diterapkan dalam perkara yang dasar gugatannya Perbuatan Melawan Hukum.
- Tanah yang digugat oleh Penggugat adalah milik Tergugat I,II,III,IV,V, berdasarkan bukti SHM-SHM tersebut diatas.
- Gugatan Penggugat I, II, III, IV, V ini justru bertentangan dengan hukum.

23. Bahwa Tergugat I,II,III,IV,V menolak dengan tegas dalil Penggugat I,II,III,IV,V butir 26 dalam posisinya, yang intinya bahwa Penggugat I,II,III,IV,V mengajukan *Uitvoerbaar bij*



Voorraad). Dalil tersebut harus ditolak dengan tegas, karena gugatan Penggugat I,II,III,IV,V ini justru bertentangan dengan Pasal 180 (1) HIR jo.Pasal 54R.V.

24. Bahwa Tergugat I, II, III, IV, V, menolak dalil Penggugat I, II, III, IV, V untuk selain dan selebihnya.

C. PETITUM

1. Tergugat I, II, III, IV, V, menolak petitum penggugat I, II, III, IV, V untuk seluruhnya.
2. Tergugat I, II, III, IV, V, menolak petitum point 2 karena Tergugat I, II, III, IV, V, tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat I, II, III, IV, V, bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, IV, V, sudah sesuai dengan prosedur hukum yang benar sesuai dengan UU dan peraturan Pemerintah lainnya.

Justru yang melakukan Perbutan Melawan Hukuma dalahTergugat VI dan Penggugat I,II, III, IV, V karena Tergugat VI "Abdul Roid" secara melawan hukum telah menjual tanah MILIK Tergugat I, II, III, IV, V. kepada Penggugat I, II, III, IV, V, **padahal tanah yang dijual belikan tersebut adalah Milik Tergugat I, II, III, IV, V , TERBUKTI pada tanggal 23 Desember 2005 dan tanggal 04 Januari 2006 Tergugat VI "Abdul Roid" sudah menjual TANAH kepada Tergugat I, II, III, IV, V. namun secara melawan hukum pada tanggal 02 Agustus 2006 dan pada tanggal 15 Maret 2007 Tergugat VI "Abul Roid" menjual kembali kepada Penggugat I, II, III, IV,V.**

3. Tergugat I, II, III, IV, V, menolak petitum POINT 3 karena TANAH OBYEK SENGEKETA dalam perkara ini BUKAN MILIK PENGGUGAT I, II, III, IV, V melainkan MILIK TERGUGAT I, II, III, IV, V berdasarkan SHM-SHM yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor ic, TurutTergugat.
4. Tergugat I, II, III, IV, V, menolak petitum POINT 4, karena proses penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor ic,Turut Tergugat telah dilakukan dengan benar sesuai dengan UU No. 5 tahun 1960 Jo. PP 24 tahun 1997, lagi pula petitum ini harus ditolak, karena BUKAN WEWENANG PERADILAN UMUM



MELAINKAN WEWENANG PTUN.

5. Tergugat I, II, III, IV, V, menolak petitum POINT 5 karena pemilik yang sah atas tanah tersebut adalah Tergugat I, II, III, IV, V, berdasarkan SHM-SHM an. Tergugat I, II, III, IV, V.

Dengan demikian tuntutan PENGUGAT I, II, III, IV, V agar TERGUGAT I, II, III, IV, V menyerahkan tanah tersebut HARUS DITOLAK DENGAN TEGAS DAN KERAS, karena tanah tersebut BUKAN milik Penggugat I, II, III, IV, V.

6. Tergugat I, II, III, IV, V, menolak petitum point 6, karena tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat I, II, III, IV, V. justru bertentangan hukum, terbukti:

- Penggugat I, II, III, IV, V. telah salah membeli tanah dari orang yang tidak berwenang " onbevoeg" (Tergugat VI) dan hanya mengeluarkan uang sebesar Rp. 320.900.000, - kemudian mengapa menuntut kepada Tergugat I, II, III, IV, V, sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan miliar rupiah), seharusnya tuntutan ganti rugi hanya diajukan terhadap Tergugat VI.
- Penggugat I, II, III, IV, V, merasa tercemar nama baiknya kemudian menuntut Rp. 2.000.000.000 (dua miliar rupiah), kalau merasa tercemar nama baiknya seharusnya tuntutan itu hanya diajukan terhadap Tergugat VI, karena Tergugat VI yang secara melawan hukum Jual tanah MILIK TERGUGAT I, II, III, IV, V. kepada Penggugat I, II, III, IV, V

tuntutan ganti rugi dan pencemaran nama baik ini justru menimbulkan pertanyaan besar bagi Tergugat I, II, III, IV, V, KENAPA TANAH MILIK Tergugat I, II, III, IV, V, yang dirampok oleh Penggugat I, II, III, IV, V. yang bersekongkol dengan Tergugat VI, kemudian Tergugat I, II, III, IV, V justru malah menuntut ganti rugi, dan dianggap mencemarkan nama baik, aneh bin ajaib dan hal ini adalah perbuatan yang tidak benar.

7. Tergugat I, II, III, IV, V, menolak petitum point 7 karena permohonan Sita Jaminan, justru bertentangan dengan Pasal 227 HIR. **lagi pula dasar gugatan ini hanya spekulasi,**

8. Tergugat I, II, III, IV, V, menolak petitum point 8, karena tuntutan *dwangsom* tidak dapat diterapkan dalam perkara yang dasar gugatannya Perbuatan Melawan Hukum dan tanah obyek gugatan adalah milik Tergugat I, II, III, IV, V.

Halaman 42 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



9. Tergugat I, II, III, IV, V, menolak petitum point 9, 10, 11 dan/atau menolak petitum selain dan selebihnya.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas sudilah kiranya Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan " **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT I, II, III, IV, V UNTUK SELURUHNYA**"

II. DALAM REKONPENSII

1. Bahwa **Penggugat Rekonsensi I, II, III, IV, V semula Tergugat Kompensi I, II, III, IV, V.**, dengan ini mengajukan **gugatan rekonsensi** terhadap **Tergugat Rekonsensi I, II, III, IV, V semula Penggugat Kompensi I, II, III, IV, V** dan terhadap **Tergugat Rekonsensi VI "Abdul Roid" semula Tergugat Kompensi VI**.
2. Bahwa dalil dalam kompensi tersebut diatas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan gugatan rekonsensi ini.
3. Bahwa Penggugat Rekonsensi I, adalah sebagai pemilik yang SAH atas tanah seluas **2.544 M2.** yang terletak di Desa/Kelurahan Citayam, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, SHM No: 697/Citayam an.Rahman Jamil "Penggugat Rekonsensi I".
4. Bahwa Penggugat Rekonsensi II, adalah sebagai pemilik yang SAH atas tanah seluas **2.544 M2.** yang terletak di Desa/Kelurahan Citayam, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, SHM No: 717/Citayam an. Ridwan Arifin "Penggugat Rekonsensi II".
5. Bahwa Penggugat Rekonsensi III, adalah sebagai pemilik yang SAH atas tanah seluas **2.581M2.** yang terletak di Desa/Kelurahan Citayam, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, SHM No: 719/Citayam an.Sitiu Rukoyah "Penggugat Rekonsensi III".
6. Bahwa Penggugat Rekonsensi IV, adalah sebagai pemilik yang SAH atas tanah seluas **3.868 M2.** yang terletak di Desa/Kelurahan Citayam, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, SHM No: 737/Citayam an. Bahtiar Rifai "Penggugat Rekonsensi IV"
7. Bahwa Penggugat Rekonsensi V, adalah sebagai pemilik yang SAH atas tanah seluas **2.548M2.** yang terletak di Desa/Kelurahan Citayam, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, SHM No: 694/Citayam an.Zainul Miftah "Penggugat Rekonsensi V".
Total luas tanah Penggugat Rekonsensi I, II, III, IV, V = 14.085 M2.
8. Berdasarkan Pasal 32 PP. 24 tahun 1997 tentang PENDAFTARAN

Halaman 43 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



TANAH ditegaskan bahwa **Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang KUAT mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, dst. dengan demikian maka tanah** seluas **14.085 M2 yang terletak di Desa/Kelurahan: Citayam, Kecamatan: Tajur Halang, Kabupaten: Bogor** adalah MILIK **PENGUGAT REKONPENS I, II, III, IV, V**

9. Bahwabidang-bidang tanah tersebut diperoleh Penggugat Rekonpensi I, II, III, IV, V berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT Miranti Tresnaning Timur, S.H. selaku PPAT di Bogor, sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli:

- AJB Nomor 5899/2005 Tanggal 23-12-2005
- AJB Nomor 25/2006 Tanggal 04-01-2006
- AJB Nomor 26/2006 Tanggal 04-01-2006
- AJB Nomor 78/2006 Tanggal 06-01-2006
- AJB Nomor 5900/2005 Tanggal 23-12-2005

Berdasarkan Pasal 37 PP 24 Tahun 1997, dengan dibuatnya Akta Jual Beli ini maka hak atas tanah yang semula milik Tergugat VI telah beralih kepada Penggugat Rekonpensi I, II, III, IV, V dan **dengan demikian Tergugat VI bukan lagi sebagai pemilik atas tanah tersebut, dan karena DEMI HUKUM tidak berwenang menjual kepada siapapun termasuk kepada Tergugat Rekonpensi I, II, III, IV, V.**

10. Namun saat ini tanah milik Penggugat Rekonpensi I, II, III, IV, V justru diganggu/diambil paksa oleh Tergugat Rekonpensi I, II, III, IV, V dengan cara Tergugat Rekonpensi I, II, III, IV, V bersekongkol melakukan kejahatan dengan Tergugat Rekonpensi VI yaitu menjadikan tanah **MILIK PENGUGAT REKONPENS I, II, III, IV, V** tersebut sebagai obyek jual beli antara Tergugat Rekonpensi I, II, III, IV, V dengan Tergugat Rekonpensi VI "Abdul Roid",

11. Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonpensi I, II, III, IV, V dengan Tergugat Rekonpensi VI "Abdul Roid", adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdata dan telah mendatangkan kerugian bagi **Penggugat Rekonpensi I, II, III, IV, V dan demi hukum mereka harus dihukum untuk membayar kerugian yang telah diderita oleh Penggugat Rekonpensi I, II, III, IV, V** sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah).



