



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN  
Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**DOLLY SYAHRULI**, bertempat tinggal di Jalan Tambak Nomor 35-A RT 005 RW 004, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rd. ANNGI TRIANA ISMAIL, S.H., Dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum pada Sembilan Bintang & Partners Law Office, berkantor di Jalan Achmad Adnawijaya Nomor 43, Tegal Gundil, Kota Bogor Utara, Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 September 2022, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 07 November 2022 dibawah Register Nomor: 1221/Sk.Pdt/2022/PN Cbi, sebagai Penggugat;

Lawan:

1. **HENDROE GUNAWAN**, bertempat tinggal di Gading Nias Timur III Blok KR 6 Nomor 9 RT. 13 RW 17, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kelapa Gading, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta, sebagai Tergugat I;
2. **LISA KARWATI, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT**, berkedudukan di Jalan Habib Umar, Cipayang Datar, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, yang memberikan kuasa kepada SURYADI, S.H., M.H., Dkk, Para Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum HADE INDONESIA RAYA DEPOK yang beralamat di Jalan raya Meruyung Ruko Palem Ganda Asri Limo Nomor 8 Kota Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 Januari 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 1 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Cibinong tanggal 05 Januari 2023, dibawah Register Nomor: 24/SK.Pdt/2023/PN Cbi, sebagai Tergugat II;

3. **Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor**, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman, Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh YAN SEPTEDYAS, S.T., S.H., selaku Plt. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor I, yang memberikan kuasa kepada SERI MAHARANI BR KARO, S.H., M.H., Dkk, Kesemuanya adalah ASN dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNP), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Desember 2022, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 21 Desember 2023 dibawah Register Nomor: 1392/SK.Pdt/2022/PN Cbi, sebagai Turut Tergugat I;
4. **Kepala Desa Palasari Kabupaten Bogor**, berkedudukan di Jalan Ence Sumantadiredja Nomor 01 Rt 001/001 Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 8 November 2022 dalam Register Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- I. DASAR HUKUM GUGATAN DAN LEGAL STANDING PENGGUGAT
  1. Bahwa PENGGUGAT adalah Anak dan/atau Ahli Waris Ny. Sumiati Djajakoesoemah (Soemiyati) berdasarkan Surat Keterangan Warisan Tanggal 12 Januari 2006 dan mewakili para ahli waris dari Ibu Soemiyati berdasarkan Surat Kuasa tanggal 21 Januari 2004:
  2. Bahwa Ny. Soemiyati memiliki bidang tanah seluas 5425 M<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Kp. Palasari

Halaman 2 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT. 003/006, Desa Palasari, Kec. Cijeruk, Kabupaten Bogor berdasarkan:

- a. Akta Jual Beli No. 163/JB/1979 tanggal 14 Juni 1979 antara Sdr. Rundi B Samad selaku penjual kepada Ny. Soemiyati selaku pihak pembeli dengan luas tanah 1.100 M2 dengan dasar C desa No.86 Persil 94.a D.I.;
- b. Akta Jual Beli No.164/JB/1979 tanggal 14 Juni 1979 antara Sdri. Atjih B Ahwat selaku penjual kepada Ny. Soemiyati selaku pihak pembeli dengan luas tanah 1960 M2 dengan dasar C desa No.978 Persil 94.a D.I.;
- c. Akta Jual Beli No 345/JB/1980 tanggal 4 Oktober 1980 antara Sdr. Rundi B Samad selaku penjual kepada Ny. Soemiyati selaku pihak pembeli dengan luas tanah 1.300 M2 dengan dasar C desa No.86 Persil 94.a D.I.;
- d. Akta Jual Beli No.197/PPAT/JB/VII/1981 tanggal 7 Juli 1981 antara Sdr. Sarbini B Baun selaku penjual kepada Ny. Soemiyati selaku pihak pembeli dengan luas tanah 500 M2 dengan dasar C desa No.1213 Persil 94.a D.II.

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Darat Rundi;
- Sebelah Timur : Tanah Darat Sarbini;
- Sebelah Selatan : Tanah Darat Sukur;
- Sebelah Barat : Jalan Kabupaten

3. Bahwa pada tanggal 4 Maret 1986, Ny. Soemiyati wafat berdasarkan Surat Laporan Kematian Kelurahan Pegangsaan, Menteng DKI Jakarta No. 27/1 – 755.3.;
4. Bahwa semasa hidupnya, Ny. Soemiyati tidak pernah menjualbelikan tanah yang terletak di Kp. Palasari RT. 003/006, Desa Palasari, Kec. Cijeruk, Kabupaten Bogor seluas 5425 M<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) tersebut kepada pihak lain, begitupun para ahli waris Ny. Soemiyati tidak pernah memperjualbelikan tanah tersebut kepada pihak lain. Namun kemudian pada tahun 2020 muncul Sertifikat Nomor 175/Desa Palasari atas nama Hendroe Gunawan di atas bidang tanah tersebut.

## II. KEWENANGAN MENGADILI PENGADILAN NEGERI KELAS 1A CIBINONG

1. Bahwa berdasarkan Pasal 118 Ayat (3) HIR yang mengatur mengenai yurisdiksi pengadilan apabila perkara yang terjadi adalah sengketa

Halaman 3 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai suatu benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan pada pengadilan yang meliputi wilayah hukum benda tidak bergerak tersebut (site) yang dikenal dengan *forum rei sitae*;

2. Bahwa kemudian berdasarkan Pasal 142 RBg, apabila objek gugatan adalah tanah, maka gugatan selalu dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri di mana tanah itu terletak.

Berdasarkan hal tersebut, maka sudah sah dan berdasar hukum gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IA Cibinong.

### III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa PENGGUGAT adalah Anak/Ahli Waris Ny. Ny. Sumiati Djajakoesoemah (Soemiyati) berdasarkan Surat Keterangan Warisan Tanggal 12 Januari 2006 dan mewakili para ahli waris dari Ibu Soemiyati berdasarkan Surat Kuasa tanggal 21 Januari 2004:
2. Bahwa Ny. Soemiyati memiliki sebidang tanah seluas 5425 M<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Kp. Palasari RT. 003/006, Desa Palasari, Kec. Cijeruk, Kabupaten Bogor berdasarkan:
  - a. Akta Jual Beli No. 163/JB/1979 tanggal 14 Juni 1979 antara Sdr. Rundi B Samad selaku penjual kepada Ny. Soemiyati selaku pihak pembeli dengan luas tanah 1.100 M<sup>2</sup> dengan dasar C desa No.86 Persil 94.a D.I.;
  - b. Akta Jual Beli No.164/JB/1979 tanggal 14 Juni 1979 antara Sdri. Atjih B Ahwat selaku penjual kepada Ny. Soemiyati selaku pihak pembeli dengan luas tanah 1960 M<sup>2</sup> dengan dasar C desa No.978 Persil 94.a D.I.;
  - c. Akta Jual Beli No 345/JB/1980 tanggal 4 Oktober 1980 antara Sdr. Rundi B Samad selaku penjual kepada Ny. Soemiyati selaku pihak pembeli dengan luas tanah 1.300 M<sup>2</sup> dengan dasar C desa No.86 Persil 94.a D.I.;
  - d. Akta Jual Beli No.197/PPAT/JB/VII/1981 tanggal 7 Juli 1981 antara Sdr. Sarbini B Baun selaku penjual kepada Ny. Soemiyati selaku pihak pembeli dengan luas tanah 500 M<sup>2</sup> dengan dasar C desa No.1213 Persil 94.a D.II.

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Darat Rundi;
- Sebelah Timur : Tanah Darat Sarbini;
- Sebelah Selatan : Tanah Darat Sukur;

Halaman 4 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi



- Sebelah Barat : Jalan Kabupaten

3. Bahwa pada tanggal 4 Maret 1986 Ny. Soemiyati wafat berdasarkan Surat Laporan Kematian Kelurahan Pegangsaan, Menteng DKI Jakarta No. 27/1 – 755.3. Dan meninggalkan tanah tersebut sebagai Tanah warisan;
4. Bahwa di atas tanah yang terletak di Kp. Palasari RT. 003/006, Desa Palasari, Kec. Cijeruk, Kabupaten Bogor seluas 5425 M<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) tersebut sejak dahulu sudah berdiri 2 (dua) bangunan yang dirawat oleh penjaga kebun bernama Sdri. Yuyum dan Sdr. Jaja. Semasa hidupnya Ny. Soemiyati tidak pernah menjualbelikan tanah tersebut kepada pihak lain, begitupun para ahli waris Ny. Soemiyati tidak pernah memperjualbelikan tanah tersebut kepada pihak lain;
5. Bahwa kemudian pada tahun 2020 TERGUGAT I mengklaim bahwa tanah tersebut adalah milik TERGUGAT I dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 175/Desa Palasari atas nama Hendroe Gunawan (TERGUGAT I) berdasarkan Akta Jual Beli No. 823/2012 tanggal 13 November 2012 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II selaku Notaris/PPAT yang kemudian diterbitkan Sertifikat No. 175/Desa Palasari oleh TURUT TERGUGAT I;
6. Bahwa berdasarkan Penjelasan Pasal 24 huruf a, b, f, j, k, dan l Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan persyaratan yang harus dipenuhi dalam pembuatan Sertifikat, adalah di antaranya:  
*“Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat, berupa:*
  - a. *grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad. 1834 27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau*
  - b. *grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad. 1834 27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau*
  - f. *akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau*



- j. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
  - k. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
  - l. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.
7. Bahwa namun dalam pembuatan Sertifikat No. 175/Desa Palasari yang berdasar pada Akta Jual Beli, TERGUGAT II tidak diketahui darimana asal peralihan tanah tersebut;
  8. Bahwa sebagaimana yang diuraikan dalam angka 6, jelas TERGUGAT II telah melakukan penyimpangan yang berhubungan dengan syarat formil sebagaimana dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  9. Bahwa atas adanya Sertifikat Hak Milik Nomor 175/Desa Palasari atas nama Hendroe Gunawan di atas tanah milik penggugat tersebut, PENGGUGAT merasa di rugikan karena ibu penggugat (Ny. Soemiyati) maupun ahli waris yang lain tidak pernah mengalihkan kepada siapapun;
  10. Bahwa dalam Hukum Perdata, Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*) diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini TERGUGAT I telah menguasai atas tanah milik PENGGUGAT dan TERGUGAT II pun diketahui telah membuat Akta Jual Beli No. 283/2012 yang kemudian terbitnya No. 175/Desa Palasari atas nama milik TERGUGAT I sehingga saat ini TERGUGAT I telah menduduki Objek *In Casu*, ini merupakan perbuatan keji yang begitu sistematis;
  11. Bahwa oleh karenanya jelas terbukti secara sah dan meyakinkan perbuatan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige Daad*) sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*";
  12. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka dasar pengajuan sertifikat yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui TERGUGAT II selaku Notaris/PPAT kepada TURUT TERGUGAT I adalah tidak sah dan melawan



hukum, maka sepatutnya atas penerbitan sertifikat atas nama TERGUGAT I yang telah diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT I haruslah dibatalkan;

13. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT sebagaimana diuraikan di atas, maka patut menurut Hukum, PENGGUGAT berhak menuntut PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi, baik secara materiil maupun immaterial yang dibebankan kepada PARA TERGUGAT, Vide Pasal 1365 KUHPerdara sebagaimana yang telah diuraikan di bawah ini:

13.1 Kerugian Materiil

Uang sebesar Rp1.627.500.000,00 (*satu milyar enam ratus dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah*) sebagai kerugian PENGGUGAT karena harus kehilangan tanah seluas 5425 M<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Kp. Palasari RT. 003/006, Desa Palasari, Kec. Cijeruk, Kabupaten Bogor dengan harga tanah Rp3.00.000,00/M<sup>2</sup> (tiga ratus ribu rupiah per meter persegi).

13.2 Kerugian Immateriil

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT menyebabkan adanya tekanan batin serta pikiran menjadi tidak tenang sehingga PENGGUGAT sering sakit-sakitan, hal mana apabila dinilai dengan uang adalah setara dan patut ditetapkan sebesar Rp1.500.000.000,00 (*Satu miliar lima ratus juta rupiah*).

14. Bahwa demi menghindari usaha TERGUGAT I untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka PENGGUGAT mohon agar dapat diletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas bidang tanah seluas ± 5425 M<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Kp. Palasari RT. 003/006, Desa Palasari, Kec. Cijeruk, Kabupaten Bogor yang sebagian di atasnya terdapat bangunan dengan batas – batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Darat Rundi;
- Sebelah Timur : Tanah Darat Sarbini;
- Sebelah Selatan : Tanah Darat Sukur;
- Sebelah Barat : Jalan Kabupaten

15. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka PARA TERGUGAT harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bila mana lalai dalam menjalankan putusan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa dikarenakan PARA TERGUGAT telah jelas dan nyata melakukan perbuatan melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar PARA TERGUGAT di hukum membayar perkara yang timbul;
17. Bahwa dikarenakan PARA TURUT TERGUGAT terlibat sebagai pihak di dalamnya, maka berdasarkan hukum patut untuk menghormati dan melaksanakan putusan ini;
18. Bahwa gugatan PENGGUGAT di dukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik serta tidak dapat dibantah kebenarannya maka untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon ketua Pengadilan Negeri kelas IA Cibinong memberikan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaarbijvoorad*);

Maka berdasarkan segala apa yang telah terurai di atas, sudikiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Cibinong Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, berkenan mengadili/memutuskan sebagai berikut;

## I. PRIMER

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah demi hukum bidang tanah seluas  $\pm 5425 \text{ M}^2$  (lima ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Kp. Palasari RT. 003/006, Desa Palasari, Kec. Cijeruk, Kabupaten Bogor sebagaimana:
  - a. Akta Jual Beli No. 163/JB/1979 tanggal 14 Juni 1979 antara Sdr. Rundi B Samad selaku penjual kepada Ny. Soemiyati selaku pihak pembeli dengan luas tanah 1.100 M2 dengan dasar C desa No.86 Persil 94.a D.I.;
  - b. Akta Jual Beli No.164/JB/1979 tanggal 14 Juni 1979 antara Sdri. Atjih B Ahwat selaku penjual kepada Ny. Soemiyati selaku pihak pembeli dengan luas tanah 1960 M2 dengan dasar C desa No.978 Persil 94.a D.I.;
  - c. Akta Jual Beli No 345/JB/1980 tanggal 4 Oktober 1980 antara Sdr. Rundi B Samad selaku penjual kepada Ny. Soemiyati selaku pihak pembeli dengan luas tanah 1.300 M2 dengan dasar C desa No.86 Persil 94.a D.I.;
  - d. Akta Jual Beli No.197/PPAT/JB/VII/1981 tanggal 7 Juli 1981 antara Sdr. Sarbini B Baun selaku penjual kepada Ny. Soemiyati selaku pihak pembeli dengan luas tanah 500 M2 dengan dasar C desa No.1213 Persil 94.a D.II.

Dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 8 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Tanah Darat Rundi;
- Sebelah Timur : Tanah Darat Sarbini;
- Sebelah Selatan : Tanah Darat Sukur;
- Sebelah Barat : Jalan Kabupaten

Adalah milik PENGGUGAT selaku Anak dan/atau Ahli Waris Ny. Soemiyati;

3. Menyatakan PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menyatakan sah dan berharga setiap bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini;
5. Menyatakan Akta Jual Beli No. 283/2012 atas nama Hendroe Gunawan yang dibuat oleh TERGUGAT II adalah CACAT HUKUM sehingga harus dinyatakan BATAL DEMI HUKUM DAN TIDAK PERNAH ADA;
6. Menyatakan batal Sertifikat No. 175/Desa Palasari atas nama TERGUGAT I yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT I;
7. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT I untuk mencabut dan membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 175/Desa Palasari atas nama Hendroe Gunawan;
8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi secara Materiiil sebesar Rp. 1.627.500.000,00 (*satu milyar enam ratus dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah*) dan immateriiil sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (*Satu miliar lima ratus juta rupiah*);
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoobaar bij voorraad*) walaupun ada perlawanan (*verzet*), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
10. Menghukum PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini;
11. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari PARA TERGUGAT (*uitvoerbaar bij vorrad*);
12. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

## II. SUBSIDER

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya yang dapat ditimbang menurut hukum dan nurani yang terukur (*Ex Aequo Et Bono*).

Halaman 9 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I masing-masing hadir Kuasanya tersebut, sedangkan pihak Turut Tergugat II tidak hadir dipersidangan dan tidak pula mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu sekalipun telah dipanggil secara sah dan patut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Januari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa dasar gugatan Penggugat terbukti tidak jelas (*obscur libel*) karena telah mencampuradukkan permasalahan hukum yang berbeda dalam gugatannya;
2. Bahwa Penggugat terbukti bila dalam gugatannya *error in persona* karena Tergugat I bukanlah Pemilik Pertama atas Sertipikat SHM Nomor. 175 yang menjadi OBYEK SENGKETA dalam perkara ini dan nama Tergugat I adalah Hendroe Goenawan dan bukanlah Hendroe Gunawan sebagaimana tertulis dalam Gugatan ini, sehingga GUGATAN INI PATUT UNTUK DITOLAK SECARA KESELURUHAN;
3. Bahwa Penggugat dalam mengajukan Gugatan ini telah daluarsa (*Exceptio Temporis*) sehingga GUGATAN INI PATUT UNTUK DITOLAK SECARA KESELURUHAN;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;
2. Bahwa dalam dalilnya Penggugat menyatakan sebagai anak dan/atau Ahli Waris Ny. Sumiati Djajakoesoemah (Soemiyati) berdasarkan Surat Keterangan Warisan Tanggal 12 Januari 2006 dan mewakili para Ahli

Halaman 10 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi



Waris dari Ibu Soemiyati berdasarkan Surat Kuasa tanggal 23 Januari 2004. Dalam Surat Kuasa tersebut

Perbedaan waktu yang sangat jauh antara pembuatan Surat Keterangan Warisan dengan Surat Kuasa yang diterima Penggugat dari para Ahli Waris lainnya, mengindikasikan bahwa penerima kuasa berbuat sesuka hati dan diduga membuat Surat Keterangan Warisan yang palsu;

Dimana Penggugat menyerahkan Surat Keterangan Waris tertanggal 13 Agustus 2004. (vide bukti 1), dan Surat Kuasa dari para Ahli Waris bersamaan dengan 4 copy buku dokumen komplit AJB dan surat-surat lainnya.

Dalam Surat Keterangan Waris juga tidak disebutkan, tanah dan bangunan berdasarkan SHM 175 . Jadi dalam hal ini Penggugat hanya merasa masih memiliki kalau tanah berdasarkan Sertipikat SHM 175 ini adalah miliknya.

Dari kedua perbedaan ini jelas mengindikasikan bahwa Penggugat sudah sangat sering menggunakan surat-surat palsu dalam usahanya untuk menguasai tanah Hak Milik Tergugat I dengan berbagai cara yang licik dan melawan hukum. SEHINGGA PATUT BILA GUGATAN PENGGUGAT DAPAT DITOLAK SELURUHNYA dan Tergugat I juga memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *A quo* dapat menghadirkan para Ahli Waris lain guna menjadikan terang perkara *a quo* ini.

3. Bahwa pada dasarnya Penggugat membuat Gugatan yang kabur, tidak teliti, tidak cermat, karena bidang tanah yang dimiliki oleh Tergugat I berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor. 175 adalah seluas 5.425 M<sup>2</sup>;

Sedangkan Penggugat yang mengaku sebagai Anak dan/atau Ahli Waris Ny. Sumiati Djajakoesoemah (Soemiyati), berdasarkan Surat Keterangan Warisan Tanggal 12 Januari 2006, dan menurut pengakuannya mewakili para Ahli Waris dari Ibu Soemiyati berdasarkan Surat Kuasa tanggal 23 Januari 2004, mengklaim bahwa Ny. Soemiyati memiliki bidang tanah seluas 5.425 M<sup>2</sup> (Lima ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Kampung Palasari RT 003 RW 006 Desa Palasari Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor yang diperoleh berdasarkan:

- a. Akta Jual Beli Nomor. 163/JB/1979 tanggal 14 Juni 1979 antara Sdr. Rundi B. Samad selaku penjual kepada Ny. Soemiyati selaku pihak pembeli dengan luas tanah 1.100 M<sup>2</sup> dengan dasar C desa No 86 Persil 94.a.D.I.;



- b. Akta jual Beli Nomor. 164/JB/1979 tanggal 14 Juni 1979 antara Sdri Atjih B. Ahwat selaku penjual kepada Ny. Soemiyati selaku pihak pembeli dengan luas tanah 1.960 M<sup>2</sup> dengan dasar C desa No 978 Persil 94.a.D.I.;
- c. Akta Jual Beli Nomor. 345/JB/1980 tanggal 4 Oktober 1980 antara Sdr. Rundi B. Samad selaku penjual kepada Ny. Soemiyati selaku pihak pembeli dengan luas tanah 1.300 M<sup>2</sup> dengan dasar C Desa No. 86 Persil 94.a.D.I.;
- d. Akta Jual Beli Nomor 197/PPAT/JB/VII/1981 tanggal 7 Juli 1981 antara Sdr. Sarbini B. Baun selaku penjual kepada Ny. Soemiyati selaku pihak pembeli dengan luas tanah 500 M<sup>2</sup> dengan dasar C desa No 1213 Persil 94.a.D.II;

Bila keseluruhannya di jumlah 4 (empat) AJB tersebut di atas, maka luas bidang tanah tersebut adalah  $1.100 \text{ M}^2 + 1.960 \text{ M}^2 + 1.300 \text{ M}^2 + 500 \text{ M}^2 = 4.860 \text{ M}^2$  (empat ribu delapan ratus enam puluh meter persegi), sehingga terdapat selisih luas bidang tanah seluas 565 M<sup>2</sup> SEHINGGA PATUT BILA GUGATAN PENGGUGAT DAPAT DITOLAK SELURUHNYA;

4. Bahwa dalam dalil Gugatannya, Penggugat juga telah salah dalam menentukan obyek sengketa yang sesungguhnya, yaitu lokasi tanah sebagai Obyek Sengketa ini adalah terletak di Kp. Palasari RT.004/RW.006, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor, namun dalam Gugatannya Penggugat mendalihkan lokasi Obyek Sengketa berada di Kp. Palasari RT.003/RW.006, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor (dalam halaman 2 angka 2, halaman 2 angka 4, halaman 4 angka 4, dan halaman 5 angka 13, halaman 6 angka 14 Dalam Pokok Perkara dan dalam Primer halaman 7 angka 2), SEHINGGA PATUT BILA GUGATAN PENGGUGAT DAPAT DITOLAK SELURUHNYA;
5. Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat mendalihkan jika Jual Beli Nomor 197/PPAT/JB/VII/1981 tanggal 7 Juli 1981 antara Sdr. Sarbini B. Baun selaku penjual kepada Ny. Soemiyati selaku pihak pembeli dengan luas tanah 500 M<sup>2</sup> dengan dasar C desa Nomor. 1213 Persil 94.a.D.II. yang seharusnya adalah C desa Nomor. 1213 Persil 94.a.D.I, dengan adanya kesalahan dalam menentukan Obyek Sengketa ini maka PATUT BILA GUGATAN PENGGUGAT DAPAT DITOLAK SELURUHNYA;
6. Bahwa Peralihan Hak pada kepemilikan tanah berdasarkan SHM Nomor. 175 ini telah diperkuat dengan terbitnya Letter C Nomor. 1839 atas nama Bapak Sundoyo. (vide bukti 2)

*Halaman 12 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi*



Adapun Letter C Nomor. 1839 atas nama Bapak Sundoyo yang berasal dari Surat Letter C Nomor. 1414 Atas nama Soemiyati di Desa Palasari Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor, yang semula Letter C Nomor. 86, Letter C Nomor. 978, Letter C Nomor. 86 dan Letter C Nomor. 1213, telah digabung menjadi Letter C Nomor. 1414 atas nama Soemiyati. Sehingga dengan adanya penggabungan menjadi Letter C 1414 maka Letter C Nomor. 86, Nomor Letter C.978, Nomor Letter C 86 dan Nomor Letter C 1213 tidak berlaku lagi. Kemudian Letter C Nomor. 1414 Atas nama Soemiyati tersebut berganti menjadi Letter C Nomor. 1839 atas nama Bapak Sundoyo hal ini mengakibatkan Letter C no. 1414 an. Soemiyati pun tidak berlaku lagi; (*vide bukti 3*);

7. Bahwa Bapak Sundoyo yang merupakan suami Ny. Soemiyati menjadikan Letter C Nomor. 1839 tersebut untuk dimintakan Surat Keterangan Desa yang digunakan untuk proses pembuatan Sertipikat di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor, dan kemudian terbitlah Sertipikat Hak Milik Nomor 175. Bahwa dengan adanya keadaan ini menunjukkan bahwa Tergugat I BUKANLAH PIHAK PERTAMA yang memiliki Sertipikat atas sebidang tanah yang menjadi Obyek Sengketa ini, melainkan Bapak Sundoyo;
8. Bahwa tanah sebagai Obyek Sengketa ini telah menjadi Sertipikat SHM Nomor 175 yang diajukan oleh Bp Sundoyo ke Badan Pertanahan Nasional sejak tahun 1990. Sehingga fakta menunjukkan telah adanya peralihan hak atas tanah sebagai Obyek Sengketa ini selama 32 tahun lalu dari Bapak Sundoyo sampai kepemilik terakhir yaitu Tergugat I, dimana dalam hal ini, Tergugat I merupakan pemilik ke 4 (empat) atas Sertipikat SHM Nomor 175 yang terletak di Kp. Palasari RT 004/RW.006, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor seluas 5.425 M<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) yang dilakukan dengan itikad baik yang dilakukan dihadapan Notaris; (*vide bukti 4*);
9. Bahwa dengan adanya peralihan hak atas tanah pada Obyek Sengketa sebanyak 4 kali yaitu :
  - a. Letter C.Nomor. 1839 pada Persil No. 94.a.D.I atas nama Bapak Sundoyo seluas 5.425 M<sup>2</sup> dibukukan pada tanggal 26 Juni 1990 menjadi Sertipikat No. 175 atas dasar Surat Keterangan Kepala Desa Nomor. 592/03/1989;
  - b. SHM Nomor. 175 ini selanjutnya dialihkan kepada Sri Wahyuni;



- c. SHM Nomor. 175 selanjutnya dialihkan kepada Widjaja Samsudin berdasarkan AJB Nomor. 2001/2003 tanggal 29 Agustus 2003;
- d. SHM Nomor. 175 selanjutnya dialihkan kepada Hendroe Goenawan berdasarkan AJB Nomor. 283 Tahun 2012 pada tanggal 13 November 2012 dihadapan Notaris/PPAT Lisa Karwati, S.H.; (*vide-bukti 5*);

Setiap peralihan Hak berlangsung, telah dilakukan pengecekan datanya pada Arsip di BPN oleh pemilik-pemilik terdahulu dan juga dilakukan oleh Tergugat I. Dalam pengecekan tersebut terdapat keterangan yang berupa stempel SERTIPIKAT INI TELAH DICEK SESUAI DENGAN DATA DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR, yang menyatakan telah dilakukan pengecekan sebelum peralihan Hak.

Dan Tergugat I juga telah berulang kali melakukan cek keabsahannya ke BPN, sehingga dapat memperoleh Bukti Cek Sertipikat dan selanjutnya diterbitkannya SKPT oleh Tergugat I, dimana dalam SKPT tersebut membuktikan bahwa Tergugat I adalah pemilik tanah yang SAH atas SHM 175 dan tidak pernah ada peralihan; (*vide bukti 6*)

Sehingga Akta Jual Beli yang dimiliki Penggugat sebagai ahli waris tersebut dinyatakan TIDAK SAH DAN TIDAK BERLAKU LAGI, karena penerbitan SHM 175 telah sesuai dengan prosedur dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia;

SANGAT JELAS BILA PERALIHAN HAK INI TERJADI PADA SAAT KEPEMILIKAN SEBELUMNYA, NAMUN PENGGUGAT (DOLLY SYAHRULI) SEOLAH-OLAH MEMILIKI PERMASALAHAN KEPERDATAAN DENGAN TERGUGAT I (HENDROE GOENAWAN) DAN MENYATAKAN BILA SHM 175 BARU TERBIT PADA TAHUN 2020, OLEH KARENA ITU GUGATAN PENGGUGAT DAPAT DINYATAKAN DITOLAK SECARA KESELURUHAN;

10. Bahwa Penggugat TELAH MELAKUKAN BERBAGAI UPAYA UNTUK MENGUASAI TANAH MILIK TERGUGAT I YANG MENJADI OBYEK SENGKETA INI. Sebagai bukti perbuatan Penggugat yaitu telah bersama-sama dengan PJ. Kepala Desa Palasari saat itu yaitu Bapak Dudi Juanda telah menerbitkan dan menggunakan Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Surat Keterangan Tidak Sengketa serta SALINAN SURAT C Desa dan TELAH DINYATAKAN BATAL oleh PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDUNG DENGAN AMAR PUTUSAN PADA TANGGAL 9 FEBRUARI 2022, (*vide bukti 7*) INCRACHT PADA TANGGAL 4 MARET



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2022 ATAS GUGATAN NOMOR. 119/G/2021/PTUN-BDG (*vide bukti 8*), dan PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDUNG MENGELUARKAN PENETAPAN PERKARA NO. 119/PEN.EKS/2021/PTUN-BDG TERTANGGAL 22 AGUSTUS 2022 (*vide bukti 9*), yaitu berupa :

MENETAPKAN,

Memerintahkan kepada Tergugat (Kepala Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor) untuk melaksanakan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 119/G/2021/PTUN-BDG tanggal 9 Februari 2022, yang amarnya sebagai berikut

MENGADILI,

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Seluruhnya;

2. Menyatakan batal Obyek Sengketa, berupa :

a. Surat Keterangan Riwayat Tanah, berupa :

1. Surat Keterangan Riwayat Tanah, Nomor 592.1/ /XI/2019 tanggal 26 November 2019, Girik C Desa Nomor Desa Nomor 978, Persil 94.a Kelas D.I Luas 1.960 m<sup>2</sup> atas nama Ny. Soemiyati;
2. Surat Keterangan Riwayat Tanah, Nomor 592.1/ /XI/2019 tanggal 26 November 2019, Girik C Desa Nomor Desa Nomor 86, Persil 94.a Kelas D.I Luas 1.100 m<sup>2</sup> atas nama Ny. Soemiyati;
3. Surat Keterangan Riwayat Tanah, Nomor 592.1/ /XI/2019 tanggal 26 November 2019, Girik C Desa Nomor Desa Nomor 86, Persil 94.a Kelas D.I Luas 1.600 m<sup>2</sup> atas nama Ny. Soemiyati;
4. Surat Keterangan Riwayat Tanah, No. 592.1/ /XI/2019 tanggal 26 November 2019 Girik C Desa Nomor Desa Nomor 1213, Persil 94.a Kelas D.I Luas 500 m<sup>2</sup> atas nama Ny. Soemiyati;

Halaman 15 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Surat Keterangan Tidak Sengketa, berupa :

1. Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor 592.1/ /XI/2019

tanggal 26 November 2019, Girik C Desa Nomor

Nomor 978, Persil 94.a Kelas D.I Luas 1.960 m<sup>2</sup>;

2. Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor 592.1/ /XI/2019 tanggal 26 November 2019, Girik C Desa Nomor Desa Nomor 86, Persil 94.a Kelas D.I Luas 1.100 m<sup>2</sup> ;

3. Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor 592.1/ /XI/2019 tanggal 26 November 2019, Girik C Desa Nomor Desa Nomor 86, Persil 94.a Kelas D.I Luas 1.600 m<sup>2</sup>;

4. Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor 592.1/ /XI/2019 tanggal 26 November 2019, Girik C Desa Nomor Desa Nomor 1213, Persil 94.a Kelas D.I Luas 500 m<sup>2</sup>;

c. Surat Kutipan C Desa, berupa :

1. Surat Kutipan C Desa Nomor 978 atas Persil 94.a. D.I seluas 1.960 m<sup>2</sup> atas nama wajib lpeda : Dolly Syahruli ;

2. Surat Kutipan C Desa Nomor 86 atas Persil 94.a Kelas D.I Luas 1.100 m<sup>2</sup> atas nama wajib lpeda : Dolly Syahruli ;

3. Surat Kutipan C Desa Nomor 86 atas Persil 94.a Kelas D.I Luas 1.600 m<sup>2</sup> atas nama wajib lpeda : Dolly Syahruli ;

4. Surat Kutipan C Desa Nomor 1213, Persil 94.a Kelas D.I Luas 500 m<sup>2</sup> atas nama wajib lpeda : Dolly Syahruli;

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat terkait Obyek Sengketa berupa :

a. Surat Keterangan Riwayat Tanah berupa :

1. Surat Keterangan Riwayat Tanah, Nomor 592.1/ /XI/2019 tanggal 26 November 2019, Girik C Desa Nomor Desa Nomor 978, Persil 94.a Kelas D.I Luas 1.960 m<sup>2</sup> atas nama Ny. Soemiyati;

2. Surat Keterangan Riwayat Tanah, Nomor 592.1/ /XI/2019 tanggal 26 November 2019, Girik C Desa Nomor Desa Nomor 86, Persil 94.a Kelas D.I Luas 1.100 m<sup>2</sup> atas nama Ny. Soemiyati;

3. Surat Keterangan Riwayat Tanah, Nomor 592.1/ /XI/2019 tanggal 26 November 2019, Girik C Desa Nomor Desa Nomor 86, Persil 94.a Kelas D.I Luas 1.600 m<sup>2</sup> atas nama Ny. Soemiyati;

4. Surat Keterangan Riwayat Tanah, Nomor 592.1/ /XI/2019 tanggal 26 November 2019 Girik C Desa Nomor Desa Nomor 1213, Persil 94.a Kelas D.I Luas 500 m<sup>2</sup> atas nama Ny. Soemiyati;

b. Surat Keterangan Tidak Sengketa, berupa :

1. Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor 592.1/ /XI/2019 tanggal 26 November 2019, Girik C Desa Nomor Desa Nomor 978, Persil 94.a Kelas D.I Luas 1.960 m<sup>2</sup>;

2. Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor 592.1/ /XI/2019 tanggal 26 November 2019, Girik C Desa Nomor Desa

Halaman 17 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi



11. Bahwa atas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada perkara Gugatan No. 119/G/2021/PTUN-BDG, pihak Kepala Desa Palasari telah menjalankan putusan tersebut dengan mencabut dan membatalkan surat-surat yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara tersebut, sehingga sangat terang dan jelas, bila usaha Penggugat untuk menguasai tanah sebagai Obyek Sengketa dalam perkara ini pun terbukti palsu, OLEH KARENA PATUT JIKA GUGATAN PENGGUGAT DALAM PERKARA INI DITOLAK SELURUHNYA (*Vide bukti 12*) ;
12. Bahwa dalam kenyataannya PENGGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN YANG BERTENTANGAN DENGAN HUKUM YAITU MELAKUKAN PENYEROBOTAN TERHADAP TANAH YANG MENJADI OBYEK SENGKETA INI, dengan Laporan Nomor.LP/B/091/III/2020/JBR/RES.BGR dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Cibinong dengan NOMOR PERKARA 291/Pid.B/2022/PN.Cbi (*vide bukti 13*) dengan putusan yang dibacakan pada tanggal 8 Desember 2022 dengan putusan 1 (satu) bulan penjara setelah *incracht* untuk Terdakwa II yaitu M. Saleh Sangaji dan Terdakwa III yaitu Dolly Syahruli, dan untuk Terdakwa I, IV dan V yaitu : Irawan Lestaluhu, Wahyu dan Edi Sopian dituntut 1 bulan namun tidak perlu dijalani. Berdasarkan Petikan Putusan Banding Nomor. 9/PID/2023/PT.BDG jo nomor perkara 291/Pid.B/2022/PN.Cbi di Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 26 Januari 2023 yang menyatakan bahwa PENGGUGAT DIPIDANA PENJARA SELAMA 3 BULAN. Oleh karena hal tersebut menyatakan BAHWA PENGGUGAT SECARA SAH DAN MEYAKINKAN PERBUATANNYA MELAKUKAN PENYEROBOTAN DI TANAH YANG MERUPAKAN OBYEK SENGKETA MILIK TERGUGAT I (*vide bukti 14*) ;
13. Pada tanggal 13 Desember 2022, permohonan Banding yang diajukan Penasihat Hukum Para Terdakwa dan Penuntut Umum, dengan Memperhatikan Pasal 167 KUHP juncto Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, Pasal 196 KUHAP, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan :

#### MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Penasihat Hukum Para Terdakwa dan Penuntut Umum tersebut;
- Mengubah putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 291/Pid.B/2022/PN Cbi, yang dimintakan banding tersebut sekedar

*Halaman 18 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi*



mengenai lamanya pidana yang dijatuhkan terhadap Para Terdakwa, sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menyatakan Terdakwa I Irawan Lestaluhu bin Abu Taher Lestaluhu, Terdakwa II Muhammad Saleh Sangaji bin Abdul Wahab Sangaji (almarhum), Terdakwa III. Dolly Syahruli bin Ambo Upe Bandu. Terdakwa IV. Wahyu bin Toing dan Terdakwa V. Edi Sopian telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana bersama-sama memasuki pekarangan orang lain tanpa izin sebagaimana dalam dakwaan tunggal Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan Pidana kepada Terdakwa I Irawan Lestaluhu bin Abu Taher Lestaluhu, Terdakwa II. Muhammad Saleh Sangaji bin Abdul Wahab Sangaji (almarhum), Terdakwa III. Dolly Syahruli bin Ambo Upe Bandu, Terdakwa IV. Wahyu bin Toing, Terdakwa V. Edi Sopian, dengan pidana penjara masing-masing selama 3 (tiga) bulan;
3. Menyatakan barang bukti berupa :
  - 1(satu) rantai besi;
  - 1 (satu) buah gembok berikut 4 (empat) buah mata kunci
  - 1 (satu) buah bon pembelian rantai dan gembok di Toko Bangunan “ Baru Jaya”
  - 1 (satu) buah flashdisk merk Sandisk 8 GB yang berisi foto dan video saat kejadian.

Dikembalikan kepada Saksi Hendroe Goenawan ;

4. Membebaskan kepada Para Terdakwa untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding masing-masing sejumlah Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah) ;
14. Bahwa dalam upaya penyerobotan tersebut, Penggugat bersama kawan-kawannya juga melakukan pencurian, sehingga Tergugat I melakukan upaya dengan melakukan pelaporan Nomor Li/03/II/2021/Reskrim pada tanggal 20 Januari 2021 dan telah berkembang menjadi Nomor LP/B/1190/VII/2022/JBR/Res Bogor (vide bukti 15) dengan dugaan Pasal 362 KUHP, dan atau pasal 363 KUHP, dan atau pasal 364 KUHP berdasarkan SP2HP Nomor. B/1778/IX/2022/Reskrim tanggal 12 September 2022 (vide bukti 16);
15. Bahwa dalam gugatannya Penggugat sangat tidak teliti dengan menyatakan bahwa AJB yang dilakukan oleh Tergugat I adalah AJB Notaris Lisa Karwati dengan nomor 823 (dalam halaman 4 nomor 5) yang seharusnya adalah 283. Penggugat sangat sembrono dan tidak teliti



dalam menentukan obyek gugatan secara sempurna, oleh karenanya  
GUGATAN PENGGUGAT DAPAT DINYATAKAN DITOLAK SECARA  
KESELURUHAN;

16. Bahwa berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,  
pada Pasal 32 yang berbunyi :

Pasal 32

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

SEHINGGA SANGAT JELAS BILA GUGATAN PENGGUGAT TELAH DALUARSA, KARENA PERALIHAN ATAS TANAH YANG DIGUNAKAN SEBAGAI OBYEK SENGKETA TELAH TERJADI 32 (TIGA PULUH DUA) TAHUN yang lalu dan dalam penguasaan fisik oleh para pemilik tanah selama 30 tahun, YANG SELANJUTNYA DILAKUKAN UPAYA PENYEROBOTAN DAN PENGUASAAN FISIK SELAMA 2 TAHUN OLEH PENGGUGAT TERHADAP OBYEK SENGKETA YANG NYATA-NYATA MILIK TERGUGAT I;

17. Bahwa segala peralihan hak atas tanah dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai prosedur dan peraturan perundangan yang berlaku, secara sah dan dengan dasar itikad baik sebagaimana ketentuan dalam PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Pasal 24 ayat 2

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang

*Halaman 20 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi*



bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;

SEHINGGA TERGUGAT I DAN PENDAHULUAN-PENDAHULUNYA TELAH MEMENUHI UNSUR YANG TERDAPAT DALAM PERUNDANG-UNDANGAN INI, JADI TAMPAK TELAH JELAS DAN TERANG BAHWA GUGATAN PENGGUGAT SANGAT TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM YANG JELAS oleh karenanya GUGATAN PENGGUGAT DAPAT DINYATAKAN DITOLAK SECARA KESELURUHAN;

18. Bahwa dapat dibuktikan oleh Tergugat I bila terdapat penguasaan fisik dengan adanya Bukti Pembayaran PBB atas tanah yang merupakan Obyek Sengketa ini (*vide bukti 17*);
19. Bahwa terdapat penguasaan fisik oleh Tergugat I maupun pendahulunya yang dibuktikan bahwa Pemilik ke 2 (dua) yaitu Sri Wahyuni telah mengajukan permohonan ijin : Mendirikan Bangunan Rumah Tinggal ke Dinas Pekerjaan Umum Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor, dan Pemilik ke 3 (tiga) yaitu Widjaja Samsudin telah melakukan pembangunan Villa (bangunan tempat tinggal) tersebut, hal ini menunjukkan bahwa dalil yang dinyatakan oleh Penggugat tidak memiliki dasar yang benar dan mengada-ada oleh karenanya GUGATAN PENGGUGAT DAPAT DINYATAKAN DITOLAK SECARA KESELURUHAN (*vide bukti 18*);
20. Bahwa Penggugat dalam dalilnya pada Gugatan ini menyatakan bahwa Tergugat I mengklaim jika tanah dengan Sertipikat No. 175 adalah milik Tergugat I pada tahun 2020, hal ini sangat tidak masuk akal, karena jual beli antara Tergugat I dan Widjaja Samsudin (almarhum) telah dilakukan sejak tahun 2012;  
Bahwa pemilik HENDROE GOENAWAN/Tergugat I telah membeli dengan cara yang SAH dengan menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lisa Karwati, SH dengan Salinan Akta Jual Beli No. 283/2012, pada tanggal 13 Nopember 2012. Hasil Pengecekan Sertipikat di Kementerian

*Halaman 21 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi*



Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor Berkas: 14614/2021 NTPN: 820210126201328 26/01/2021 11:02:36 bahwa nama Pemilik dengan Sertipikat Atas Nama Hendroe Goenawan. Bahwa Tergugat I adalah selaku pembeli atas tanah Sertipikat SHM No. 175 dan Tergugat I telah membayar Lunas harga tanah dan bangunan dimaksud. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka HENDROE GOENAWAN/Tergugat I adalah "pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum dari Negara, hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) tanggal 26-12-1958, No. 251 K/Sip/1958, yang berbunyi: "*Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap SAH*".