12 Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi I,II,III,IV,V dengan Tergugat Rekonpensi VI "Abdul Roid" yaitu menjadikan tanah **MILIK PENGUGAT REKONPENS I,II,III,IV,V** tersebut sebagai obyek jual beli antara Tergugat Rekonpensi I,II,III,IV,V dengan Tergugat Rekonpensi VI "Abdul Roid" hingga terbitnya **Akta Jual Beli "BODONG"** yang dibuat dihadapan PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH yaitu:

- a. No: 3911/2006 tanggal 2 Agustus 2006: penjual Tergugat Rekonpensi VI "Abdul Roid" sedangkan pembeli Tergugat Rekonpensi I "AHMADBUDIMAN"
- b. No: 3912/2006 tanggal 2 Agustus 2006: penjual Tergugat Rekonpensi VI "Abdul Roid" sedangkan pembeli TIDAKJELAS.
- c. No: 3913/2006 tanggal 2 Agustus 2006: penjual Tergugat Rekonpensi VI "Abdul Roid" sedangkan pembeli Tergugat Rekonpensi II "AHMAD REZA MAULANA"
- d. No: 124/AJB/III/2007 tanggal 15 Maret 2007: penjual Tergugat Rekonpensi VI "Abdul Roid" sedangkan pembeli Tergugat Rekonpensi I "AHMADBUDIMAN"

harus **BATAL DEMI HUKUM** karena :

- tanah yang dijual belikan adalah **MILIK PENGUGAT REKONPENS I, II, III, IV, V., BUKAN** milik Tergugat Rekonpensi VI.
- *Tergugat Rekonpensi VI "Abdul Roid" tidak berwenang "onbevoeg" melakukan perbuatan hukum jual beli kepada Tergugat Rekonpensi I,II,III,IV,V, karena Tergugat Rekonpensi VI "Abdul Roid." bukan sebagai pemilik tanah.*

13. PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH. telah **MEMBUAT AJB** yang patut diduga keras **PALSU** yaitu AJB yang kedua antara Tergugat Rekonpensi I, II, III, IV, V dengan Tergugat Rekonpensi VI "Abdul Roid " dan perbuatan PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH sebagai perbuatan kejahatan yang dapat dipidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUHP.

14. Tindakan Tergugat Rekonpensi VI "Abdul Roid" yaitu menjual tanah milik Pengggugat Rekonpensi I,II,III,IV,V kepada Tergugat Rekonpensi I,II,III,IV, V adalah merupakan perbuatan melawan hukum ex Pasal 1365 KUHPerdara dan merupakan kejahatan yang dapat dipidana sebagaimana dimaksud dalam pasal



266KUHP Jo. Pasal 385 KUHP.

15. *Perbuatan PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH jelas-jelas bertentangan dengan Pasal 39 PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah* dimana dalam ketentuan ini DITEGASKAN bahwa PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH WAJIB MENOLAK MEMBUAT AJB *antara Tergugat Rekonsensi I, II, III, IV, V dengan Tergugat Rekonsensi VI " Abdul Roid "*, karena : *pada saat dilakukan jual beli terbukti tidak diperlihatkan dan tidak disampaikan sertifikat asli atas tanah yang menjadi obyek jual beli, PADAHAL DIKETAHUI ATAS TANAH YANG MENJADI OBYEK JUAL BELI TERSEBUT SUDAH TERBIT SHM-SHM atas nama PENGGUGAT REKONPENS I, II, III, IV, V.*

16. *Seharusnya PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH. sebelum melakukan jual beli cek dan recheck terlebih dahulu di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan/atau setidaknya yang paling gampang seharusnya PPAT Miranti Tresnaning Timur,SH., mengecek terlebih dahulu dalam MINUTA AKTA-nya TOH AJB sebelumnya juga dibuat dihadapan PPAT Miranti Tresnaning Timur,SH.*

DENGAN DEMIKIAN MAKA SANGATLAH BERALASAN GUGATAN REKONPENS DARI PENGGUGAT REKONPENS I, II, III, IV, V INI DIKABULKAN UNTUK SELURHNYA.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan, sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM PUTUSAN SELA DALAM EKSEPSI:

- ❖ Menerima dan mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut dari Tergugat Kompensi I, II, III, IV, V.

DALAM POKOK PERKARA

- ❖ Menyatakan Gugatan Penggugat I,II,III,IV,V tidak diterima "*Niet ontvankelijke verklaard*"
- ❖ menghukum Penggugat Kompensi I, II, III, IV, V untuk membayar biaya perkara ini.

DALAM PUTUSAN AKHIR

PRIMAIR

A. KOMPENSI



1. Dalam Eksepsi
 - ❖ **Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat Kompensi I, II, III, IV, V.**

2. Dalam Pokok Perkara
 - ❖ **Menolak Gugatan Penggugat Kompensi I, II, III, IV, V untuk seluruhnya.**

B. REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi I, II, III, IV, V ini untuk seluruhnya.
2. Menyatakan :
 - o Penggugat Rekonpensi I, sebagai pemilik yang SAH atas tanah seluas **2.544 M2.** yang terletak di Desa/Kelurahan Citayam, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, SHM No: 697/Citayam an. Rahman Jamil "Penggugat Rekonpensi I".
 - o Penggugat Rekonpensi II, sebagai pemilik yang SAH atas tanah seluas **2.544 M2.** yang terletak di Desa/Kelurahan Citayam, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, SHM No: 717/Citayam an. Ridwan Arifin "Penggugat Rekonpensi II".
 - o Penggugat Rekonpensi III, sebagai pemilik yang SAH atas tanah seluas **2.581 M2.** yang terletak di Desa/Kelurahan Citayam, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, SHM No: 719/Citayam an. Siti Rukoyah "Penggugat Rekonpensi III".
 - o Penggugat Rekonpensi IV, sebagai pemilik yang SAH atas tanah seluas **3.868 M2.** yang terletak di Desa/Kelurahan Citayam, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, SHM No: 737/Citayam an. Bahtiar Rifai "Penggugat Rekonpensi IV".
 - o Penggugat Rekonpensi V, sebagai pemilik yang SAH atas tanah seluas **2.548 M2.** yang terletak di Desa/Kelurahan Citayam, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, SHM No: 694/Citayam an. Zainul Miftah "Penggugat Rekonpensi V".
3. Menyatakan SAH Akta Jual Beli antara Tergugat Rekonpensi VI "Abdul Roid" dengan Penggugat Rekonpensi I, II, III, IV, V yang dibuat dihadapan Miranti Tresnaning Timur, SH, PPAT di Bogor, yaitu:
 - AJB Nomor 5899/2005 Tanggal 23-12-2005
 - AJB Nomor 25/2006 Tanggal 04-01-2006
 - AJB Nomor 26/2006 Tanggal 04-01-2006



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- AJBNomor 78/2006 Tanggal06-01-2006
- AJB Nomor 5900/2005 Tanggal23-12-2005
- 4. MenyatakanTergugat Rekonsensi I,II,III, IV,VdanTergugat Rekonsensi VI telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- 5. Menyatakan jual beli yang dilakukan Tergugat Rekonsensi I, II, III, IV, V dengan Tergugat Rekonsensi VI "Abdul Roid " di hadapan **PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH.,BATAL DEMI HUKUM.**
- 6. Menyatakan Akta Jual Beli "BODONG" antara Tergugast Rekonsensi VI dengan Tergugat Rekonsensi I, II, III, IV, V yang dibuat dihadapan **PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH., yaitu:**
 - No: 3911/2006 tanggal 2 Agustus 2006: penjual Tergugat Rekonsensi VI "Abdul Roid" sedangkan pembeli Tergugat Rekonsensi I " AHMADBUDIMAN"
 - No: 3912/2006 tanggal 2 Agustus 2006: penjual Tergugat Rekonsensi VI "Abdul Roid" sedangkan pembeli TIDAKJELAS.
 - No: 3913/2006 tanggal 2 Agustus 2006: penjual Tergugat Rekonsensi VI "Abdul Roid" sedangkan pembeli Tergugat Rekonsensi II " AHMAD REZA MAULANA"
 - No: 124/AJB/III/2007 tanggal15 Maret 2007: penjual Tergugat Rekonsensi VI "Abdul Roid" sedangkan pembeli Tergugat Rekonsensi I " AHMAD BUDIMAN"
- BATAL DEMI HUKUM**
- 7. Menghukum Tergugat Rekonsensi I, II, III, IV, V untuk membayar ganti rugi kepada penggugat Rekonsensi I, II, III, IV, V sebesar **Rp. 3.000.000.000,-** (tiga miliar rupiah).

C. KONPENSI &REKONPENSI

Menghukum Penggugat Konpensi I, II, III, IV, VI/ Tergugat Rekonsensi I, II, III, IV, V untuk membayar biaya perkara ini

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan, sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM PUTUSAN SELA DALAM EKSEPSI:

- ❖ Menerima dan mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut dari Tergugat Konpensi I, II, III, IV, V.

DALAM POKOK PERKARA

- ❖ Menyatakan Gugatan Penggugat I,II,III,IV,V tidak diterima "**Niet**

Halaman 48 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



ontvankelijke verklaard"

- ❖ menghukum Penggugat Kompensi I, II, III, IV, V untuk membayar biaya perkara ini.

DALAM PUTUSAN AKHIR

PRIMAIR

D. KONPENSİ

1. Dalam Eksepsi

- ❖ Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat Kompensi I, II, III, IV, V.

2. Dalam Pokok Perkara

- ❖ Menolak Gugatan Penggugat Kompensi I, II, III, IV, V untuk seluruhnya.

E. REKONPENSİ

1. Mengabulkan gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi I, II, III, IV, V ini untuk seluruhnya.

2. Menyatakan :

- o Penggugat Rekonsensi I, sebagai pemilik yang SAH atas tanah seluas **2.544 M2.** yang terletak di Desa/Kelurahan Citayam, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, SHM No: 697/Citayam an. Rahman Jamil "Penggugat Rekonsensi I".
- o Penggugat Rekonsensi II, sebagai pemilik yang SAH atas tanah seluas **2.544 M2.** yang terletak di Desa/Kelurahan Citayam, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, SHM No: 717/Citayam an. Ridwan Arifin "Penggugat Rekonsensi II".
- o Penggugat Rekonsensi III, sebagai pemilik yang SAH atas tanah seluas **2.581 M2.** yang terletak di Desa/Kelurahan Citayam, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, SHM No: 719/Citayam an. Siti Rukayah "Penggugat Rekonsensi III".
- o Penggugat Rekonsensi IV, sebagai pemilik yang SAH atas tanah seluas **3.868 M2.** yang terletak di Desa/Kelurahan Citayam, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, SHM No: 737/Citayam an. Bahtiar Rifai "Penggugat Rekonsensi IV".
- o Penggugat Rekonsensi V, sebagai pemilik yang SAH atas tanah seluas **2.548 M2.** yang terletak di Desa/Kelurahan Citayam, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, SHM No: 694/Citayam an. Zainul Miftah "Penggugat Rekonsensi V".

Halaman 49 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



3. Menyatakan SAH Akta Jual Beli antara Tergugat Rekonpensi VI "Abdul Roid" dengan Penggugat Rekonpensi I, II, III, IV, V yang dibuat dihadapan Miranti Tresnaning Timur, SH, PPAT di Bogor, yaitu:
 - AJB Nomor 5899/2005 Tanggal 23-12-2005
 - AJB Nomor 25/2006 Tanggal 04-01-2006
 - AJB Nomor 26/2006 Tanggal 04-01-2006
 - AJB Nomor 78/2006 Tanggal 06-01-2006
 - AJB Nomor 5900/2005 Tanggal 23-12-2005
 4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi I, II, III, IV, V dan Tergugat Rekonpensi VI telah melakukan perbuatan melawan hukum.
 5. Menyatakan jual beli yang dilakukan Tergugat Rekonpensi I, II, III, IV, V dengan Tergugat Rekonpensi VI "Abdul Roid" di hadapan **PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH., BATAL DEMI HUKUM.**
 6. Menyatakan Akta Jual Beli "BODONG" antara Tergugat Rekonpensi VI dengan Tergugat Rekonpensi I, II, III, IV, V yang dibuat dihadapan **PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH., yaitu:**
 - No: 3911/2006 tanggal 2 Agustus 2006: penjual Tergugat Rekonpensi VI "Abdul Roid" sedangkan pembeli Tergugat Rekonpensi I "AHMADBUDIMAN"
 - No: 3912/2006 tanggal 2 Agustus 2006: penjual Tergugat Rekonpensi VI "Abdul Roid" sedangkan pembeli TIDAK JELAS.
 - No: 3913/2006 tanggal 2 Agustus 2006: penjual Tergugat Rekonpensi VI "Abdul Roid" sedangkan pembeli Tergugat Rekonpensi II "AHMAD REZA MAULANA"
 - No: 124/AJB/III/2007 tanggal 15 Maret 2007: penjual Tergugat Rekonpensi VI "Abdul Roid" sedangkan pembeli Tergugat Rekonpensi I "AHMAD BUDIMAN"**BATAL DEMI HUKUM**
 7. Menghukum Tergugat Rekonpensi I, II, III, IV, V untuk membayar ganti rugi kepada penggugat Rekonpensi I, II, III, IV, V sebesar **Rp. 3.000.000.000,-** (tiga miliar rupiah).
- F. KONPENSI & REKONPENSI**
- Menghukum Penggugat Konpensi I, II, III, IV, V/ Tergugat Rekonpensi I, II, III, IV, V untuk membayar biaya perkara ini
- Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Kuasa Turut Tergugat** telah mengajukan jawaban sebagai berikut :



DALAM EKSEPSI

**1. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI SECARA ABSOLUT
(ABSOLUTE COMPETENTIE).**

Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan dan/atau upaya untuk mencari keadilan Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong karena tuntutan Para Penggugat dalam Pokok Perkaranya Petitum poin 4 kutip:

Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 697 atas nama Tergugat I, Sertipikat Hak Milik Nomor 717 atas nama Tergugat II, Sertipikat Hak Milik Nomor 719 atas nama Tergugat III, Sertipikat Hak Milik Nomor 737 atas nama Tergugat IV, Sertipikat Hak Milik Nomor 694 atas nama Tergugat V yang keseluruhannya terletak di Kp. Ragamukti RT 002 RW 002 Desa Citayam Kecamatan Tajurhalang Kabupaten Bogor;

Bahwa Menyingkapi serta memaknai tuntutan dari Para Penggugat pada petitum aquo agar dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat identik **dengan permohonan untuk pembatalan dan/atau dinyatakan batal demi hukum** terhadap sertipikat obyek sengketa (*Sertipikat Hak Milik Nomor : 697, 717, 719, 737, 694 /Citayam*) terletak di Desa Citayam Kecamatan Tajurhalang Kabupaten Bogor; Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang Undang No.5 Tahun 1986 Jo. pasal 1 angka 9 Undang Undang Nomor : 51 tahun 2009

Perubahan kedua Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara “ *Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata*” maka Sertipikat obyek sengketa (*Sertipikat Hak Milik Nomor : 697, 717, 719, 737, 694/Citayam*) merupakan Bescheiking/Keputusan Tata Usaha Negara karena merupakan produk final dari Turut Tergugat/Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, yang merupakan Badan atau pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal pasal 1 angka 8 Undang Undang Nomor : 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Halaman 51 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang Undang Nomor : 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangan menyatakan batal suatu Keputusan Tata Usaha Negara berada pada Peradilan Tata Usaha Negara. Sehingga sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1985 Pasal 4, Pasal 62 ayat (1) huruf a Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor : 224/Td.TUN/X/1993 Perihal Juklak yang dirumuskan dalam

Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan :

Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertipikat Tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum;

Bahwa sedangkan pokok permasalahan/duduk perkara yang diajukan oleh Para Penggugat dalam gugatannya adalah mempermasalahkan tentang Proses penerbitan Sertipikat obyek perkara (*Sertipikat Hak Milik No.697/Citayam atas nama RAHMAN JAMIL, Sertipikat Hak Milik No. 717/Citayam atas nama RIDWAN ARIFIN, Sertipikat Hak Milik No. 719/Citayam atas nama SITI RUKOYAH, Sertipikat Hak Milik No. 737/Citayam atas nama BACHTIAR RIVAL, Sertipikat Hak Milik No. 694/Citayam atas nama ZAINUL MIFTAH*) Desa Citayam Kecamatan Tajur Halang Kabupaten Bogor, yang dilakukan oleh Turut Tergugat tidak prosedural karena menggunakan data yang tidak valid;

Berdasarkan ketentuan dan hal-hal yang diuraikan diatas dikarenakan fakta hukum telah terungkap secara tegas dan jelas bahwa untuk mengadili Perkara aquo merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian gugatan aquo diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong (Perdata) telah menyalahi kewenangan mengadili secara

Halaman 52 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



absolut, maka mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim agar gugatan a quo ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

2. TENTANG GUGATAN NEBIN IN IDEM

Bahwa dengan mencermati serta menyingkapi dalil-dalil gugatan dari Para Penggugat yang pada intinya mempermasalahkan hak keperdataan kepemilikan dan keabsahan sertifikat obyek sengketa *Sertipikat Hak Milik Nomor : 697, 717, 719, 737, 694/Citayam*; Bahwa mengenai permasalahan hak keberdataan tanah sengketa sebelumnya terdapat Gugatan dalam Perkara Nomor : 34/Pdt.G/2019/PN Cbi terdaftar di pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 12 Februari 2019 dengan para Pihak Wahyu Rubiyanto selaku Penggugat I, Slamet Agus Pribadi selaku Penggugat II, Nugroho Irawan selaku Penggugat III melawan Abdul Roid selaku Tergugat I, Rahmal Jamil selaku Tergugat II, Ridwan Arifin selaku Tergugat III, Siti Rokuyah selaku Tergugat IV, Bhactiar Rivai selaku Tergugat V, Zainul Miftah selaku Tergugat VI, Miranti Tresnaning Timur, SH selaku Tergugat VII dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor selaku Turut Tergugat dengan obyek sengketa bidang tanah *Sertipikat Hak Milik Nomor : 697, 717, 719, 737, 694/Desa Citayam Kecamatan Tajurhalang Kabupaten Bogor*; Bahwa terhadap Gugatan tersebut telah mendapat Putusan yang telah, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 34/Pdt.G/2019/PN Cbi tanggal 2 Juli 2019 dengan Amar Putusan sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut dari Tergugat II, III, IV, V, VI dan Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.011.000,00 (tiga juta sebelas ribu rupiah).

Bahwa mendasari dalil-gugatan dalam Perkara aquo dengan mempedomani Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 34/Pdt.G/2019/PN Cbi sekalipun terdapat perbedaan subyek/para pihak dalam perkara selaku demikian Substansi gugatannya sama yakni

Halaman 53 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



mempermasalahkan tentang hak keperdataan tanah obyek sengketa serta keabsahan Sertifikatnya sehingga gugatan perkara aquo mengulang kembali gugatan lama yang obyek sengketa diberikan status hukum berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkraht van gewisjidge*)

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 647 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 secara tegas menyatakan Ada atau tidaknya azas *nebis in idem* tidak semata – mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan alasannya adalah sama.”Jo. Nomor : 558 K/Sip/1973 tanggal 3 Oktober 1973 berbunyi”Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun obyek perkara dan juga penggugatnya yang menyebabkan gugatan tidak dapat diterima.”Jo. Nomor : 145 K/Sip/1967 tanggal 6 Desember 1967, yang berbunyi” yang menjadi hakekat *ne bis in idem* adalah bahwa pihak yang berperkara adalah sama dan barang yang dipersengketakan juga sama”

Berdasarkan ketentuan dan hal-hal tersebut diatas maka fakta terungkap secara tegas gugatan Gugatan Para Penggugat aquo telah dapat dikategorikan memenuhi unsur Azas **Nebis In Idem**, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk dinyatakan ditolak dan/atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvant kelijk verklaard*)

3. GUGATAN KEKURANGAN PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

Bertitik tolak pada gugatan Para Penggugat sebagaimana didalilkan dalam posita maupun tuntutan dalam petitum pokok perkaranya permasalahan aquo merupakan gugatan perbuatan melawan hukum tentang hak keperdataan kepemilikan atas tanah, maka untuk memberikan suatu kepastian hukum atas tanah obyek sengketa dalam mengajukan tuntutan gugatan menjadi suatu keharusan bagi Para Penggugat untuk mengikut sertakan dan/atau menarik sebagai pihak/pataj dalam perkara aquo semua pihak yang ada hubungan hukum dan keterkaitannya secara langsung maupun tidak langsung dengan obyek perkaranya untuk menghindari adanya kekurangan pihak agar menjadi jelas duduk permasalahannya;



Quod Non gugatan Para Penggugat sebagaimana didalikan dalam Posita Gugatannya bahwasannya Para Penggugat membebaskan bidang tanah dengan dibuatkannya Akta Jual Beli antara Para Penggugat dengan Tergugat VI yang dibuat dihadapan Kantor Notaris/PPAT Tresnaning Timur, SH;

Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI. No. 1641/K/Pdt/2005” secara tegas menyatakan **“Perlunya diikuti sertakan Turut Tergugat dalam gugatan dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap”** Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 480 K/Sip/1973 tanggal 2 juli 1974 dengan adanya **Gugatan Kurang Pihak maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijk berklard)**

Bahwa untuk menentukan suatu kepastian hukum atas tanah obyek sengketa dengan mengacu pada Putusan Mahkamah Agung RI. No. 1641/K/Pdt/2005” Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. No. 480 K/Sip/1973 tanggal 2 juli 1974 sudah menjadi suatu keharusan bagi Para Penggugat untuk mengikut sertakan dan/atau menarik semua pihak yang ada hubungan hukum baik secara langsung maupun tidak langsung sebagai pihak/partaj dalam perkara aquo agar permasalahannya menjadi jelas ;

Bahwa dengan demikian dikarenakan masih terdapat para pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan permasalahan aquo yakni Miranti Tersnaning Timur, SH namun faktanya tidak ditarik sebagai pihak/partaj dalam perkara aquo maka gugatan dalam perkara aquo dapat diklasifikasikan sebagai gugatan kekurangan pihak (*Plurium Lintis Consortium*), yang sudah sepatutnya gugatan Penggugat dimaksud untuk dinyatakan ditolak dan/atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