Hal ini sangat jelas jika usaha Penggugat dengan berbagai akal liciknya menguasai tanah milik Tergugat I yang dimiliki secara sah dan dengan itikad baik sebagaimana disyaratkan oleh Undang-undang yang berlaku di Indonesia oleh karenanya GUGATAN PENGGUGAT DAPAT DINYATAKAN DITOLAK SECARA KESELURUHAN;

21. Bahwa Penggugat selalu memutar balikkan fakta bila tanah sebagai Obyek Sengketa adalah miliknya, dengan mengumbarannya dimedia-media online, hal ini sangat membuat Tergugat I tidak nyaman dan dirugikan baik materiil maupun immateriil, karena hasil kebun yang ada di dalam tanah yang merupakan Obyek Sengketa juga diambil oleh Penggugat dan kawan-kawannya oleh karenanya GUGATAN PENGGUGAT DAPAT DINYATAKAN DITOLAK SECARA KESELURUHAN (*vide bukti 19*);
22. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas sangat jelas dan sangat terang bahwa Tergugat I tidak memenuhi gugatan Penggugat yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata bahwa Perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*) terdapat sejumlah unsur, yakni:
  - a. Adanya suatu perbuatan;
  - b. Perbuatan itu melawan hukum;
  - c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
  - d. Adanya kerugian bagi korban; dan;
  - e. Adanya hubungan klausal antara perbuatan dengan kerugian;Dari unsur-unsur yang terkandung dalam pasal 1365 KUH Perdata tersebut, tidak ada satupun unsur perbuatan yang dipenuhi oleh Tergugat I, KARENA JUSTRU TERGUGAT I ADALAH KORBAN DARI SEGALA



PERBUATAN PENGGUGAT YANG INGIN MENGUASAI TANAH SEBAGAI OBYEK SENGKETA INI DENGAN BERBAGAI CARA YANG MELANGGAR NORMA DAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU DI INDONESIA oleh karenanya GUGATAN PENGGUGAT DAPAT DINYATAKAN DITOLAK SECARA KESELURUHAN;

23. Bahwa sangat jelas dan terang bahwa segala dalil yang diutarakan oleh Penggugat hanya karangan belaka tanpa didukung bukti yang jelas dan akurat sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang terkait kepemilikan atas tanah yang sah, karena Penggugat HANYA MEMILIK AJB YANG TELAH TIDAK BERLAKU LAGI DAN TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM MAUPUN PENGUASAAN FISIK SELAMA 30 TAHUN dan AJB telah berubah menjadi SHM 175 milik Tergugat I;
24. Bahwa akibat perbuatan Penggugat yang secara sewenang-wenang menguasai tanah sebagai Obyek Sengketa selama 2 tahun berturut-turut maka Tergugat I memohon agar Penggugat untuk diwajibkan membayar biaya kerugian baik materiil maupun biaya imateriil yang dialami oleh Tergugat I, yaitu materiil akibat Obyek Sengketa yang dikuasai oleh Penggugat sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan immateriil akibat Tergugat I merasa tidak tenang, sakit-sakitan karena capek mengurus segala permasalahan terkait Obyek Sengketa ini sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
25. Bahwa demi menghindari usaha Penggugat untuk dapat memenuhi isi putusan ini terkait pemenuhan akan pembayaran kerugian materiil maupun immateriil kepada Tergugat I, maka Tergugat I mohon agar dapat diletakkannya Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tambak No. 35 A, RT.005/RW.004, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat 10320;
26. Bahwa untuk menjamin terlaksananya putusan dalam perkara ini maka Penggugat harus dibebani untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Penggugat tidak melakukan pengosongan Obyek Sengketa milik Tergugat I;
27. Bahwa Penggugat harus mengosongkan tanah dan bangunan berdasarkan SHM 175 sebagai Obyek Sengketa dalam Gugatan ini;
28. Bahwa berdasarkan bukti yang akurat dan tidak dapat terbantahkan dalam persidangan ini maka Tergugat I mohon agar Yang Mulai Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini untuk menyatakan sah dan tetap berlaku Sertipikat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor. 175 atas nama Hendroe Goenawan berikut hak-hak yang terdapat di atasnya secara utuh dan tidak ada kurang satupun sebagaimana keadaan sebelum adanya perkara yang ditimbulkan oleh Penggugat;

29. Bahwa berdasarkan uraian yang disampaikan oleh tergugat I dan didukung dengan bukti-bukti yang sah dan berkekuatan hukum tetap dan bukti-bukti lain yang otentik, serta Saksi-saksi yang menyaksikan sendiri fakta-fakta yang ada di tempat pada saat kejadian, maka Tergugat I memohon agar Yang Mulai Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini memberi putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoobaar bij voorraad*) walaupun ada perlawanan (*verzet*), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;

## PRIMAIR :

Maka berdasarkan hal-hal sebagaimana telah Tergugat I uraikan di atas, Bersama ini Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *A quo*, Pengadilan Negeri Cibinong berkenan memutuskan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan eksepsi Tergugat I telah tepat dan beralasan;
3. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;
3. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoobaar bij voorraad*) walaupun ada perlawanan (*verzet*), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya kerugian baik materiil maupun biaya imateriil yang dialami oleh Tergugat I, yaitu materiil akibat Obyek Sengketa yang dikuasai oleh Penggugat sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan immateriil akibat Tergugat I merasa tidak tenang, sakit-sakitan karena capek mengurus segala permasalahan terkait Obyek Sengketa ini sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
5. Menghukum Penggugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan berdasarkan SHM 175 sebagai Obyek Sengketa dalam Gugatan ini;

Halaman 24 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/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)



6. Menghukum Penggugat untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Penggugat tidak melakukan pengosongan Obyek Sengketa milik Tergugat I sejak dibacakannya putusan atas perkara *A quo*;
7. Menyatakan sah dan tetap berlaku Sertipikat Hak Milik Nomor. 175 atas nama Hendroe Goenawan berikut hak-hak yang terdapat di atasnya secara utuh dan tidak ada kurang satupun sebagaimana keadaan sebelum adanya perkara yang ditimbulkan oleh Penggugat;

**SUBSIDAIR:**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan jawabannya, pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

Bahwa sebelum sampai pada pemeriksaan pokok perkara, mohon agar Majelis Hakim berkenan memeriksa dan memutus terlebih dahulu Eksepsi Tergugat II;

1. Bahwa terbukti dasar Gugatan Peggugat tidak jelas (*obscur libel*) karena telah mencampuradukkan permasalahan hukum yang berbeda dalam gugatannya;
2. Bahwa Penggugat terbukti bila dalam gugatannya *error in persona* karena Tergugat I bukanlah Pemilik Pertama atas Sertipikat SHM Nomor. 175, sebagaimana diketahui oleh Tergugat II yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara ini. Nama Tergugat I adalah Hendroe Goenawan dan bukanlah Hendroe Gunawan sebagaimana tertulis dalam Gugatan ini, **SEHINGGA GUGATAN INI PATUT UNTUK DITOLAK SECARA KESELURUHAN**;
3. Bahwa Penggugat dalam mengajukan Gugatan ini telah daluarsa (*Exceptio Temporis*);

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat , kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat II;
2. Bahwa pada dasarnya Penggugat membuat gugatan yang kabur, tidak teliti, tidak cermat, karena bidang tanah yang dimiliki oleh Tergugat I berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor. 175 adalah seluas 5.425 M2



sebagaimana Tergugat II ketahui dan tercantum di dalam Sertipikat Hak Milik No. 175 yang merupakan Obyek Sengketa dalam gugatan ini;

3. Bahwa dalam Gugatannya, Penggugat juga telah salah dalam menentukan obyek sengketa yang sesungguhnya, yaitu lokasi tanah sebagai Obyek Sengketa ini adalah terletak di Kp. Palasari RT.004/RW.006, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor, namun dalam Gugatannya Penggugat mendalilkan lokasi Obyek Sengketa berada di Kp. Palasari RT.003/RW.006, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor (dalam angka 2, angka 4, angka 13 dan angka 14 dalam Pokok Perkara, dan dalam petitum gugatan Penggugat), **SEHINGGA PATUT BILA GUGATAN PENGGUGAT DAPAT DITOLAK SELURUHNYA;**
4. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan jika Akta Jual Beli Nomor 197/PPAT/JPB/VII/1981 tanggal 7 Juli 1981 antara Sdr. Sarbini B. Baun selaku penjual kepada Ny. Soemiyati selaku pihak pembeli dengan luas tanah 500 M<sup>2</sup> dengan dasar Letter C desa Nomor. 1213 Persil 94.a.D.II yang seharusnya adalah Letter C desa Nomor. 1213 Persil 94.a.D.I, dengan adanya kesalahan dalam menentukan obyek sengketa ini maka **PATUT BILA GUGATAN PENGGUGAT DAPAT DITOLAK SELURUHNYA;**
5. Bahwa tanah sebagai Obyek Sengketa ini telah menjadi Sertipikat SHM Nomor. 175 yang diajukan oleh Bp Sundoyo ke Badan Pertanahan Nasional SEJAK TAHUN 1990. Sehingga fakta menunjukkan telah adanya peralihan hak atas tanah sebagai obyek sengketa ini selama 32 tahun lalu dari Bapak Sundoyo sampai kepemilik terakhir yaitu Tergugat I, dimana dalam hal ini, Tergugat I merupakan pemilik ke 4 (empat) atas sertipikat SHM Nomor. 175 yang terletak di Kp. Palasari RT 004/006, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor seluas 5.425 M<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) yang dilakukan dengan itikad baik yang dilakukan dihadapan Notaris;
6. Bahwa Tergugat II mengetahui bahwa adanya peralihan hak atas tanah pada Obyek Sengketa sebanyak 4 kali dari riwayat peralihan hak dan dalam buku tanah yaitu :
  - e. Letter C no. Nomor. 1839 pada Persil No. 94a.D.1 atas nama Bapak Sundoyo seluas 5.425 M<sup>2</sup> dibukukan pada tanggal 26 Juni 1990 menjadi Sertipikat No. 175 atas dasar Surat Keterangan Desa Nomor. 592/03/1989.

*Halaman 26 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi*



- f. SHM Nomor. 175 ini selanjutnya dialihkan kepada Sri Wahyuni.
- g. SHM Nomor. 175 selanjutnya dialihkan kepada Widjaja Samsudin berdasarkan AJB Nomor. 2001/2003 tanggal 29 Agustus 2003.
- h. SHM Nomor. 175 selanjutnya dialihkan kepada Hendroe Goenawan berdasarkan AJB Nomor. 283 Tahun 2012 pada tanggal 13 November 2012 dihadapan Notaris/PPAT Lisa Karwati, S.H.;

Setiap peralihan hak berlangsung, telah dilakukan pengecekan datanya pada Arsip di BPN oleh pemilik-pemilik terdahulu dan oleh Tergugat I pun telah berulang kali di cek keabsahannya ke BPN dengan cermat, sehingga dapat memperoleh Bukti Cek Sertipikat dan selanjutnya diterbitkannya SKPT oleh Turut Tergugat I

Sehingga Akta Jual Beli yang dimiliki Penggugat sebagai ahli waris tersebut dinyatakan TIDAK SAH DAN TIDAK BERLAKU LAGI.