4. TENTANG GUGATAN DALUWARSA.

Bahwa sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 19 Undang - Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) Jo, Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada intinya menyatakan Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sepanjang tidak ada pihak yang dapat



membuktikan sebaliknya. Berikutnya berdasarkan ketentuan Pasal 32 angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 menegaskan "***Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikatnya***" Bahwa, mendasari dalil-dalil gugatan Para Penggugat dengan mempedomani fakta yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor terhadap *Sertipikat-sertipikat in litis* penerbitannya berkisar pada tahun 2006 s/d 2008 yakni Sertipikat Hak Milik Nomor : 737 /Citayam tanggal 6 Agustus 2008, Sertipikat Hak Milik Nomor : 719 /Citayam tanggal 30 May 2007, Sertipikat Hak Milik Nomor : 717 /Citayam tanggal 19 April 2007, Sertipikat Hak Milik Nomor : 697 /Citayam tanggal 20 September 2006 dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 694 /Citayam tanggal 24 Agustus 2006, sedangkan Para Penggugat baru merasa mempunyai kepentingan dan mengajukan keberatan baik secara tertulis kepada pemegang hak, maupun mengajukan gugatan ke Pengadilan setelah masa berlaku 5 (lima) tahun terlewati sebagaimana ditentukan dalam pasal 32 angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Sehingga dengan mempedomani ketentuan pasal 32 angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tersebut gugatan yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Cibinong yang terdaftar pada tanggal 5 Februari 2020 dalam Perkara Nomor : 31/Pdt.G/2020/PN Cbi telah melewati masa tenggang waktu untuk mengajukan gugatan, yang konsekwesinya hak mengajukan keberatan tentang penguasaan atau penerbitan sertifikatnya telah daluwarsa. Bahwa dengan demikian dikarenakan gugatan aquo telah melewati batas tenggang waktu 5 (lima) tahun sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Pasal 32 angka (2) maka Gugatan dari Para Penggugat aquo telah kadaluarsa maka sudah sepatutnya gugatan dimaksud untuk ditolak atau setidaknya agar dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

Halaman 56 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



DALAM POKOK PERKARA

- 1) Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Turut Tergugat dalam bagian eksepsi mohon dianggap berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula didalilkan dalam bagian pokok perkaranya ;
- 2) Bahwa, Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang khususnya ditujukan kepada Turut Tergugat, dikarenakan menyatakan Sertipikat-Sertipikat objek sengketa tidak memiliki kekuatan Hukum.

maka perlu disampaikan bahwa penerbitan sertipikat-sertipikat in litis telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 sehingga Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Petitum Para Penggugat pada point 9 agar Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan/patuh pada putusan perkara ini;
- 3) Bahwa tindakan administratif Turut Tergugat dalam menerbitkan sertipikat-sertipikat in litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Jo. Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Pasal 2, Jo. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 serta **TELAH MEMENUHI** Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik/AAUPB (*algemene behoorlijk bestuur /principle of good administration*) sebagaimana yang diuraikan oleh W. RIAWAN TJANDRA, SH dalam bukunya HUKUM ACARA PERADILAN TATA USAHA NEGARA, halaman 68 dan 69 bahwa menurut CRINCE LE ROY (*principle of good administration*) terutama asas kepastian hukum (*principle of legal security*), asas bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan oleh KOENTJORO PURBO PRANOTO, pada Asas Kebijaksanaan(*principle of sapiently*). Sehingga dengan demikian Turut Tergugat TIDAK menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (*detournement de pouvoir*) dan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut TIDAK bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta TANPA wewenang yang sah

Halaman 57 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Para 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 Perubahan atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986, Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b. Jo. Undang-undang Nomor : 51 tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

4) Bahwa, untuk memperjelas duduk permasalahan objek sengketa guna sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara aquo bersama ini disampaikan kronologis penerbitan sertifikat-sertipikat in litis sebagai berikut :

- a. *Sertipikat Hak Milik Nomor : 694/Citayam Surat Ukur Nomor : 15/Citayam /2006, tanggal 20-06-2006 luas 2548 m2. penerbitannya tanggal 24-08-2006 tercatat atas nama ZAINUL MIFTAH diproses melalui pengakuan hak berasal dari bekas tanah milik adat Letter C. No. 619 P.12.S.III terletak di Desa Citayam Kecamatan Tajurhalang Kabupaten Bogor;*
- b. *Sertipikat Hak Milik Nomor : 717/Citayam Surat Ukur Nomor : 04/Citayam /2007, tanggal 06-03-2007 luas 2544 m2. penerbitannya tanggal 19-04-2007 tercatat atas nama RIDWAN ARIFIN diproses melalui pengakuan hak berasal dari bekas tanah milik adat Letter C. No. 619 P.12.S.III AJB No. 25/2006 Tgl. 4-1-2006 terletak di Desa Citayam Kecamatan Tajurhalang Kabupaten Bogor;*
- c. *Sertipikat Hak Milik Nomor : 697/Citayam Surat Ukur Nomor : 14/Citayam /2006, tanggal 21-06-2008 luas 2544 m2. penerbitannya tanggal 28-09-2006 tercatat atas nama RAHMAN ZAMIL diproses melalui pengakuan hak berasal dari bekas tanah milik adat Letter C. No. 619 P.12.S.III AJB No. 5899/2005 Tgl. 23-12-2005 terletak di Desa Citayam Kecamatan Tajurhalang Kabupaten Bogor;*
- d. *Sertipikat Hak Milik Nomor : 737/Citayam Surat Ukur Nomor : 07/Citayam /2008, tanggal 15-07-2008 luas 3868 m2. penerbitannya tanggal 06-08-2008 tercatat atas nama BHACHTIAR RIFAI diproses melalui pengakuan hak berasal dari bekas tanah milik adat Letter C. No. 1184 P.13.D.II AJB No. 78/2006 Tgl 06-01-2006 terletak di Desa Citayam Kecamatan Tajurhalang Kabupaten Bogor;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. *Sertipikat Hak Milik Nomor : 718/Citayam Surat Ukur Nomor : 05/Citayam /2007, tanggal 23-03-2007 luas 2581 m2. penerbitannya tanggal 30-05-2007 tercatat atas nama SITI RUKOYAH diproses melalui pengakuan hak berasal dari bekas tanah milik adat Letter C. No. 619 P.12.S.III AJB No. 26/2006 Tgl 4-1-2006 terletak di Desa Citayam Kecamatan Tajurhalang Kabupaten Bogor;*

Bahwa, proses penerbitan *Sertipikat-Sertipikat inlitis* telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Pasal 2, Jo. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 sehingga

- *Telah sesuai dengan azas legalitas ;*
- *Tidak berbuat sewenang-wenang (De tornement 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 memutuskan:

1. Menerima Eksepsi dan Jawaban Turut Tergugat;
2. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum SHM No. 697,717,719,737,694 Desa Citayam Kecamatan Tajurhalang
5. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya antara para pihak telah terjadi replik dan duplik seperti tersebut dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Asli dan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2006 No. 32.03.191.013.022-0118.0 tanah seluas 5.020 M^2 , selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Buku C Desa No. 619 atas nama Abdul Roid, dari Kantor Kepala Desa Citayam, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. A. Fotokopi dari fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2008 No. 32.03.191.013.022-0118.0 tanah seluas 5.020 M^2 , selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3A ;
B. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2006 No. 32.03.191.013.022-0118.0 tanah seluas 5.020 M^2 , selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3B ;
4. A. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2008 No. 32.03.191.013.022-0118.0 tanah seluas 5.020 M^2 atas nama *ABDUL ROID*, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4A;
B. Fotokopi dari fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) No. 32.03.191.013.022-0118.0 tanah seluas 5.020 M^2 tahun 2008 atas nama *ABDUL ROID*, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4B;
5. Asli dan fotokopi Butki Penerimaan Surat dari Direktorat Jenderal Pajak Wil. Kab. Cibinong Tahun 20026 atas nama *ABDUL ROID*, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Asli Surat Setoran Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan (SSB) tanggal 5 Juli 2006 atas nama *ACHMAD BUDIMAN*, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dari fotokopi Surat Setoran Pajak (SSP) tanggal 6 Juli 2006 atas nama *ABDUL ROID*, selanjutnya pada fotokopi surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Abdul Roid yang diketahui oleh Kepala Desa atas nama *ABDUL ROID*, selanjutnya pada fotokopi surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Surat dari Desa Citayam mengenai Keterangan Riwayat Tanah Nomor 593.2/17/Ci/08/2006 atas nama *ABDUL ROID* yang

Halaman 60 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkan oleh Kantor Desa/Kel. Citayam, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-9;

10. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Pemilikan dan Penguasaan Tanah atas nama ACHMAD BUDIMAN, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-10;
11. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas Bidang Tanah dan Perbedaan Luas atas nama ACHMAD BUDIMAN, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-11;
12. Fotokopi dari fotokopi Surat Permohonan Pengukuran dari Penggugat atas nama ACHMAD BUDIMAN, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-12;
13. Asli dan fotokopi Akta Jual Beli No. 3913/2006, tanggal 2 Agustus 2006, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-13;
14. Fotokopi dari fotokopi Buku C Desa No. 619 atas nama Abdul Roid, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-14;
15. A. Fotokopi dari fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) No. 32.03.191.015.022-0093.0 tanah seluas 10.335 M^2 atas nama ABDUL ROID, Tahun 2005, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-15A;
B. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2005 No. 32.03.191.015.022-0093.0 tanah seluas 10.335 M^2 atas nama ABDUL ROID, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-15B;
16. A. Fotokopi dari fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) No. 32.03.191.013.022-0118.0 tanah seluas 5.020 M^2 , atas nama ABDUL ROID tahun 2006, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-16A;
B. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2006 No. 32.03.191.015.022-0093.0 tanah seluas 10.335 M^2 atas nama ABDUL ROID, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-16B;
17. Asli dan fotokopi Surat Setor Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan (SSB) tanggal 3 Agustus 2006 atas nama ACHMAD REZA MAULANA, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-17;
18. Asli dan fotokopi Surat Setoran Pajak (SSP) tanggal tanggal 3 Agustus 2006 atas nama ABDUL ROID, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-18;

Halaman 61 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Tidak Sengketa atas nama Abdul Roid, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-19;
20. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 593.2/16/Ci/08/2006, atas nama ABDUL ROID, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-20;
21. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Pemilikan dan Penguasaan Tanah atas nama ACHMAD REZA MAULANA, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-21;
22. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas Bidang Tanah dan Perbedaan Luas atas nama ACHMAD REZA MAULANA, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-22;
23. Fotokopi dari fotokopi Surat Permohonan Pengukuran atas nama ACHMAD REZA MAULANA, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-23;
24. Asli dan fotokopi Akta Jual Beli No. 3912/2006 tanggal 2 Agustus 2006, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-24;
25. Fotokopi dari fotokopi Buku C Desa No. 619 atas nama Abdul Roid, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-25;
26. A. Fotokopi dari fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) No. 32.03.191.013.022-0118.0 tanah seluas 5.020 M^2 Tahun 2006, atas nama ABDUL ROID, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-26A ;
B. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2006 No. 32.03.191.015.022-0093.0 tanah seluas 10.335 M^2 , selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-26B ;
27. Asli dan fotokopi Bukti Penerimaan Surat nomor : S-1884/WPJ.08/0404/PPHOP/2006, atas nama ABDUL ROID, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-27;
28. Asli dan fotokopi Surat Setor Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan (SSB) tanggal 5 Juli 2006, atas nama RATU FARIDA, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-28;
29. Asli dan fotokopi Surat Setoran Pajak (SSP) tanggal tanggal 6 Juli 2006, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-29;
30. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Tidak Sengketa atas nama Abdul Roid, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-30;

Halaman 62 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 593.2/16/Ci/08/2006, atas nama ABDUL ROID, Roid, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-31;
32. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Pemilikan dan Penguasaan Tanah atas nama RATU FARIDA, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-32;
33. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas Bidang Tanah dan Perbedaan Luas atas nama RATU FARIDA, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-33;
34. Fotokopi dari fotokopi Surat Permohonan Pengukuran atas nama RATU FARIDA, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-34;
35. Asli dan fotokopi Akta Jual Beli No. 124/AJB/III/2007 tanggal 15 Maret 2007, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-35;
36. Fotokopi dari fotokopi KTP atas nama Abdul Roid tanggal 20 Mei 2011, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-36;
37. Fotokopi dari fotokopi Buku C Desa No. 1526 atas nama Abdul Roid, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-37;
38. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2007 No. 32.03.191.011.000-4895.7 tanah seluas 2.090 M^2 atas nama ABDUL ROID, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-38;
39. Fotokopi dari fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) No. 32.03.191.011.000-4895.7 tanah seluas 2.090 M^2 atas nama ABDUL ROID, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-39;
40. Asli dan fotokopi Surat Setor Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan (SSB) tanggal 25 Mei 2007 atas nama ACHMAD BUDIMAN, selanjutnya pada fotokopi surat tersebut diberi tanda P-40;
41. Asli dan fotokopi Bukti Penerimaan Negara Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tanggal 25 Mei 2007 atas nama ACHMAD BUDIMAN, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-41;
42. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Tidak Sengketa atas nama Abdul Roid, tanggal 12 Maret 2007, selanjutnya pada forokopi surat tersebut diberi tanda P-42;
43. Asli dan fotokopi Surat Bukti Laporan Kematian No. 73/Kmt.LN/07/2016 tanggal 15 Juli 2016 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Propinsi DKI Jakarta atas nama RATU FARIDA AMIN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-43;

Halaman 63 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



44. Asli dan fotokopi Surat Keterangan Pelaporan Kematian No. 3174219051400006 tanggal 19 Mei 2014 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Petungkang Selatan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-44;
45. Asli dan fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris RATU FARIDA tanggal 22 Mei 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-45;
46. Print out foto objek tanah akses jalan menuju rumah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-46;
47. Print out foto rumah dari luar yang berada pada objek tanah a quo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-47;
48. Print out foto rumah dari luar yang berada pada objek tanah a quo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-48;
49. Print out foto kondisi rumah saat ini yang berada pada objek tanah a quo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-49;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-46, P-47, P-48 dan P-49 berupa print out, bukti P-2, P-3A, P-3B, P4-A, P4-B, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-14, P-15A, P-15B, P16A, P-16B, P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-25, P-26A, P-26B, P-30, P-31, P-32, P-33, P-34, P-36, P-37, P-38, P-39, dan P-42 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

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

1. Saksi **AGUS RIANSYAH**

- Bahwa saksi mengetahui kalau Achmad Budiman mempunyai tanah di Daerah Citayam, Kab. Bogor;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah yang dimiliki Achmad Budiman tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui Achmad Budiman memiliki tanah tersebut semenjak adik saksi menempati rumah didekat lokasi tanah sekitar tahun 2008;
- Bahwa semenjak ditempati oleh adik saksi, ditanah tersebut sudah ada rumah, ada sumur dan ada gudang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kurang lebih tahun 2013 adik saksi tidak tinggal di rumah tersebut dan meninggalkannya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada berapa gudang di tanah tersebut dan juga tidak tahu siapa pemiliknya;
- Bahwa setahu saksi tanah milik pak Budiman letaknya diperbatasan Kalisuren atau Citayam, namun saksi sendiri tidak tahu posisi persisnya;;
- Bahwa saat ini kondisi gudang tersebut terdapat tanaman liar di depan pintu masuk;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada berapa bidang tanah yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu yang namanya Kampung Ragamukti, yang saksi tahu yang di Kalisuren-Citayam, perbatasannya sampai mana saksi tidak tahu;

2. Saksi **NASAR**

- Bahwa saksi kenal dengan pak Roid sudah lama dan pak Roid pernah punya tanah di Citayam;
- Bahwa sejak tahun 2005 pak Roid punya tanah di Citayam dan luasnya kurang lebih 1,5 HA;
- Bahwa saksi mengetahui kalau tanah tersebut telah dijual kepada pak Ahmad Budiman;
- Bahwa saksi mengetahuinya karena saksi pernah diajak pak Roid ke kantornya pada tahun 2006, dia bilang akan menjual tanah itu tapi saksi tidak masuk ke dalam kantor;
- Bahwa Pak Roid saat ini sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi pernah diajak oleh pak Roid ke lokasi tanah di desa Citayam berupa satu hamparan luas, sebagian kecil masuk kalisuren, sebagian besar Citayam;
- Bahwa saksi pernah diajak pak Roid tahun 2006 ke kantor pak Budiman di daerah Warung Jambu Bogor untuk jual beli tanah tapi saksi tidak tahu proses jual belinya, karena saksi tidak masuk ke kantor tersebut;
- Bahwa yang dikatakan pak Roid di mobil setelah dari kantor pak Budiman kalau jual beli tanah sudah beres;
- Bahwa luas tanah yang di jual pak Roid yang berlokasi di Kalisuren kurang lebih 3000 meter persegi ;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar dari cerita orang kalau tahun 2005 pak Roid sudah menjual tanah itu ke orang lain;

Halaman 65 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bidang tanah yang saksi lihat di lokasi terdiri dari satu hamparan berupa tanah kebun;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat ataupun diperlihatkan oleh pak Roid atas tanah-tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau Ahmad Reza Maulana, Ratu Farida, Ratna Milana Budiman, dan . Achmad Raditya Muliadharma membeli tanah ,milik pak Roid;

Menimbang, bahwa dengan bukti surat dan saksi-saksi tersebut, pihak Penggugat menerangkan telah cukup dan tidak akan mengajukan bukti lagi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya pihak Tergugat I, II, III, IV, dan V mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Hak Milik Nomor : 697 atas nama Rahman Jamil, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:1 (sesuai dengan aslinya);
2. Fotokopi Surat Hak Milik Nomor : 717 atas nama Ridwan Arifin, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:2 (Sesuai dengan aslinya);
3. Fotokopi Surat Hak Milik Nomor : 719 atas nama Siti Rukoyah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:3 (sesuai dengan aslinya);
4. Fotokopi Surat Hak Milik Nomor : 737 atas nama Bhactiar Rivai. selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:4 (sesuai dengan aslinya);
5. Fotokopi Surat Hak Milik Nomor : 694 atas nama Zainul Miftah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:5 (sesuai dengan aslinya);
6. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 5899/2005 tanggal 23 Desember 2005, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:6 (sesuai dengan aslinya);
7. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 25/2006 tanggal 4 Januari 2006, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:7 (sesuai dengan aslinya);
5. Fotokopi Surat Hak Milik Nomor : 697 atas nama Rahman Jamil, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:1 (sesuai dengan aslinya);

Halaman 66 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Surat Hak Milik Nomor : 717 atas nama Ridwan Arifin, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:2 (Sesuai dengan aslinya);
7. Fotokopi Surat Hak Milik Nomor : 719 atas nama Siti Rukoyah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:3 (sesuai dengan aslinya);
8. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 26/2006 tanggal 4 Januari 2006, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:8 (fotokopi dari fotokopi);
9. Fotokopi akta Jual Beli Nomor : 78/2006 tanggal 6 Januari 2006, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:9 (fotokopi dari fotokopi);
10. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 5900/2005 tanggal 23 Desember 2005, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:10 (sesuai dengan aslinya);
11. Fotokopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) atas nama RAHMAN JAMIL tanggal 23 Desember 2005, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:11 (fotokopi dari fotokopi);
12. Fotokopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) atas nama RIDWAN ARIFIN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:12 (fotokopi dari fotokopi);
13. Fotokopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) atas nama SITI RUKOYA, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:13 (fotokopi dari fotokopi);
14. Fotokopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) atas BHACHTIAR RIVAI tanggal 6 Januari 2006, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:14 (fotokopi dari fotokopi);
15. Fotokopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) atas nama ZAINUL MIFTAH tanggal 23 Desember 2005, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:15 (fotokopi dari fotokopi);
16. Fotokopi SPPT PBB dan STTS tahun 2007 atas nama Rahman Jamil, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:16 (sesuai dengan aslinya);

Halaman 67 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Fotokopi SPPT PBB dan STTS tahun 2009 atas nama RIDWAN ARIFIN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:17 (sesuai dengan aslinya)
18. Fotokopi SPPT PBB dan STTS Tahun 2009 atas nama SITI RUKOYAH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:18 (sesuai dengan aslinya)
19. Fotokopi SPPT PBB dan STTS Tahun 2009 atas nama BACHTIAR RIVAL, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:19 (sesuai dengan aslinya)
20. Fotokopi SPPT PBB dan STTS Tahun 2009 atas nama ZAINUL MIFTAH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:20 (sesuai dengan aslinya)
21. Fotokopi SPPT PBB dan STTS Tahun 2010 atas nama RAHMAN JAMIL, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:21 (sesuai dengan aslinya)
22. Fotokopi SPPT PBB dan STTS Tahun 2010 atas nama ridwan arifin, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:22 (sesuai dengan aslinya)
23. Fotokopi SPPT PBB dan STTS Tahun 2010 atas nama SITI RUKOYAH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:23 (sesuai dengan aslinya)
24. Fotokopi SPPT PBB dan STTS Tahun 2010 atas nama BACHTIAR RIVAL, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:24 (sesuai dengan aslinya)
25. Fotokopi SPPT PBB dan STTS Tahun 2010 atas nama ZAINUL MIFTAH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:25 (sesuai dengan aslinya)
26. Fotokopi SPPT PBB dan STTS Tahun 2011 atas nama RAHMAN JAMIL, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:26 (sesuai dengan aslinya);
27. Fotokopi SPPT PBB dan STTS Tahun 2011 atas nama RIDWANARIFIN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:27 (sesuai dengan aslinya);
28. Fotokopi SPPT PBB dan STTS Tahun 2011 atas nama SITI RUKOYAH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:28 (sesuai dengan aslinya);

Halaman 68 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Fotokopi SPPT PBB dan STTS Tahun 2011 atas nama BACHTIAR RIVALI, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:29 (sesuai dengan aslinya);
30. Fotokopi SPPT PBB dan STTS Tahun 2011 atas nama ZAINUL MIFTAH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:30 (sesuai dengan aslinya);
31. Fotokopi Pembayaran SPPT atas nama BACHTIAR, ZAINAL, RAHMAN, RIDWAN, SITI RUKOYAH Tanggal 11 Mei 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:31 (sesuai dengan aslinya);
32. Fotokopi SPPT PBB dan STTS Tahun 2015 atas nama RAHMAN JAMIL, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:32 (sesuai dengan aslinya);
33. Fotokopi SPPT PBB dan STTS Tahun 2015 atas nama RIDWAN ARIFIN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:33 (sesuai dengan aslinya);
34. Fotokopi SPPT PBB dan STTS Tahun 2015 atas nama SITI RUKOYAH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:34 (sesuai dengan aslinya);
35. Fotokopi SPPT PBB dan STTS Tahun 2015 atas nama BACHTIAR RIVALI, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:35 (sesuai dengan aslinya);
36. Fotokopi SPPT PBB dan STTS Tahun 2015 atas nama ZAINUL MIFTAH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:36 (sesuai dengan aslinya);
37. Fotokopi SPPT PBB dan STTS Tahun 2019 atas nama RAHMAN JAMIL, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:37 (sesuai dengan aslinya);
38. Fotokopi SPPT PBB dan STTS Tahun 2019 atas nama RIDWAN ARIFIN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:38 (sesuai dengan aslinya);
39. Fotokopi SPPT PBB dan STTS Tahun 2019 atas nama SITI RUKOYAH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:39 (sesuai dengan aslinya);
40. Fotokopi SPPT PBB dan STTS Tahun 2019 atas nama BACHTIAR RIVALI, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:40 (sesuai dengan aslinya);