SANGAT JELAS BILA PERALIHAN HAK INI TERJADI PADA SAAT KEPEMILIKAN SEBELUMNYA, NAMUN PENGGUGAT (DOLLY SYAHRULI) MENYATAKAN BILA SHM 175 BARU TERBIT PADA TAHUN 2020, SEHINGGA PATUT BILA GUGATAN PENGGUGAT DAPAT DITOLAK SELURUHNYA;

7. Bahwa Penggugat TELAH MELAKUKAN BERBAGAI UPAYA UNTUK MENGUASAI TANAH MILIK TERGUGAT I YANG MENJADI OBYEK SENGKETA INI. Sebagai bukti perbuatan Penggugat yaitu telah bersama-sama dengan PJ. Kepala Desa Palasari saat itu yaitu Bapak Dudi Juanda telah menerbitkan dan menggunakan Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Surat Keterangan Tidak Sengketa serta Kutipan C Desa dan TELAH DINYATAKAN BATAL oleh PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDUNG dengan AMAR PUTUSAN PADA TANGGAL 9 PEBRUARI 2022 ATAS GUGATAN NOMOR. 119/G/2021/PTUN.Bdg yaitu berupa :

- a. Surat Keterangan Riwayat Tanah berupa :
  - 1. Surat Keterangan Riwayat Tanah, No. 592.1/ /XI/2019 tanggal 26 November 2019, Girik C Desa No. 978, Persil 94.a Kelas D.1 Luas 1.960 m<sup>2</sup> atas nama Ny. Soemiyati yang ditandatangani oleh Pj Kepala Desa Palasari saat itu yaitu Dudi Juanda;
  - 2. Surat Keterangan Riwayat Tanah, No. 592.1/ /XI/2019 tanggal 26 November 2019, Girik C Desa No. 86, Persil 94.a Kelas D.1 Luas 1.100 m<sup>2</sup> atas nama Ny. Soemiyati yang ditandatangani oleh Pj Kepala Desa Palasari saat itu yaitu Dudi Juanda;
  - 3. Surat Keterangan Riwayat Tanah, No. 592.1/ /XI/2019 tanggal 26 November 2019, Girik C Desa No. 86, Persil 94.a Kelas D.1 Luas



- 1.600 m<sup>2</sup> atas nama Ny. Soemiyati yang ditandatangani oleh Pj Kepala Desa Palasari saat itu yaitu Dudi Juanda;
4. Surat Keterangan Riwayat Tanah, No. 592.1/ /XI/2019 tanggal 26 November 2019 Girik C Desa No.1213, Persil 94.a Kelas D.1 Luas 500 m<sup>2</sup> atas nama Ny. Soemiyati yang ditandatangani oleh Pj Kepala Desa Palasari saat itu yaitu Dudi Juanda;
- b. Surat Keterangan Tidak Sengketa, berupa :
1. Surat Keterangan Tidak Sengketa No. 592.1/ /XI/2019 tanggal 26 November 2019, Girik C Desa No. 978, Persil 94.a Kelas D.1 Luas 1.960 m<sup>2</sup> yang ditandatangani oleh Dolly Syahruli dan ditandatangani oleh Pj Kepala Desa Palasari yaitu Dudi Juanda sebagai pihak yang mengetahui;
  2. Surat Keterangan Tidak Sengketa No. 592.1/ /XI/2019 tanggal 26 November 2019, Girik C Desa No. 86, Persil 94.a Kelas D.1 Luas 1.100 m<sup>2</sup> yang ditandatangani oleh Dolly Syahruli dan ditandatangani oleh Pj Kepala Desa Palasari yaitu Dudi Juanda sebagai pihak yang mengetahui;
  3. Surat Keterangan Tidak Sengketa No. 592.1/ /XI/2019 tanggal 26 November 2019, Girik C Desa No. 86, Persil 94.a Kelas D.1 Luas 1.600 m<sup>2</sup> yang ditandatangani oleh Dolly Syahruli dan ditandatangani oleh Pj Kepala Desa Palasari yaitu Dudi Juanda sebagai pihak yang mengetahui;
  4. Surat Keterangan Tidak Sengketa No. 592.1/ /XI/2019 tanggal 26 November 2019, Girik C Desa No. 1213, Persil 94.a Kelas D.1 Luas 500 m<sup>2</sup> yang ditandatangani oleh Dolly Syahruli dan ditandatangani oleh Pj Kepala Desa Palasari yaitu Dudi Juanda sebagai pihak yang mengetahui;
- c. Surat Kutipan C Desa berupa :
1. Surat Kutipan C Desa No. 978 atas Persil 94.a. D.I seluas 1.960 m<sup>2</sup> atas nama wajib Ipeda : Dolly Syahruli yang ditandatangani oleh Pj Kepala Desa Palasari yaitu Dudi Juanda;
  2. Surat Kutipan C Desa No. 86 atas Persil 94.a Kelas D.1 Luas 1.100 m<sup>2</sup> atas nama wajib Ipeda : Dolly Syahruli yang ditandatangani oleh Pj Kepala Desa Palasari yaitu Dudi Juanda;
  3. Surat Kutipan C Desa No. 86 atas Persil 94.a Kelas D.1 Luas 1.600 m<sup>2</sup> atas nama wajib Ipeda : Dolly Syahruli yang ditandatangani oleh Pj Kepala Desa Palasari yaitu Dudi Juanda ;
  4. Surat Kutipan C Desa No. 1213, Persil 94.a Kelas D.1 Luas 500 m<sup>2</sup> atas nama wajib Ipeda : Dolly Syahruli yang ditandatangani oleh Pj Kepala Desa Palasari yaitu Dudi Juanda;



Hal ini diketahui oleh Tergugat II karena pada tahun 2019 Tergugat I datang kepada Tergugat II dan menceritakan bahwa ada pihak yang komplain kepada Tergugat I dan menyatakan mempunyai bukti untuk menguasai Obyek Sengketa, sehingga Tergugat II heran karena hampir 30 tahun sudah beralih kepemilikannya sampai dengan dikuasai oleh Tergugat I dengan cara yang sah dan dengan itikad baik;

8. Bahwa dalam gugatannya Penggugat sangat tidak teliti dengan menyatakan bahwa AJB yang dilakukan oleh Tergugat I adalah AJB yang dibuat oleh Tergugat II dengan nomor 823 yang seharusnya adalah 283 (angka 5 dalam Pokok Perkara, Gugatan Penggugat). Penggugat sangat sembrono dan tidak teliti serta tidak konsisten dalam menentukan obyek gugatan secara sempurna, oleh karenanya Gugatan Penggugat dapat dinyatakan ditolak secara keseluruhan;
9. Bahwa berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 32 yang berbunyi :

Pasal 32

(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

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

SEHINGGA SANGAT JELAS BILA GUGATAN PENGGUGAT TELAH DALUARSA, KARENA PERALIHAN ATAS TANAH YANG DIGUNAKAN SEBAGAI OBYEK SENGKETA TELAH TERJADI 32 (TIGA PULUH DUA) TAHUN yang lalu dan dalam penguasaan fisik oleh para pemilik tanah selama 30 tahun, YANG SELANJUTNYA DILAKUKAN UPAYA PENYEROBOTAN DAN PENGUASAAN FISIK SELAMA HAMPIR 3



TAHUN OLEH PENGGUGAT TERHADAP OBYEK SENGKETA YANG NYATA-NYATA MILIK TERGUGAT I;

10. Bahwa segala peralihan hak atas tanah dilakukan oleh Tergugat I telah sesuai prosedur dan peraturan perundangan yang berlaku, secara sah dan dengan dasar itikad baik sebagaimana ketentuan dalam PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 24 ayat 2

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

- c. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- d. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;

SEHINGGA TERGUGAT I DAN PENDAHULUAN-PENDAHULUNYA TELAH MEMENUHI UNSUR YANG TERDAPAT DALAM PERUNDANG-UNDANGAN INI, JADI TAMPAK TELAH JELAS DAN TERANG BAHWA GUGATAN PENGGUGAT SANGAT TIDAK MEMILIK DASAR HUKUM YANG JELAS;

11. Bahwa dapat dibuktikan oleh Tergugat II prosedur Jual Beli antara Tergugat I dengan Tuan Widjaja Samsudin telah sesuai dan clear yaitu :

Dokumen yang Harus Dipersiapkan Penjual :

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami dan istri.
- b. Fotokopi Kartu Keluarga.
- c. Fotokopi buku nikah.
- d. Sertifikat tanah asli.
- e. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan.
- f. Surat persetujuan suami/istri (bisa diberikan dalam akta jual beli tanah).
- g. Surat keterangan kematian asli jika suami/istri sudah meninggal.
- h. Surat keterangan ahli waris asli jika suami/istri telah meninggal dan ada anak yang dilahirkan dari pernikahan mereka.

*Halaman 30 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi*



Dokumen yang Harus Dipersiapkan Pembeli

- Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP).
- Fotokopi Kartu Keluarga (KK).
- Fotokopi buku nikah jika sudah menikah.
- Fotokopi NPWP.

Selanjutnya Mendatangi Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT yang Berwenang di Wilayah Tanah Berada.

PPAT dapat dijabat sebagai camat. Dengan demikian, camat tersebut statusnya adalah PPAT sementara. Jika transaksi tanah yang Anda lakukan terletak di daerah terpencil, biasanya PPAT-nya dijabat oleh camat.

Pemeriksaan Sertifikat Hak Atas Tanah dan PBB

Transaksi yang berhak dilindungi oleh AJB tanah adalah transaksi terhadap tanah yang sudah bersertifikat. Untuk membuktikannya, penjual wajib menyertakan hal berikut:

- Fotokopi dan asli sertifikat hak atas tanah
- Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atau PBB
- Identitas penjual dan pembeli

Dokumen ini nantinya akan dilihat kesesuaiannya data teknis dan yuridis antara sertifikat tanah dengan buku tanah di Kantor Pertanahan atau [Badan Pertanahan Nasional](#).

Dokumen ini juga digunakan PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang terlibat sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang.

Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Terdapat setidaknya 2 syarat yang mempengaruhi keabsahan pembuatan akta jual beli tanah, meliputi:

- a. Adanya kehadiran penjual dan calon pembeli pada saat pembuatan AJB tanah. Apabila salah satu pihak tidak dapat hadir bisa diwakili dengan orang yang telah diberi kuasa dengan dibuktikan surat kuasa resmi.
- b. Proses pencatatan dan pembuatan akta jual beli tanah wajib dihadiri beberapa Saksi dengan sekurang-kurangnya dua orang. Saksi bisa berasal dari perangkat desa seperti camat atau sekurang-kurangnya dua pegawai notaris jika akta jual beli tanah diurus melalui notaris PPAT.



## Waktu Pembuatan Sertifikat Tanah

Jika tidak ada sengketa tanah, proses pembuatan akta jual beli tanah kurang lebih memakan waktu sekitar satu bulan. Ini bisa dihitung dari jangka waktu sekitar 14 hari kerja pemrosesan pengurusan berkas melalui PPAT dan 14 hari kerja proses balik nama yang dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

12. Bahwa Tergugat II telah melakukan segala prosedur sehingga Tergugat I bersama dengan Tuan Widjaja Samsudin dapat melakukan Jual Beli dihadapan Tergugat II dengan baik dengan itikad baik yang berjalan dengan lancar, mengingat Sertipikat Tanah atas SHM 175 tidak pernah dipertanggungjawabkan kepada pihak lain;
13. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas sangat jelas dan sangat terang bahwa Tergugat II tidak memenuhi gugatan Penggugat yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata bahwa Perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*) terdapat sejumlah unsur, yakni:
  - a. Adanya suatu perbuatan;
  - b. Perbuatan itu melawan hukum;
  - c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
  - d. Adanya kerugian bagi korban; dan
  - e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Dari unsur-unsur yang terkandung dalam pasal 1365 KUH Perdata tersebut, tidak ada satupun unsur perbuatan yang dipenuhi oleh Tergugat II, karena justru Tergugat II adalah korban dari segala perbuatan Penggugat yang ingin menguasai tanah sebagai Obyek Sengketa ini dengan berbagai cara yang melanggar norma dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dengan membawa serta Tergugat II dalam permasalahan ini;

14. Bahwa Tergugat II telah bekerja secara Profesional sesuai dengan prosedur dalam pembuatan Akta Jual Beli antara Tuan Widjaja Samsudin dengan Tergugat I, sehingga proses balik nama sertipikat menjadi milik Tergugat I (Hendroe Goenawan) berdasarkan AJB Nomor.283 Tahun 2012, sehingga pada tahun 2012 Tanah yang sebagai Obyek Sengketa telah dimiliki oleh Tergugat I, sehingga tidak benar apabila Tergugat I mengklaim tanah miliknya pada tahun 2020, namun yang benar adalah bahwa Penggugatlah yang mengklaim tanah tersebut sebagaimana Tergugat II ketahui dari keterangan Tergugat I, pada saat tersebut



Tergugat II diminta oleh Tergugat I untuk mengecek kembali status tanah berdasarkan plotting yang dimiliki oleh Tergugat I dan ternyata Obyek Sengketa tersebut masih seperti sediakala, tidak ada sertipikat lain diatas SHM tersebut, dan tidak ada hak-hak lain dalam sertipikat tersebut (*clear*). Jadi pengakuan Penggugat dalam Gugatan ini sangat tidak memiliki bukti yang nyata selain pengakuan semata yang tidak ada dasar hukumnya;

15. Bahwa sangat jelas dan terang bahwa segala dalil yang diutarakan oleh Penggugat hanya karangan belaka tanpa didukung bukti yang jelas dan akurat sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang terkait kepemilikan atas tanah yang sah, karena Penggugat HANYA MEMILIK FOTOKOPI AJB YANG TELAH DALUARSA DAN TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM MAUPUN PENGUASAAN FISIK SELAMA 30 TAHUN;

#### PRIMAIR :

Maka berdasarkan hal-hal sebagaimana telah Tergugat I uraikan diatas, Bersama ini Tergugat II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negari Cibinong berkenan memutuskan sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II ;
2. Menyatakan eksepsi Tergugat II telah tepat dan beralasan;
3. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak seluruhnya.

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;
3. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoobaar bij voorraad*) walaupun ada perlawanan (*verzet*), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
4. Menyatakan sah dan tetap berlaku Sertipikat Hak Milik Nomor. 175 atas nama Hendroe Goenawan berikut hak-hak yang terdapat diatasnya secara utuh dan tidak ada kurang satupun sebagaimana keadaan sebelum adanya perkara yang ditimbulkan oleh Penggugat.

#### SUBSIDAIR

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.