Halaman 69 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

41. Fotokopi SPPT PBB dan STTS Tahun 2019 atas nama ZAINUL MIFTAH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:41 (sesuai dengan aslinya);
42. Fotokopi STTS Tahun 2019 atas nama RAHMAN JAMIL, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:42 (sesuai dengan aslinya);
43. Fotokopi STTS Tahun 2019 atas nama RIDWAN ARIFIN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:43 (sesuai dengan aslinya);
44. Fotokopi STTS Tahun 2019 atas nama SITI RUKOYAH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:44 (sesuai dengan aslinya);
45. Fotokopi STTS Tahun 2019 atas nama BACHTIAR RIVAL, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:45 (sesuai dengan aslinya);
46. Fotokopi STTS Tahun 2019 atas nama ZAIUNUL MIFTAH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:46 (sesuai dengan aslinya);
47. Fotokopi Surat tanda Terima Berkas atas nama RAHMAN JAMIL tanggal 18 Desember 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:47 (sesuai dengan aslinya);
48. Fotokopi Surat tanda Terima Berkas atas nama RIDWAN ARIFIN tanggal 18 Desember 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:48 (sesuai dengan aslinya);
49. Fotokopi Surat tanda Terima Berkas atas nama SITI RUKOYAH tanggal 28 Desember 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:49 (sesuai dengan aslinya);
50. Fotokopi Surat Pembayaran SPPT atas nama BHACHTIAR RIVAL tanggal 8 Juni 2010, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:50 (sesuai dengan aslinya);
51. Fotokopi Surat Buku Induk C Desa No. 619/2426 atas nama Ny. Mintaningsih, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:51 (Sesuai dengan aslinya);
52. Fotokopi Surat Buku Induk C Desa No. 1184 atas nama Wasito, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:52 (Sesuai dengan aslinya);
53. Fotokopi Surat Keterangan No. 474.2/84/SK/VII/2020 atas nama Ny. Mintaningsih W, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Citayam, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:54 (Sesuai dengan aslinya);

Halaman 70 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



54. Fotokopi Surat Keterangan No. 474.2/87/SK/VII/2020 atas nama Wasito, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Citayam, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:55 (Sesuai dengan aslinya);
55. Fotokopi Surat Keterangan No. 474.2/87/SK/VII/2020 atas nama Kenam Kemon, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Citayam, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:56 (Sesuai dengan aslinya);
56. Fotokopi Surat Keterangan No. 593.3/64/SK/VII/2020 atas nama ABDUL ROID, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kalisuren, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:56 (Sesuai dengan aslinya);
57. Fotokopi Surat Buku Induk C Desa No. 1526 atas nama Abdul Roid, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:57 (sesuai dengan aslinya);
58. Fotokopi Surat Keterangan No. 593.3/64/SK/VII/2020 atas nama ABDUL ROID, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kalisuren, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:58 (Sesuai dengan aslinya);
59. Fotokopi Putusan Perkara No. 34/Pdt.G/2019/PN Cbi tanggal 02 Juli 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TI-V:59 (sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TI-V:8, TI-V:9, TI-V 11 s/d TI-V:15 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

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

1. Saksi **Ibdurahmani**

- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah tersebut telah dijualbelikan kepada Ahmad Budiman dan saksi tidak tahu pak Budiman punya tanah tersebut;
- Bahwa sejak dibeli sekitar tahun 2005 s/d 2006 oleh para pembeli setahu saksi yang menempatnya adalah para pembeli yaitu Rahman Jamil, Ridwan, Siti Rokayah, Bahtiar Rivai, Jainul Miftah
- Bahwa Lokasi tanah saksi mengetahuinya dan yang menjual tanah itu siapa setahu saksi adalah pak Roid kepada Rahwan Jamil, Ridwan, Siti Rokayah, Bahtiar Rivai, Jainul Miftah ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui sebelum tanah itu dibeli Rahman Jamil dkk sudah dijual kepada orang lain lebih dulu;
- Bahwa harga jual beli nya antara Pak Roid dengan Rahman Jamil, Ridwan, Siti Rokayah, Bahtiar Rivai, Jainul Miftah seingat saksi Rp50.000,00/m²;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Budiman kapan setelah ada gugatan ini namun saksi tidak pernah bertemu dengannya ;
- Bahwa tidak ada pemberitahuan dari para Tergugat bahwa rumah itu milik para Terguga;
- Bahwa saksi pernah 2 (dua) kali ikut ke kantor Notaris untuk pengurusan surat-surat sedangkan transaksi jual beli tanah dilakukan di rumah dan penandatanganan AJB di kantor Notaris;
- Bahwa saat penandatanganan AJB yang ada di kantor Notaris tersebut adalah saksi, pak Roid, Pak Rahman Jamil ikut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanda tangan yang ada di Akta Jual Beli Nomor : 5899/2005 tanggal 23 Desember 2005;
- Bahwa setahu saksi lokasi obyek sengketa saat ini berbentuk gudang yang berjumlah tiga dan yang punya adalah pak Rahman Jamil;

2. Saksi **SADDAM HUSEIN**

- Bahwa saksi kenal dengan para Tergugat ketika saksi membantu proses pengurusan IMB pada tahun 2018;
- Bahwa ada 3 gedung / bangunan yang diurus IMB nya dan saksi mengetahui lokasinya karena pernah mengukur gudang tersebut;
- Bahwa di sekitar gudang tidak ada rumah, rumah adanya di sekitar perkampungan;
- Bahwa saksi hanya mengukur gudangnya saja bukan luas tanah keseluruhan, yang pertama gudangnya 2.500 M² yang terbesar, sisanya 1500 M² dan 1800 M²,
- Bahwa berdasarkan sertifikat ada lima IMB yang dimohonkan;
- Bahwa saat memproses IMB saksi pernah melihat bukti kepemilikan para Tergugat berbentuk sertifikat namun yang saksi lihat hanya fotokopinya ;
- Bahwa sampai dengan sekarang IMB belum terbit dan saksi tidak tahu permasalahannya;
- Bahwa saksi bekerja di kantor Desa sejak tahun 2013 dan pernah lihat buku desa;

Halaman 72 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai peralihan tanah dari Roib kepada para Tergugat karena tidak dapat buku desanya dari pemerintahan sebelumnya;
- Bahwa seharusnya dipemerintahan yang lama dicatat peralihan itu yang melapor harusnya penjual dan pembeli dibuku desa yang kami pegang masih polos atas nama Mitaningsih dan Masitoh ;
- Bahwa kebiasaan dari desa Citayam ketika ada jual beli tanah ada peralihan yang tercatat diarsip register di Desa;

3. Saksi **GUNAWAN**

- Bahwa Saksi kenal dengan Bp. Abdul Roid pada tahun 2005 tanggal dan bulannya saksi lupa;
- Bahwa Bp. Abdul Roid memiliki tanah di wilayah saksi yang kebetulan pada saat itu saksi menjabat sebagai Ketua RT di wilayah tersebut;
- Bahwa lokasi tanah milik Bp. Roid di Kp. Ragamukti Rt.002 Rw. 002 Desa Citayam Kab. Bogor;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut sudah dijual oleh Bp. Roid kepada Bp. Syafei yaitu pada waktu itu Bp. Syafei datang kerumah saksi mengatakan akan membangun gudang ditanah tersebut, keesokan harinya saksi bertemu dengan Bp. Roid yang membenarkan bahwa tanah tersebut sudah dijual kepada Bp. Syafei;
- Bahwa Saksi pernah dipanggil oleh Bp. Roid untuk kerumahnya, selanjutnya saksi bertiga yaitu, Bp. Roid dan Bp. Syafei menuju lokasi tanah tersebut dan Bp. Roid mengatakan bahwa tanahnya telah dijual kepada Bp. Syafei;
- Bahwa keadaan tanah tersebut pada waktu itu masih dalam keadaan kosong belum ada bangunan;
- Bahwa Saksi mendengar Bp. Syafei akan membangun gudang ditanah tersebut dan dijawab oleh Bp. Roid yang mempersilahkan membangun karena tanah ini sudah milik Bp. Syafei;
- Bahwa Bp. Syafei membangun gudang ditanah tersebut pada Tahun 2006 dan tidak ada pihak lain yang keberatan;
- Bahwa Bp. Syafei pernah mengatakan membeli tanah tersebut akan mengatas namakan anaknya yaitu BACHTIAR dan RAHMAN JAMIL;

Menimbang, bahwa dengan bukti surat dan saksi tersebut, pihak Tergugat I, II, III, IV dan V menerangkan telah cukup dan tidak akan mengajukan bukti lagi;

Halaman 73 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dipersidangan pihak Turut Tergugat juga mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Salinan Putusan Perkara Nomor : 34/Pdt.G/2019/PN.Cbi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-1 (sesuai dengan aslinya);
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor : 694/Citayam yang terletak di Desa Citayam Kec. Tajur Halang Kab. Bogor atas nama Zainul Miftah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-2 (Sesuai dengan aslinya);
3. Fotokopi Sampul Warkah Buku Tanah Hak Milik Nomor : 694/Citayam yang terletak di Desa Citayam Kec. Tajur Halang Kab. Bogor atas nama Zainul Miftah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-3 (sesuai dengan aslinya);
4. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor : 717/Citayam yang terletak di Desa Citayam Kec. Tajur Halang Kab. Bogor atas nama RIDWAN ARIFIN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-4 (sesuai dengan aslinya);
5. Fotokopi Sampul Warkah buku Tanah Hak Milik Nomor : 717/Citayam yang terletak di Desa Citayam Kec. Tajur Halang Kab. Bogor atas nama RIDWAN ARIFIN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-5 (sesuai dengan aslinya);
6. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 697/Citayam yang terletak di Desa Citayam Kec. Tajur Halang Kab. Bogor atas nama RAHMAN JAMIL, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-6 (sesuai dengan aslinya);
7. Fotokopi Sampul Warkah buku Tanah Hak Milik Nomor : 697/Citayam yang terletak di Desa Citayam Kec. Tajur Halang Kab. Bogor atas nama RAHMAN JAMIL, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-7 (sesuai dengan aslinya);
8. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 737/Citayam yang terletak di Desa Citayam Kec. Tajur Halang Kab. Bogor atas nama BHACHTIAR RIVAI, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-8 (sesuai dengan aslinya);
9. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 719/Citayam yang terletak di Desa Citayam Kec. Tajur Halang Kab. Bogor atas nama SITI RUKOYAH,

Halaman 74 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT-9 (sesuai dengan aslinya);

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

Menimbang, bahwa dengan bukti surat dan saksi tersebut, pihak Turut Tergugat menerangkan telah cukup dan tidak akan mengajukan bukti lagi;

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

Menimbang, bahwa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 2 November 2020 selengkapnya termuat dalam Berita acara persidangan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konpensasi

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat konpensasi tersebut Tergugat I,II,III,IV,V dan Turut Tergugat dalam konpensasi telah mengajukan eksepsi antara lain sebagai berikut :

Tergugat I,II,III,IV,V dalam konpensasi :

1. Eksepsi kompetensi absolut;
2. Eksepsi Ne Bis In Idem;
3. Eksepsi Oscurum Libellum;
4. Eksepsi Vrijaring;
5. Eksepsi Accumulatie;
6. Eksepsi Prematur;
7. Eksepsi gugatan kurang pihak

Turut Tergugat dalam konpensasi:

1. Tentang kewenangan mengadili secara absolut (absolute competentie);
2. Tentang Gugatan Ne Bis In Idem;



3. Gugatan Kekurangan Pihak
4. Gugatan Kadaluwarsa

Menimbang, bahwa kini dipertimbangkan pokok masalah dalam eksepsi Tergugat I,II,III,IV,V dalam konvensi dan Turut Tergugat sebagai berikut ;

1. Eksepsi Kompetensi absolut;

Menimbang, bahwa mengenai dalil eksepsi Tergugat I,II,III,IV,V dan Turut Tergugat tentang kompetensi absolut, hal tersebut telah dipertimbangkan dan diputus oleh majelis hakim dengan putusan sela Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 6 Juli 2020 dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi kewenangan mengadili secara absolut Tergugat I,II,III,IV,V dan Turut Tergugat;
 2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong berwenang mengadili perkara perdata No.31/Pdt.G/2020/PN.Cbi;
 3. Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir
- maka terhadap eksepsi Tergugat dalam Konvensi pada point ini haruslah ditolak;

2. Eksepsi Ne Bis In Idem;

Menimbang, Tergugat I,II,III,IV,V dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi ne bis idem yaitu Gugatan Penggugat I,II,III,IV,V dalam perkara No:31/Pdt.G.2020/PN.Cbi ini, adalah merupakan pengulangan atas perkara perdata No: 34/Pdt.G/2019/PN.Cbi.yang telah diputus pada tanggal 02 Juli 2019, baik pengulangan mengenai Obyek gugatan maupun subyek Tergugat dan yang berbeda hanya subyek Penggugat I, II, III, IV, V.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, majelis hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan nebis in idem adalah apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan dan terhadapnya telah diajukan putusanyang telah memperoleh hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1917 KUHPerdara terdapat syarat syarat yang bersifat kumulatif terhadap melekatnya ne bis in idem pada putusan, yaitu :

1. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;



2. Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
3. Putusan bersifat positif;

Menimbang, bahwa setelah Hakim mempelajari materi eksepsi gugatan penggugat ne bis in idem yang kemudian dihubungkan dengan syarat syarat melekatnya ne bis in idem sebagaimana dimaksud dalam pasal 1917 KUHP perdata maka eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat ne bis in idem tidak memenuhi syarat "putusan bersifat positif" karena putusan dalam Register Perkara: 34/Pdt.G/2019/PN.Cbi. pada tanggal 02 Juli 2019, yang amarnya berbunyi:

MENGADILI DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Kompetensi Absolut dari Tergugat II,III,IV, V, VI dan TurutTergugat

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklaard)
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 3.011.000,00 (tiga juta sebelas ribu rupiah)

menurut majelis hakim putusan no 34/Pdt.G/2019/PN.Cbi tersebut adalah putusan yang bersifat negatif karena gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena merupakan kompetensi absolut PTUN sedangkan dalam perkara a quo setelah adanya putusan sela Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 6 Juli 2020 telah dinyatakan bahwa perkara a quo adalah masuk dalam kompetensi Pengadilan Negeri bukan kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara maka eksepsi tergugat I,II,III,IV,V dan turut tergugat mengenai gugatan penggugat ne bis in idem tidak cukup beralasan, oleh karenanya harus ditolak;

3. Eksepsi Oscurum Libellum

Menimbang, bahwa mengenai dalil eksepsi Tergugat I,II,III,IV,V dalam Konvensi mengenai eksepsi obscur libellum yang pada pokoknya menyatakan:

1. Penggugat I, II, III, IV, V sama sekali tidak mampu menguraikan secara jelas landasan juridis kepemilikan tanah yang dikalim mereka;
2. Penggugat I, II, III, IV, V tidak mampu menunjukan atau menyebutkan bidang tanah mana yang dimiliki Tergugat I, II, III, IV, V yang dikalim SEOLAH-OLAH sebagai milik Pengugat I, II, III, IV, V.
3. Penggugat I, II, III, IV, V men-generalisir Tergugat I, II, III, IV, V, seolah-



olah 1 (satu) pihak, padahal pada kenyataannya dapat dibuktikan secara hukum, bahwa Tergugat I, II, III, IV, V, memiliki tanahnya masing-masing dan hartanya **BUKAN HARTA BERSAMA**.

Menimbang, bahwa hal tersebut menurut Majelis Hakim telah menyangkut materi pokok perkara karena memerlukan pembuktian lebih lanjut yang masuk dalam ruang lingkup pokok perkara maka terhadap eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V dalam konvensi pada point ini tidak cukup beralasan dan haruslah ditolak;

4. Eksepsi Vrijaring dan Gugatan Kadaluwarsa

Menimbang, bahwa mengenai dalil eksepsi Tergugat I,II,III,IV,V dalam Konvensi maupun Turut Tergugat mengenai eksepsi vrijaring dan gugatan kadaluwarsa yang pada pokoknya menyatakan Penggugat I, II, III, IV, V telah mengajukan gugatan terhadap keabsahan:

- SHM No: 697/Citayam terbit tgl 28-09-2006 an. Rahman Jamil (Tergugat I);
- SHM No: 717/Citayam terbit tgl 19-04-2007 an. Ridwan Arifin (Tergugat II);
- SHM No: 719/Citayam terbit tgl 30-05-2007 an. Siti Rukoyah (Tergugat III);
- SHM No: 737/Citayam terbit tgl 06-08-2008 an. Bahtiar Rifai (Tergugat IV);
- SHM No: 694/Citayam terbit tgl 24-08-2006 an. Zainul Miftah (Tergugat V).

dimana SHM-SHM tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor pada tahun 2006,2007,2008, sedangkan gugatan Penggugat I,II,III,IV,V ini diajukan pada 04 Februari 2020 artinya gugatan Penggugat I, II, III, IV, V ini diajukan setelah 12 (dua belas) tahun lebih terhitung sejak terbitnya sertipikat tersebut, dengan demikian gugatan ini telah daluwarsa;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pada pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditegaskan bahwa " dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut melaksanakan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tsersebut";



Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut diatas menurut majelis hakim eksepsi tersebut sudah masuk dalam materi pokok perkara karena untuk membuktikan adanya itikad baik dan penguasaan secara nyata pihak tergugat I,II,III,IV,V terhadap objek sengketa yang terdapat ke-5 SHM tersebut yang selanjutnya untuk menentukan adanya vrijaring dan gugatan kadaluwarsa terhadap perkara aquo memerlukan pembuktian lebih lanjut dalam pokok perkara, maka terhadap eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V dalam konvensi dan turut tergugat pada point ini tidak cukup beralasan dan haruslah ditolak;

5. Eksepsi Accumulatie

Menimbang, bahwa mengenai dalil eksepsi Tergugat I,II,III,IV,V dalam Konvensi mengenai eksepsi Accumulatie yang pada pokoknya menyatakan:

- Bahwa gugatan Penggugat I,II,III,IV,V ini merupakan akumulasi baik subyek hukum maupun obyek hukumnya, yang justru akumulasi gugatan semacam ini bertentangan dengan hukum acara perdata, terbukti:

Dari subyek hukum:

Penggugat I, II, III, IV, V telah secara bersama-sama "akumulasi" mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, II, III, IV, V, padahal masing-masing Penggugat mengklaim seolah-olah memiliki tanah yang berbeda-beda. Bahwa tanah seluas 17.090 M2 adalah BUKAN merupakan HARTA BERSAMA, maka seharusnya dalam melakukan tindakan hukum termasuk mengajukan gugatan tidak dapat digabung seolah-olah sebagai HARTA BERSAMA.

Begitu juga Penggugat I, II, III, IV, V dalam gugatannya telah menggabungkan Tergugat I, II, III, IV, V, yang seolah-olah mereka ada 1 (satu) pihak sebagai pemilik harta bersama, padahal diantara Tergugat I, II, III, IV, V mempunyai harta yang terpisah BUKAN HARTA BERSAMA, dan peran masing-masing tergugat adalah berbeda dan untuk tanah yang juga berbeda.

Dari obyek gugatan:

Penggugat I, II, III, IV, V dalam gugatannya telah menggabungkan obyek gugatan yaitu terhadap tanah seluas:

- 2.544 m2 milik Tergugat I,
- 2.544 m2 milik Tergugat II,
- 2.581 m2 milik Tergugat III,
- 3.868 m2 milik Tergugat IV,dan
- 2.548 m2 milik Tergugat V.



Total luas : 14.085 M²

- Bahwa 5 (lima) bidang tanah tersebut secara salah diakumulasi dalam satu register perkara seolah-olah satu obyek yaitu seluas 14.085 M².
- Bahwa tanah seluas 14.085 m² ini pada hekatatnya terdiri lima obyek tanah yang berbeda pemiliknya, berbeda perolehannya, beda penjualnya, beda buktinya (ada beberapa SHM), dalam gugatan ini diakumulasi dalam satu register perkara, seharusnya terhadap 5 (lima) bidang tanah tersebut digugat secara terpisah karena pemiliknya berbeda, luas tanah juga berbeda, perolehannya juga berbeda.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I,II,III,IV,V menurut majelis hakim adalah berkaitan dengan penggabungan gugatan yang mengandung pengertian penggabungan beberapa gugatan dalam satu gugatan ataupun penggabungan lebih dari satu petitum kedalam satu gugatan;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mempelajari surat gugatan para Penggugat serta dihubungkan dengan eksepsi tergugat Tergugat I,II,III,IV,V ternyata pihak para penggugat telah mengajukan gugatan kumulasi terhadap beberapa objek dan masing-masing objek gugatan yang pada pokoknya

- Dari segi objek gugatan dalam surat gugatannya Para Penggugat mendalilkan sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah seluas ± 17.090 m² yang berlokasi di Kp. Ragamukti RT. 002 RW. 002 Desa Citayam, Kecamatan Tahir Halang, Kabupaten Bogor, dengan rincian :
 - 2.544 m² milik Tergugat I dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 697 atas nama Tergugat I.
 - 2.544 m² milik Tergugat II dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 717 atas nama Tergugat II.
 - 2.581 m² milik Tergugat III dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 719 atas nama Tergugat III.
 - 3.868 m² milik Tergugat IV dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 737 atas nama Tergugat IV.
 - 2.548 m² milik Tergugat V dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 694 atas nama Tergugat V.
- Bahwa subjek gugatan yang menggugat objek sengketa terdiri dari beberapa penggugat dengan rincian :
 - Penggugat I telah melakukan pembebasan hak atas tanah sengketa kepada Tergugat VI pada 2 Agustus 2006 yang dimuat dalam Akta Jual Beli No : 3911/2006;