2. EKSEPSI TIDAK BERWENANG MENGADILI/EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT (*EXCEPTIE VAN ONBEVEGHEID*)

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat dan Turut Tergugat I salah lingkup Peradilan dan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* dengan alasan hukum sebagai berikut:

a. Bahwa Petitum Penggugat angka 6 dan 7 memohon kepada Majelis Hakim untuk:

- Menyatakan Batal Sertipikat No. 175/Desa Palasari atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I;
- Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk mencabut dan membatalkan Sertipikat Hak Milik No. 175/Desa Palasari atas nama Henroe Gunawan.;

b. Bahwa sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada Rumusan Hukum Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 antara lain menyatakan :

Huruf B Rumusan Kamar Perdata :

angka 2 : Kewenangan menilai kekuatan Sertipikat dan Bukti Pelunasan Jual Beli Tanah

Huruf a : Hakim Perdata tidak berwenang membatalkan Sertipikat, namun hanya berwenang menyatakan Sertipikat tidak mempunyai kekuatan hukum dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan Sertipikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara (TUN).

c. Bahwa Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) menyatakan:



*Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;*

- d. Bahwa dalam BAB II KEWENANGAN Pasal 2 ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 disebutkan:

*Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;*

- e. Bahwa selanjutnya Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 menyatakan:

*Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, maka Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili;*

- f. Bahwa dengan demikian Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) merupakan tindakan pemerintahan sehingga menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

- g. Bahwa oleh karena Petitum gugatan Penggugat memohon untuk menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor 175/Desa Palasari dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I yang merupakan Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan melalui Pengadilan Negeri maka mendasarkan pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 Jo Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Jo. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 hal tersebut jelas merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara sehingga secara hukum Pengadilan Negeri *in casu* Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo* dan untuk selanjutnya demi hukum gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima

## II. DALAM POKOK PERKARA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat I mohon apa yang sudah dikemukakan dalam eksepsi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara tersebut;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali hal-hal yang diakui secara tegas;
3. Bahwa Turut Tergugat I tegaskan kembali berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 Jo. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Jo. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) maka oleh karena gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I yang merupakan Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan melalui Pengadilan Negeri dengan tuntutan untuk menyatakan batal Sertipikat maka hal tersebut merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara sehingga secara hukum jelas Pengadilan Negeri *in casu* Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*;
4. Bahwa sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* agar duduk permasalahannya menjadi lebih jelas perlu disampaikan status dan riwayat penerbitan sertipikat-sertipikat *in litis* berdasarkan data pada Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor I sebagai berikut:

Buku Tanah Hak Milik Nomor 175/Desa Palasari

Nomor Hak : Sertipikat Hak Milik Nomor  
175/Desa Palasari

Gambar Situasi/Surat : tanggal 20 September 1989

UKur : Nomor 8848/1989

Luas : 5.425 M2

Letak : Desa Palasari, Kecamatan

Cijeruk, Kabupaten Bogor

Tanggal penerbitan : 26 Juni 1990

Atas nama saat penerbitan : Drs. Sundoyo

sertipikat

Asal penerbitan : Bekas Tanah Milik Adat C.  
Nomor 1839 P. 94 a D.I

Berdasarkan Surat Keterangan

Halaman 36 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/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)



Kepala Desa tanggal 2 Agustus  
1989 Nomor 592/03/1989

- Catatan Buku Tanah : - Beralih kepada atas nama Sri Wahyuni tanggal 26 Juni 1990 berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 26 September 1988 No. 368/JB/PPAT/1988, Drs. Masdi Roumito, Camat selaku PPAT Wilayah Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor.
- Beralih kepada atas nama Widjaja Samsudin tanggal 10 September 2003 berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 29 Agustus 2003 No. 2001/2003 khadijah Budi Astuti, S.H, PPAT Wilayah Kabupaten Bogor.
- Beralih kepada atas nama Hendroe Gunawan tanggal 6 Desember 2012 berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 13 Nopember 2012 No. 283/2012 yang dibuat oleh Lisa Karwati, S.H, PPAT.

5. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang intinya menyatakan:

*Bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 175/Desa Palasari atas nama Henroe Gunawan dilakukan secara melawan hukum ;*

**TANGGAPAN TURUT TERGUGAT I**

Dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang tidak berdasarkan fakta hukum yang sebenarnya, bahwa Turut Tergugat I dalam Proses Peralihan Hak terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 175/Desa Palasari atas nama Hendroe Gunawan telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sebagaimana

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun*



*melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

Pasal 103 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997

*Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik*

*Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:*

- a. surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
- b. surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
- c. akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- d. bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
  - Bahwa mengacu pada catatan Buku Tanah Hak Milik Nomor 175/Desa Palasari sangat jelas bahwa peralihan hak dari Widjaja Samsudin kepada Hendroe Gunawan pada tanggal 6 Desember 2012 yang didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 283/2012 tanggal 13 Nopember 2012 yang dibuat oleh Lisa Karwati, S.H selaku PPAT telah sesuai dengan yang dipersyaratkan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang intinya menyatakan Peralihan hak atas tanah dapat didaftarkan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT.
  - Bahwa Turut Tergugat II sebagai Instansi Pemerintahan yang melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-undang untuk mencatat dan menyelenggarakan administrasi pemerintahan dan sebagaimana asas pendaftaran tanah di Indonesia dengan system Stelsel Negative bertendensi Positif maka Turut Tergugat I tidak



berwenang untuk menguji kebenaran materiil suatu dokumen atau akta autentik yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang.

- Akta yang dibuat oleh seorang PPAT merupakan Akta autentik serta memiliki kekuatan pembuktian yang harus diakui kebenaran dan keabsahannya selama belum dinyatakan batal atau cacat hukum oleh suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
- Bahwa dalil Turut Tergugat I didasarkan pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan :

*Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.*

6. Bahwa selanjutnya pada prinsipnya tindakan administratif Turut Tergugat II dalam menerbitkan sertipikat-sertipikat *in litis* adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang Undang Dasar 1945 *jo.* 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 sesuai dengan kewenangannya sebagai penyelenggara pemerintahan di bidang pertanahan yang didasarkan pada :

Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan:

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 5 menyebutkan:

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 6 ayat 1 menyebutkan:

Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, bersama ini Turut Tergugat I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus perkara *a quo* dengan memberikan putusan sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, maka Turut Tergugat I memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Replik, telah mengajukan Replik, sebagaimana tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II masing-masing telah mengajukan Duplik pada pokoknya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

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

1. Bukti P-1 : berupa fotokopi Akta Jual Beli No. 163/JB/1979 tanggal 14 Juni 1979;
2. Bukti P-2 : berupa fotokopi Akta Jual Beli No. 164/JB/1979 tanggal 14 Juni 1979;
3. Bukti P-3 : berupa fotokopi Akta Jual Beli No. 345/JB/1980 tanggal 4 Oktober 1980;
4. Bukti P-4 : berupa fotokopi Akta Jual Beli No. 197/PPAT/JB/VII/1981 tanggal 4 Oktober 1980;
5. Bukti P-5 : berupa fotokopi Yurisprudensi MA RI Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994;
6. Bukti P-6 : berupa fotokopi Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum tanggal 8 Maret 1986;

Halaman 40 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bukti P-7 : berupa fotokopi NIK : 3171061802670002 atas nama Dolly Syahruli;
8. Bukti P-8 : berupa Fotokopi Surat Keterangan Warisan tanggal 12 Januari 2006;
9. Bukti P-9 : berupa Fotokopi Surat Kuasa tanggal 23 Januari 2004;
10. Bukti P-10 : berupa Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 13 Agustus 2004;
11. Bukti P-11 : berupa Fotokopi Surat Keterangan dan Pernyataan Nama Rundi B. Samad, tanggal 14 Juni 1979;
12. Bukti P-12 : berupa Fotokopi Surat Pernyataan Permohon Hak Milik/Hak Guna Bangunan Hak Pakai/Hak Konversi Balik nama atas tanah, Nama Rundi B. Samad, tanggal 14 Juni 1979;
13. Bukti P-13 : berupa Fotokopi Surat Keterangan dan Pernyataan Nama Ny. Atjih B. Ahwat tanggal 14 Juni 1979;
14. Bukti P-14 : berupa Fotokopi Surat Pernyataan Permohon Hak Milik/Hak Guna Bangunan Hak Pakai/Hak Konversi Balik nama atas tanah Nama Ny. Atjih B. Ahwat, tanggal 14 Juni 1979;
15. Bukti P-15 : berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2004 Pedesaan No.SPPT (NOP) : 32.03.060.014.000-9344.7 atas nama Wajib Pajak Soemiyati, Ny, tanggal 18 Oktober 2004;
16. Bukti P-16 : berupa Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2004 Pedesaan No.SPPT (NOP) : 32.03.060.014.000-9345.7 atas nama Wajib Pajak Soemiyati, Ny, tanggal 18 Oktober 2004;
17. Bukti P-17 : berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2004 Pedesaan No.SPPT (NOP) : 32.03.060.014.000-9346.7 atas nama Wajib Pajak Soemiyati, Ny, tanggal 18 Oktober 2004;
18. Bukti P-18 : berupa Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2004 Pedesaan No.SPPT (NOP) : 32.03.060.014.000-9347.7 atas nama Wajib Pajak Soemiyati, Ny, tanggal 18 Oktober 2004;
19. Bukti P-19 : berupa Fotokopi Nama Wajib Ipeda Muawiyah No. 1413;
20. Bukti P-20 : berupa Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor 3171-KM-04052023-0015, yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta tanggal 4 Mei 2023;

Halaman 41 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bukti P-21 : berupa Fotokopi Kartu Keluarga No.301992/1983 atas nama Kepala Keluarga Ny. Sumiati, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pusat;
22. Bukti P-22 : berupa Fotokopi Surat Tanda Laporan Kehilangan Barang/Surat-surat Nomor : 245/B/IV/2023/Sek Mtg, tanggal 26 April 2023;
23. Bukti P-23 : berupa Fotokopi Surat Keterangan Nomor 227/BM.00.01/VII/2023 tanggal 12 Juli 2023;

Terhadap seluruh bukti surat yang diajukan Penggugat tersebut, yaitu dari bukti P-1 s/d P-23 telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti P-1, bukti P-19, dan bukti P-21 merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan Saksi-Saksi, sebagai berikut:

1. Samsur, yang menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat hanya sebatas tetangga saja;
  - Bahwa Saksi tahu dengan Tergugat I;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat II;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Turut Tergugat I;
  - Bahwa Saksi tahu dengan Turut Tergugat II;
  - Bahwa Saksi tahu lokasi tanah sengketa di Kp. Palasari RT 003 RW 006 Desa Palasari Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor;
  - Bahwa jarak rumah Saksi dengan lokasi tanah sengketa kurang lebih 50 m (lima puluh meter);
  - Bahwa setahu Saksi pemilik awal tanah yang berlokasi di Kp. Palasari RT 003 RW 006, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor adalah Rundi B Samat dengan 1 Akta Jual Beli, Atjih B Ahwat dengan 1 Akta Jual Beli, dan Sarbini dengan 2 Akta Jual Beli;
  - Bahwa setahu Saksi tanah milik Rundi B Samat, Atjih B Ahwat dan 1 Akta Jual Beli, dan Sarbini telah menjual tanahnya kepada Ny. Soemiyati;
  - Bahwa keadaan tanah pada waktu sebelum dijual ke Ny. Soemiyati masih kebun yang diatasnya ditanami cengkeh;
  - Bahwa sekarang diatas tanah obyek yang disengketakan yang terletak di Kp. Palasari RT 003 RW 006, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor sudah dipagar dan dibangun villa;
  - Bahwa setahu Saksi yang bangun pagar dan villa adalah Ny. Soemiyati;

Halaman 42 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi luas tanah kurang lebih 7.500 m<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meterpersegi);
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah tersebut dialihkan ke siapa oleh Ny. Soemiyati;
- Bahwa Saksi tidak pernah lihat Ny. Soemiyati;
- Bahwa Saksi tahu letak villa di RT 04, sebelum ada perubahan adalah RT 03;
- Bahwa saat Ny. Soemiyati beli tanah tersebutm saat itu RT 03;
- Bahwa setahu Saksi, yang bangun villa adalah Ny. Soemiyati;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai suami Ny. Soemiyati;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai IMB milik Ny. Soemiyati;
- Bahwa terkait bukti TI-41, setahu Saksi bangunan yang dulu dengan sekarang sudah berbeda;
- Bahwa yang menyuruh Saksi datang kepersidangan adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu kalau nama Saksi ada di dalam Sertifikat pada bulan Agustus 2021, Saksi diberitahu orang kecamatan;
- Bahwa Saksi tahu kalau Jaya menikah dengan Yuyun dan mempunyai 3 (tiga) orang anak masing-masing bernama Ade, Asep dan yang satu lagi Saksi lupa;
- Bahwa Saksi lupa kapan Yuyun dan anak-anaknya keluar dari villa tersebut;
- Bahwa Saksi mempunyai anak 9 (Sembilan) orang anak yang masing-masing bernama Nurjanah, Anwar, Kamal, Imas, Rina, Fahri, Elan, Saepudin dan Ani;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai anak Saksi bernama Kemal akhir-akhir ini masuk villa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau Penggugat pernah mengukur villa ke BPN;
- Bahwa Saksi tidak tahu jual beli dengan Ny. Soemiyati;
- Bahwa kurang lebih 50 m (lima puluh meter) di seberang jalan;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar suara musik dari villa;
- Bahwa setahu Saksi yang jaga vill adalah Alek;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menyuruh Alek jaga villa;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak pernah dengar dan tidak pernah melihat ada petugas BPN datang untuk mengukur villa;