Halaman 80 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



- Penggugat II telah melakukan pembebasan hak atas tanah kepada Tergugat VI pada 2 Agustus 2006 yang dimuat dalam Akta Jual Beli No : 3913/2006;
- Para Penggugat telah melakukan pembebasan hak atas tanah kepada Tergugat VI pada 2 Agustus 2006 yang dimuat dalam Akta Jual Beli No : 3912/2006;
- Penggugat I telah melakukan pembebasan hak atas tanah kepada Tergugat VI pada 15 Maret 2007 yang dimuat dalam Akta Jual Beli No : 124/AJB/III/2007;

Menimbang, bahwa menurut majelis hakim penggabungan gugatan yang diajukan oleh para penggugat dalam surat gugatannya tidak dapat dibenarkan karena objek tanah sengketa yang digugat terdiri dari tanah-tanah yang berbeda pemiliknya (terdiri dari beberapa orang pemilik) dan juga berbeda-beda akta jual belinya (ada perbedaan penjual maupun pembelinya). Oleh karena itu para penggugat tersebut tidak dapat melakukan penggabungan gugatan terhadap tergugat. Seharusnya masing-masing pemilik dalam hal ini masing-masing penggugat mengajukan gugatan tersendiri dan berdiri sendiri kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa atas dasar beberapa pertimbangan diatas maka menurut Majelis Hakim Eksepsi Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi sepanjang mengenai **Eksepsi Accumulatie** cukup beralasan oleh karenanya harus dikabulkan;

6. Eksepsi Prematur

Menimbang, bahwa mengenai dalil eksepsi Tergugat I,II,III,IV,V dalam Konvensi mengenai eksepsi prematur yang pada pokoknya menyatakan:

- Berdasarkan Putusan Perkara Nomor 34/Pdt.G/2019/PN. Cbi, yang amar dalam putusan sela menyatakan intinya bahwa gugatan yang menyangkut Sertifikat- Sertifikat Hak Milik Nomor 697/ Citayam, 717/Citayam, 719/ Citayam, 737/Citayam, 694/Citayam HARUS DIAJUKAN KE PTUN, namun terbukti dalam Perkara Nomor 31/Pdt.G/2019/PN. Cbi Penggugat masih tetap mengajukan gugatan di peradilan umum, maka gugatan ini harus dinyatakan prematur.
- Dalam perkara ini, Penggugat I, II, III, IV, V juga melakukan hal yang sama, yaitu meminta agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus keabsahan sertifikat-sertifikat Tergugat I, II, III, IV, V. padahal seharusnya diajukan ke PTUN

Halaman 81 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



terlebih dahulu, dengan demikian maka gugatan yang diajukan ke Pengadilan Negeri ini adalah premature;

Menimbang, bahwa dalam yang dimaksud dengan eksepsi prematur adalah Gugatan penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan karena masih prematur, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini;

Menimbang, bahwa menurut majelis hakim gugatan penggugat tidaklah prematur karena objek gugatan dalam perkara no 34/Pdt.G/2019/PN.Cbi dengan objek gugatan dalam perkara aquo adalah berbeda yang mana dalam perkara no 34/Pdt.G/2019/PN.Cbi adalah putusan yang bersifat negatif karena gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena merupakan kompetensi absolut PTUN sedangkan dalam perkara a quo objek gugatan adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat dan setelah adanya putusan sela Nomor 31/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 6 Juli 2020 juga dinyatakan bahwa perkara a quo adalah masuk dalam kompetensi Pengadilan Negeri bukan kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara maka eksepsi tergugat I,II,III,IV,V dan turut tergugat mengenai gugatan penggugat prematur tidak cukup beralasan, oleh karenanya harus ditolak;

7. Eksepsi gugatan kurang pihak

Menimbang, bahwa mengenai dalil eksepsi Tergugat I,II,III,IV,V dalam Konvensi yaitu eksepsi gugatan kurang pihak yang pada pokoknya menyatakan Notaris/PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH seharusnya dijadikan sebagai pihak dalam gugatan ini, karena telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena dalam gugatan ini Notaris/PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH tidak dijadikan pihak, maka dengan sendirinya gugatan ini adalah Plurium Litis Consortium (kurang pihak).

Menimbang, bahwa mengenai dalil eksepsi para Tergugat tersebut dalam Konvensi dan turut Tergugat yaitu eksepsi gugatan kurang pihak yang pada pokoknya menyatakan dikarenakan masih terdapat para pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan permasalahan aquo yakni Miranti Tersnaning Timur, SH namun faktanya tidak ditarik sebagai pihak/partaj dalam perkara aquo maka gugatan dalam perkara aquo dapat diklasifikasikan sebagai gugatan kekurangan pihak (*Plurium Litis Consortium*),



Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mempelajari surat gugatan para Penggugat serta dihubungkan dengan eksepsi tergugat Tergugat I,II,III,IV,V maupun eksepsi turut tergugat ternyata pihak para penggugat telah menjelaskan dalam positanya mengenai perbuatan hukum Notaris/PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH yang berkaitan dengan objek sengketa yang pada pokoknya :

- Para Penggugat mendalilkan sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah seluas $\pm 17.090 \text{ m}^2$ yang berlokasi di Kp. Ragamukti RT. 002 RW. 002 Desa Citayam, Kecamatan Tahir Halang, Kabupaten Bogor, yang mana para penggugat memperolehnya dengan cara :
 - Penggugat I telah melakukan pembebasan hak atas tanah sengketa kepada Tergugat VI pada 2 Agustus 2006 yang dimuat dalam Akta Jual Beli No : 3911/2006 yang dibuat dihadapan Miranti Tresnaning Timur,S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah daerah Kerja Kabupaten Bogor;
 - Penggugat II telah melakukan pembebasan hak atas tanah kepada Tergugat VI pada 2 Agustus 2006 yang dimuat dalam Akta Jual Beli No : 3913/2006 yang dibuat dihadapan Miranti Tresnaning Timur,S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah daerah Kerja Kabupaten Bogor;
 - Para Penggugat telah melakukan pembebasan hak atas tanah kepada Tergugat VI pada 2 Agustus 2006 yang dimuat dalam Akta Jual Beli No : 3912/2006 yang dibuat dihadapan Miranti Tresnaning Timur,S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah daerah Kerja Kabupaten Bogor;
 - Penggugat I telah melakukan pembebasan hak atas tanah kepada Tergugat VI pada 15 Maret 2007 yang dimuat dalam Akta Jual Beli No : 124/AJB/III/2007 yang dibuat dihadapan Miranti Tresnaning Timur,S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah daerah Kerja Kabupaten Bogor

Menimbang, bahwa menurut majelis hakim kedudukan hukum Notaris/PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH yang berhubungan dengan pembuatan Akta Jual Beli objek sengketa tidaklah perlu dijadikan pihak dalam perkara a quo baik itu sebagai pihak “tergugat” ataupun “turut tergugat” dikarenakan pihak Notaris hanya sekedar memfasilitasi (fasilitator belaka), yang mana kedudukan perannya sama sekali tidak memiliki substansi untuk mengambil kebijakan ataupun keputusan dan selain itu Akta Jual Beli atas objek sengketa yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian formil menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu sifat akta yang diterbitkannya telah memiliki kekuatan pembuktian formil tanpa harus membuktikannya secara materiil dengan menjadikan Notaris/PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH



sebagai pihak dalam perkara, maka eksepsi tergugat I,II,III,IV,V dalam konvensi dan turut tergugat mengenai gugatan penggugat kurang pihak tidak cukup beralasan, oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa atas dasar beberapa pertimbangan diatas maka menurut Majelis Hakim Eksepsi Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi sepanjang mengenai eksepsi **accumulatie** cukup beralasan oleh karenanya harus dikabulkan;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat I,II,III,IV,V dalam Konvensi telah dikabulkan sehingga menurut Majelis Hakim terhadap hal-hal yang berkaitan dalam pokok perkara tidak dapat dipertimbangkan, dengan demikian dalam pokok perkara ini gugatan Penggugat dalam Konvensi / harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi adalah sebagai berikut :

- Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonvensi I, II, III, IV, V dengan Tergugat Rekonvensi VI "Abdul Roid", adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdara dan telah mendatangkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV, V dan demi hukum mereka harus dihukum untuk membayar kerugian yang telah diderita oleh Penggugat Rekonvensi I, II, III, IV, V sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah).

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi tersebut ada hubungannya / mempunyai koneksitas dengan gugatan dalam Konvensi, maka menurut Pasal 132 b ayat (3) HIR kedua perkara tersebut diselesaikan sekaligus dan diputus dalam satu putusan;

Menimbang, bahwa karena gugatan dalam konvensi, pokok perkaranya tidak dapat dipertimbangkan karena Eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V dalam Konvensi mengenai eksepsi Accumulatie telah dikabulkan maka gugatan dalam Rekonvensi ini pun tidak dapat dipertimbangkan karena antara gugatan dalam Konvensi dan gugatan dalam Rekonvensi mempunyai hubungan / konektivitas;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas maka gugatan Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan Penggugat dalam Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima dan pada gugatan Penggugat Rekonvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima maka kepada Penggugat dalam Konvensi dibebankan untuk membayar segala biaya yang timbul dalam gugatan ini yang besarnya nanti akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan pasal 132 b ayat (3) HIR, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V dalam Konvensi sepanjang mengenai eksepsi Accumulatie;

Dalam Pokok perkara

- Menyatakan gugatan Para Penggugat dalam Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Penggugat I, II, III, IV, V dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menghukum para Penggugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 7.601.000,- (Tujuh Juta Enam Ratus Satu Ribu Rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin, tanggal 2 November 2020, oleh kami, Darius Naftali, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Budi Rahayu Purnomo, S.H. dan Wungu Putro Bayu Kumoro, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 31 Maret 2020, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 5 November 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Eva Trisnawati, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa para Penggugat serta kuasa para Tergugat, tanpa dihadiri Tergugat VI dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 85 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



Budi Rahayu Purnomo, S.H.

Darius Naftali, S.H., M.H.

Wungu Putro Bayu Kumoro, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Eva Trisnawati, S.H.

PERINCIAN BIAYA PERKARA.

Biaya pendaftaran	Rp.	30.000,-
Biaya proses	Rp.	75.000,-
Biaya panggilan	Rp.	3.350.000,-
PNBP Panggilan	Rp.	70.000,-
Biaya PS	Rp.	4.000.000,-
PNBP PS	Rp.	40.000,-
Biaya Transport Kantor POS	Rp.	20.000,-
Biaya kirim wesel	Rp.	14.000,-
Redaksi	Rp.	10.000,-
Meterai	Rp.	<u>6.000,-</u>
Jumlah	Rp.	7.601.000,-

Halaman 86 dari 87 Putusan Perdata Gugatan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Cbi



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

Terbilang : Tujuh juta enam ratus satu ribu rupiah.

Disclaimer

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