Halaman 43 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah menyaksikan pengukuran tanah villa;
- Bahwa Saksi tidak pernah dengar pengumuman tentang villa tersebut;
- Bahwa benar pemilik tanah awal yaitu Rundi B Samat, Atjih B Ahwat masih saudara dengan Saksi;
- Bahwa Pak Jaya adalah penunggu/penjaga villa yang disuruh oleh Ny. Soemiyati;
- Bahwa Saksi tidak pernah masuk ke villa tersebut;
- Bahwa Saksi lupa mengenai kapan villa dibangun oleh Ny. Soemiyati;
- Bahwa setahu Saksi, ada 2 (dua) bangunan yaitu yang ditengah;
- Bahwa setahu Saksi yang menempati villa tersebut adalah Pak Alek;
- Bahwa Penggugat adalah anak kandung Ny. Soemiyati;
- Bahwa Saksi tidak tahu jumlah anak Ny. Soemiyati, Saksi tahu Penggugat adalah anak Ny. Soemiyati setelah ada masalah;
- Bahwa Saksi pernah lihat Tergugat 2 (dua) kali yang pertama sewaktu di Kecamatan dan yang kedua saat sidang sekarang ini;
- Bahwa Saksi bukan Saksi dalam jual beli, akan tetapi Saksi pernah dipanggil oleh Kecamatan, dimana Saksi Saksi dikatakan sebagai penunjuk batas dalam sertifikat Tergugat I, padahal Saksi tidak pernah merasa dipanggil untuk sebagai penunjuk batas;
- Bahwa Saksi tinggal di daerah tersebut sejak Saksi kecil sampai sekarang Saksi berumur 85 (delapan puluh lima) tahun;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Sundoyo;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Sri Wahyuni;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Wijaya;
- Bahwa setahu Saksi, Ny. Soemiyati tinggal di Jakarta;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai suami Ny. Soemiyati;
- Bahwa batas-batas lokasi tanah sengketa yang terletak di Kp. Palasari Rt.003 Rw 006, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor, sebelah utara: Rundi, sebelah Selatan: H. Sarbini, sebelah barat: Jalan Raya dan sebelah timur: H. Sukri;
- Bahwa Saksi tidak tahu harga tanag yang dibeli oleh Ny. Soemiyati;
- Bahwa setahu Saksi, Ny. Soemiyati sudah meninggal dunia;
- Bahwa setahu Saksi, setelah Pak Jaya meninggal dunia, digantikan oleh isterinya yang bernama Yuyun bersama anaknya, kemudian Yuyun dan anaknya keluar dan digantikan oleh pak Alek;

Halaman 44 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/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)



2. Iyus Sukarman AS, yang menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat hanya sebatas tetangga saja;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat II;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Turut Tergugat I;
  - Bahwa Saksi tahu dengan Turut Tergugat II;
  - Bahwa Saksi pernah pernah bekerja di Desa sebagai Kaur Pemerintahan tahun 1997, kemudian tahun 2000 Saksi menjabat sebagai Sekretaris Desa sampai dengan tahun 2013;
  - Bahwa Saksi mengetahui bahwa tanah yang disengketakan yang beralamat di Kp. Palasari Rt 003 Rw 006, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor;
  - Bahwa Saksi tahu ada perubahan RT, perubahan RT dulunya RT 02, kemudian berubah menjadi RT 03 dan terakhir menjadi RT 04;
  - Bahwa jarak rumah Saksi dengan lokasi tanah kurang lebih sangat dekat dimana rumah Saksi ada di sebrang jalan;
  - Bahwa setahu Saksi, pemilik awal tanah yang berlokasi di Kp. Palasari Rt 003 Rw 006, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor adalah Rundi B Samat dengan 1 (satu) Akta Jual Beli, Atjih B Ahwat dengan 1 (satu) Akta Jual Beli, dan Sarbini dengan 2 (dua) Akta Jual Beli;
  - Bahwa setahu Saksi, tanah yang disengketakan yang terletak di Kp. Palasari Rt 003 Rw 006, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor tersebut dulunya adalah milik Sukri, kemudian dijual ke Rundi, terakhir ke Ny. Soemiyati;
  - Bahwa sebelum dijual ke Ny. Soemiyati tanah tersebut dulu adalah kebun cengkeh, setelah beralih ke Ny. Soemiyati sekarang diatas tanah tersebut sudah dipagar dan dibangun villa serta garasi;
  - Bahwa yang bangun pagar dan villa tersebut adalah Ny. Soemiyati;
  - Bahwa setahu Saksi luas tanah yang terletak di di Kp. Palasari Rt 003 Rw 006, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor lima ribuan meterpersegi;
  - Bahwa Saksi pernah lihat Ny. Soemiyati;
  - Bahwa setahu Saksi, Ny. Soemiyati adalah janda;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui dengan Sundoyo;
  - Bahwa Saksi tidak pernah melihat Sertifikat atas nama Sundoyo;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah melihat Akta Jual Beli atas nama Ny. Soemiyati, ada 4 (empat) Akta Jual Beli;
- Bahwa mengenai pengukuran dari BPN, sejak ada masalah yang timbul kalau dulu-dulu setahu Saksi tidak pernah;
- Bahwa Saksi pernah melihat whatsapp kepada Tergugat I sekitar tahun 2018;
- Bahwa Saksi menganjurkan Tergugat I tetap tinggal disitu;
- Bahwa seingat Saksi, yang pegang Akta Jual Beli asli adalah Edi;
- Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan Akta Jual Beli asli dipegang Edi;
- Bahwa setahu Saksi, sekarang Akta Jual Beli dipegang Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Sundoyo;
- Bahwa Saksi pernah membayar PBB melalui Sundoyo sesuai bukti T-31;
- Bahwa Saksi lupa tahun berapa bangunan villa dibangun Ny. Soemiyati;
- Bahwa Saksi pernah lihat villa tersebut;
- Bahwa bangunan villa baru dibangun Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang bukti T.I-2;
- Bahwa Saksi tahu tentang T.I-3;
- Bahwa sesuai bukti T.I-19, Saksi ada dalam bukti T.I-9;
- Bahwa Saksi pernah melihat plang akan tetapi siap yang pasang plang tersebut Saksi tidak tahu;
- Bahwa yang menyuruh pengukuran dari BPN adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu nama Saksi ada di Sertifikat akan tetapi Saksi tidak tahu siapa yang meminta pengukuran ke BPN, yang melakukan pengukuran saat itu Saksi tidak tahu karena saat itu Saksi sedang memarkirkan mobil orang kecamatan;
- Bahwa Saksi pernah, akan tetapi Saksi memasukkan 1 (satu) mobil saja kedalam gerbang;
- Bahwa Jaya tinggal di villa tersebut atas perintah Ny. Soemiyati;
- Bahwa setahu Saksi, Jaya sudah meninggal dunia;
- Bahwa yang membangun rumah tengah/villa adalah Ny. Soemiyati;
- Bahwa yang membangun rumah tingkat yang dekat gerbang depan jalan adalah Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu transaksi yang dilakukan Ny. Soemiyato karena saat itu Saksi masih kelas V SD;
- Bahwa setahu Saksi, tanah yang dipermasalahkan tanah Ny. Soemiyati;
- Bahwa yang menempati rumah terakhir adalah anak buah Tergugat I;

Halaman 46 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/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 tanah tersebut dipagar sejak dikuasai oleh Ny. Soemiyati, lalu tanah tersebut dipagari BRC, dimana dulunya pintu masuk ada diatas tersendiri, sekarang pintu gerbang dekat jalan dibangun oleh Tergugat I;
  - Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana Tergugat I membangun rumah tingkat dan pintu gerbang;
  - Bahwa Saksi tidak tahu alasan Tergugat I dibiarkan Ny. Soemiyati saat membangun rumah tingkat padahal Ny. Soemiyati yang kuasai tanah;
  - Bahwa setahu Saksi, Ny. Soemiyati punya rumah di Rawamangun;
  - Bahwa Saksi tidak tahu peralihan peralihan tanah, Saksi hanya dengar dan diberitahu oleh penjaga Villa;
  - Bahwa Saksi tidak tahu hubungan Sundoyo dengan Ny. Soemiyati, akan tetapi Saksi pernah lihat Sundoyo antar Ny. Soemiyati;
  - Bahwa Saksi lupa kapan Ny. Soemiyati meninggal dunia;
  - Bahwa setahu Saksi setelah Ny. Soemiyati meninggal dunia Sundoyo tidak pernah datang lagi ke villa, hanya anak-anak Ny. Soemiyati yang masih datang ke Villa tersebut;
  - Bahwa Jaya menempati rumah Villa dari sejak Ny. Soemiyati ada sampai dengan adanya masalah ini barulah keluarga Jaya keluar;
  - Bahwa setahu Saksi, tidak pernah ada pengukuran dari BPN, yang Saksi ketahui ada orang Kecamatan datang untuk mengukur tanah sengketa;
  - Bahwa Saksi tidak tahu tujuan orang Kecamatan melakukan pengukuran;
  - Bahwa Saksi pernah chat dengan Tergugat I;
  - Bahwa Saksi mengetahuinya dari Penggugat, kemudian Saksi teruskan kepada Tergugat I melalui chat;
3. H. Ahmad Fahrudin, yang menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa dengan Penggugat bernama Dolly karena dulu Ibunya Penggugat bernama Ny. Soemiyati pernah melihat tanah orangtua Saksi;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat I;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat II;
  - Bahwa Saksi hanya tahu dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tetapi tidak kenal;
  - Bahwa Saksi tahu lokasi bahwa tanah yang disengketakan yang beralamat di Kp. Palasari, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor, sedangkan Rt dan Rw nya Saksi lupa;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jarak rumah Saksi dengan obyek tanah kurang lebih 50 m (lima puluh meter);
- Bahwa setahu Saksi pemilik awal tanah yang berlokasi di Kp. Palasari Rt.003 Rw 006, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor adalah Rundi B Samat, Atjih B Ahwat dan Sarbini;
- Bahwa setahu Saksi, tanah milik Rundi B Samat, Atjih B Ahwat dan Sarbini dijual kepada Ny. Soemiyati;
- Bahwa keadaan tanah pada waktu sebelum dijual kepada Ny. Soemiyati dulunya kebun yang di atasnya ditanami banyak tanaman dan juga di atasnya ada rumah kecil;
- Bahwa sekarang tanah yang terletak di Kp. Palasari, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor sekarang ada bangunan akan tetapi Saksi tidak begitu memperhatikan;
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak tahu dengan Sundoyo;
- Bahwa Saksi pernah lihat Ny. Soemiyati datang ke tanahnya yang di Kp. Palasari Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor, namun Saksi tidak tahu dengan siapa Ny. Soemiyati saat itu;
- Bahwa batas lokasi tanah yang terletak di Kp. Palasari, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor, Sebelah Selatan: tanah Rundi, Sebelah Utara: Perkampungan Palasari, Sebelah Barat: Jalan Raya, Sebelah Timur: H. Sarbini;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai Ny. Soemiyati jual tanah ke orang lain, Saksi ketahui bahwa tanah yang terletak di Kp. Palasari, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor tersebut adalah tanah Ny. Soemiyati
- Bahwa waktu dulu Saksi tinggal dirumah orangtua Saksi yang ditempati oleh Bibi Saksi, dimana Saksi sekolah dan tinggal bersama Bibi;
- Bahwa ada 3 (tiga) orang yang menyuruh Saksi datang ke Pengadilan yang bernama Wahyu dan Anak atau menantu Penggugat, Saksi lupa;
- Bahwa Saksi tidak tahu hubungan Wahyu dengan Ny. Soemiyati;
- Bahwa Saksi kenal dengan Wahyu dan Saksi Iyus Sukirman;
- Bahwa setahu Saksi, antara Wahyu dengan Iyus Sukirman masih saudara;
- Bahwa setahu Saksi yang dipagar Ny. Soemiyati hanya depan saja, kalau belakang Saksi tidak mengetahui, dan dulu juga ada bangunan batu akan tetapi tidak setinggi yang sekarang, tapi Saksi tidak tahu bagian belakang sudah dipagar atau belum;

Halaman 48 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/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 setahu Saksi, diatas tanah tersebut ditanami cengkeh, pisang, alpukat, pete, melinjo, bamboo-bambu kecil, rambutan, durian, manggis dan nangka;
- Bahwa Saksi bertemu dengan Penggugat tahun 1990an, Penggugat datang langsung kerumah Saksi mencari Saksi, untuk menanyakan tanah orang tua Penggugat yang mana saja, akan tetapi Saksi tidak mengetahui mana saja tanah orang tua Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Ny. Soemiyati sekitar tahun 1980 an;
- Bahwa Saksi bertemu dengan Penggugat sekali sekitar tahun 1990 an, tapi kalau melihat Penggugat sering karena kata Pak Aos kalau Pengugat anak Ny. Soemiyati;
- Bahwa setahu Saksi, Pak Aos adalah bapaknya Iyus Sukirman;
- Bahwa Saksi tahu kalau dulu Ny. Soemiyati sering datang ke kebun, namun kalau nginap atau tidak, Saksi tidak tahu;
- Bahwa Ny. Soemiyati bertemu orang tua Saksi, karena tadinya Ny. Soemiyati mau beli tanah orangtua Saksi akan tetapi tidak jadi, pertemuan di kebun sekitar tahun 1980an;
- Bahwa Saksi bertemu Penggugat, saat orangtua Penggugat datang ke kebun, tidak lama Penggugat datang menemui Ny. Soemiyati, saat itulah Ny. Soemiyati bilang kalau Penggugat adalah anaknya;
- Bahwa setahu Saksi, dulu pagar di tanah sengketa pagarnya terbuat dari tanam-tanaman dengan benteng pendek tidak seperti sekarang depannya ada pagar tinggi;
- Bahwa Saksi belum tahu nama Penggugat saat Saksi tinggal di Kp. Palasari, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor;
- Bahwa Saksi tahu nama Penggugat sekitar tahun 1990;
- Bahwa Penggugat datang kerumah Saksi sendirian dengan angkot;
- Bahwa sekarang Saksi tinggal di Cijeruk sejak tahun 1983;
- Bahwa yang Saksi tahu, diatas tanah sengketa ada beberapa rumah dimana Saksi hanya melihat dari luar;
- Bahwa Saksi belum pernah masuk ke dalam rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak perhatikan sejak kapan gapura atau tembok yang didepan tersebut ada;
- Bahwa Saksi tidak tahu yang bangun gapura atau tembok tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi, yang kelola tanah tersebut adalah Pak Jaya dan keluarganya, namun Saksi tidak tahu sampai kapan;
- Bahwa Saksi tidak tahu yang kelola tanah Ny. Soemiyati sekarang ini;
- Bahwa setahu Saksi sekarang dibangun ada kebon ada rumah, dimana sekarang sudah banyak berubah antara lain dulu pintu sebelah Selatan, sekarang dekat jalan;
- Bahwa Saksi tidak tahu status tanah, Saksi hanya dengar kalau tanah tersebut dibeli oleh Ny. Soemiyati;
- Bahwa Saksi tidak tahu sudah Sertifikat atau belum tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai siapa yang suruh Jaya kelola tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak pernah lihat alas hak tanah yang terletak di Kp. Palasari, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor;
- Bahwa setahu Saksi, tidak semua tanah Sarbini dijual kepada Ny. Soemiyati karena tanah Sarbini setahu Saksi sangat luas;
- Bahwa Saksi tidak tahu Ny. Soemiyati punya suami atau tidak;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat I mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

24. Bukti T.I-1 : berupa fotokopi Surat Keterangan Waris tanggal 13 Agustus 2004;
25. Bukti T.I-2 : berupa fotokopi Nama Wajib Ipeda Sundoyo, No. 1839;
26. Bukti T.I-3 : berupa fotokopi Nama Wajib Ipeda Muawiyah, No. 1413;
27. Bukti T.I-4 : berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 175, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat luas 5.425 m<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi), yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor, tanggal 26-6-1990;
28. Bukti T.I-5 : berupa fotokopi Salinan Akta Jual Beli No.283/2012, yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lisa Karwati, SH, tanggal 13 Nopember 2012;
29. Bukti T.I-6 : berupa fotokopi Putusan Nomor 119/G/2021/PTUN.Bdg, tanggal 9 Februari 2022;

Halaman 50 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Bukti T.I-6.1 : berupa Fotokopi Pengecekan Sertifikat Dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Bogor, telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan tanggal 27-08-2003;
31. Bukti T.I-6.2 : berupa Fotokopi Pengecekan Sertifikat Dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Bogor, telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan tanggal 09 November 2012;
32. Bukti T.I-6.3 : berupa Fotokopi Pengecekan Sertifikat Dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Bogor, telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan tanggal 09 Maret 2020;
33. Bukti T.I-6.4 : berupa Fotokopi Pengecekan Sertifikat Dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Bogor, telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan tanggal 26-01-2021;
34. Bukti T.I-6.5 : berupa Fotokopi Pengecekan Sertifikat Dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Bogor, telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan tanggal 24-08-2021;
35. Bukti T.I-6.6 : berupa Fotokopi Pengecekan Sertifikat Dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Bogor, telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan tanggal 10-01-2022;
36. Bukti T.I-6.7 : berupa Fotokopi Pengecekan Sertifikat Dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Bogor, telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan tanggal 07-12-2022;
37. Bukti T.I-6.8 : berupa Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 46/2020 yang dikeluarkan oleh Kementerian

Halaman 51 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Bogor, telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan tanggal 09-01-2020;

38. Bukti T.I-6.9 : berupa Fotokopi Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 2000/2021 yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Bogor, telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan tanggal 04-10-2021;
39. Bukti T.I-7 : berupa fotokopi surat Catatan tanggal 4 Maret 2022;
40. Bukti T.I-8 : berupa fotokopi pernyataan Putusan yang berkekuatan tetap pada tanggal 4 Maret 2022 atas gugatan Nomor 119/G/2021/PTUN BDG;
41. Bukti T.I-9 : berupa fotokopi Penetapan Nomor 119/PEN.EKS/2021/PTUN-BDG tanggal 22 Agustus 2022;
42. Bukti T.I-10 : berupa fotokopi Surat Nomor B/1505/IX/2021/Reskrim, Perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) yang dibuat oleh Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resor Bogor tanggal 22 September 2021;
43. Bukti T.I-11 : berupa fotokopi Surat Nomor B/5427/XII/2022/Reskrim, Perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) yang dibuat oleh Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resor Bogor tanggal 02 Desember 2022;
44. Bukti T.I-12 : berupa fotokopi Surat Keterangan Desa Nomor : 592.1/39/IX/2022, tanggal 24 Agustus 2022;
45. Bukti T.I-13 : berupa fotokopi Putusan Nomor 291/Pid.B/2022/PN Cbi, tanggal 8 Desember 2022;
46. Bukti T.I-14 : berupa fotokopi Putusan Nomor 9/PID/2023/PT.BDG, tanggal 26 Januari 2023;
47. Bukti T.I-15 : berupa fotokopi Surat Nomor B/1504/IX/2021/Reskrim, Perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) yang dibuat oleh Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resor Bogor tanggal 22 September 2021 dan Surat Tanda Bukti Laporan No.Pol:STPL/B/1190/VII/2022/JBR/RES BGR, yang dibuat

Halaman 52 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- oleh Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resor Bogor tanggal 07 Juli 2022;
48. Bukti T.I-16 : berupa fotokopi Surat Nomor B/1778/IX/2022/Reskrim, Perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan, yang dibuat oleh Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resor Bogor tanggal 12 September 2022;
49. Bukti T.I-17 : berupa fotokopi Surat Tanda terima Setoran (STTS) Bank BJB tanggal 26-12-2019 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2019;
50. Bukti T.I-18 : berupa fotokopi Permohonan ijin Mendirikan Bangunan Rumah Tinggal No.648.2.268/CDPU/1995 yang dibuat oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor Dinas Pekerjaan Umum, tanggal 31-8-1995;
51. Bukti T.I-19 : berupa fotokopi PT. Lingkar Media Tiga Lingkar Media News;
52. Bukti T.I-20 : berupa fotokopi foto-foto;
53. Bukti T.I-21 : berupa fotokopi Surat Pernyataan Kepemilikan tanah, tanggal 26 November 2019;
54. Bukti T.I-22 : berupa fotokopi Surat Keterangan Warisan tanggal 12 Januari 2006;
55. Bukti T.I-23 : berupa fotokopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Ranah Dan Bangunan (SSB);
56. Bukti T.I-24 : berupa fotokopi tangkapan layar Whatsapp;
57. Bukti T.I-25 : berupa fotokopi Surat Nomor 145/001-Pem, Perihal Permohonan Balik Nama SPPT PBB tanggal 04 Januari 2021;
58. Bukti T.I-26 : berupa fotokopi undangan pemerintah Kabupaten Bogor Kecamatan Cijeruk tanggal 08 September 2021 s/d tanggal 06 Oktober 2021;
59. Bukti T.I-26.1 : berupa Fotokopi Perihal Undangan Nomor : 005/600-Pem tanggal 02 September 2021, yang dikeluarkan oleh Camat Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor;
60. Bukti T.I-26.2 : berupa fotokopi Perihal Undangan Nomor : 005/658-Pem tanggal 04 Oktober 2021, yang dikeluarkan oleh Camat kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor;

Halaman 53 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/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

61. Bukti T.I-27 : berupa fotokopi Surat tanda Terima Setoran (STTS) tanggal 26 Agustus 2003 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2003;
62. Bukti T.I-28 : berupa fotokopi Rest In Peace;
63. Bukti T.I-29 : berupa fotokopi petikan SK Pembantu Bupati Wilayah Ciawi Nomor 648.2/33-IMB/PBW-6/1996 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Tempat Tinggal Nama Sri Wahyuni terletak di Kampung Palsari Desa Palasari Kecamatan Cijeruk diatas tanah seluas 5.425 m2, Sertifikat No. 175/Desa Palasari dikeluarkan di Bogor pada tanggal 12 Juni 1996;
64. Bukti T.I-30 : berupa fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB tanggal 12 Agustus 2020, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2020, tanggal 10 Agustus 2020;
65. Bukti T.I-31 : berupa fotokopi PBB tahun anggaran 2001 s/d 2002 nama wajib oajak Drs. Sundoyo alamat di Jakarta;
66. Bukti T.I-32 : berupa fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2021, tanggal 24 Februari 2021;
67. Bukti T.I-33 : berupa fotokopi kumpulan Surat Somasi kepada Penggugat mulai tanggal 2 Desember 2023 sampai dengan tanggal 30 Agustus 2021;
68. Bukti T.I-34 : berupa fotokopi Surat Kepemilikan Penggugat;
69. Bukti T.I-35 : berupa fotokopi Surat Nomor : 3635/S.Ket-IP.01.01/XII/2020 perihal : Permohonan penolakan atas pengajuan Sertipikat tanah yang double yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 28-12-2020;
70. Bukti T.I-36 : berupa fotokopi 1 (satu) Bundel fotokopi Surat kepemilikan Penggugat;
71. Bukti T.I-37 : berupa fotokopi Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
72. Bukti T.I-38 : berupa fotokopi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Halaman 54 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

73. Bukti T.I-39 : berupa Fotokopi Surat Nomor : SK.03.01/45-800.37/1/2022 Hal : Jawaban atas surat Sdr. Hendroe Goenawan tanggal 13 September 2021 dan 02 November 2021 perihal Permohonan Perlindungan, Keadilan dan Kepastian Hukum, tanggal 21 Januari 2022;
74. Bukti T.I-40 : berupa fotokopi Surat Keterangan Desa Nomor : 592.1/17/III/2023, yang dibuat oleh Pemerintah Kabupaten Bogor, Kecamatan Cijeruk Desa Palasari, tanggal 03 Maret 2023;
75. Bukti T.I-41 : berupa fotokopi Surat Pernyataan Nomor : 145/17/III/2023, yang dibuat oleh Pemerintah Kabupaten Bogor, Kecamatan Cijeruk Desa Palasari, tanggal 01 Maret 2023;
76. Bukti T.I-42 : berupa fotokopi Surat Nomor 145/16-Pem, Perihal Permohonan Maaf, yang dibuat oleh Pemerintah Kabupaten Bogor, Kecamatan Cijeruk Desa Palasari, tanggal 03 Maret 2023;
77. Bukti T.I-43 : berupa fotokopi foto;
78. Bukti T.I-44 : berupa fotokopi Berita Acara, yang dibuat oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, tanggal 2 Maret 2023;
79. Bukti T.I-45 : berupa fotokopi Surat Nomor B/1156/VII/2021/Reskrim, Perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian Laporan, yang dibuat oleh Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resor Bogor tanggal 06 Juli 2021;
80. Bukti T.I-46 : berupa fotokopi Surat Nomor B/2204/VII/2021/Reskrim, Perihal Permintaan Keterangan Dan Dokumen, yang dibuat oleh Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resor Bogor tanggal 06 Juli 2021;
81. Bukti T.I-47 : berupa fotokopi Nama Gambar-Denah,-Tampak, -Potongan;
82. Bukti T.I-48 : berupa fotokopi Setoran Pajak Daerah-BPHTB nama wajib pajak: Tergugat I;
83. Bukti T.I-49 : berupa fotokopi pengembalian berkas perkara kasasi atas nama Terdakwa Irawan (Putusan Pidana Nomor 291/Pid.B/2022/PN Cbi Jo Nomor 9/PID/2023/PT BDG (*inkracht*) Lestaluhu Bin Abu Taher Dkk);
84. Bukti T.I-50 : berupa fotokopi chat Tergugat I dan Iyus Sukirman;

Halaman 55 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/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)



85. Bukti T.I-51 : berupa foto dan video;

Terhadap seluruh bukti surat yang diajukan Tergugat I tersebut, yaitu dari bukti T.I-1 s/d T.I-51 telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti T.I-1, bukti T.I-2, bukti T.I-3, bukti T.I-12, bukti T.I-19, bukti T.I-21, bukti T.I-22, bukti T.I-24, bukti T.I-25, bukti T.I-28 bukti T.I-36, bukti T.I-37, bukti T.I-38 dan bukti T.I-44 merupakan fotokopi dari fotokopi, sedangkan bukti bukti T.I-14, T.I-49 sesuai Salinan dan bukti T.I-43, T.I-50, T.I-51 merupakan print out;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat I mengajukan Saksi-Saksi sebagai berikut:

1. Saripudin, yang menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat hanya sebatas tetangga saja;
  - Bahwa Saksi kenal Tergugat I;
  - Bahwa Saksi tidak kenal Tergugat II;
  - Bahwa mengetahui dengan Turut Tergugat I;
  - Bahwa Saksi mengetahui dengan Turut Tergugat II Kepala Desa Palasari Kabupaten Bogor;
  - Bahwa Saksi mengetahui lokasi bahwa tanah yang disengketakan yang beralamat di Kp. Palasari Rt 004 Rw 006, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor;
  - Bahwa Saksi tahu dengan Ny. Soemiyati dan Pak Sundoyo;
  - Bahwa setahu Saksi, Ny. Soemiyati dan Pak Sundoyo adalah suami isteri, mempunyai 1 (satu) orang anak bernama Letis;
  - Bahwa pernah melihat Ny. Soemiyati dan Sundoyo datang ke Kp. Palasari Rt 004 Rw 006, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor secara bersamaan;
  - Bahwa diatas tanah Kp. Palasari Rt 004 Rw 006, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor ada bangunan villa dan rumah tunggu;
  - Bahwa setahu Saksi, Ny. Soemiyati mempunyai tanah di Bantar Kambing akan tetapi sudah dijual;
  - Bahwa Saksi mengetahui Sri Wahyuni dikarenakan Saksi juga pernah bekerja memotong rumput;
  - Bahwa Saksi tidak tahu mengenai peralihan tanah dari Widjaja ke Tergugat I;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi lupa kapan Saksi kenal dengan Ny. Soemiyati, waktu itu Saksi masih bujangan dan bekerja pada Ny. Soemiyati, dimana kerja Saksi memotong rumput;
- Bahwa dulu diatas tanah yang terletak di Kp. Palasari Rt 004 Rw 006, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor ditanami pohon cengkeh, pohon durian, lengkung dan jambu air;
- Bahwa luasnya 5.425 m<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus dua puluh lima ribu rupiah);
- Bahwa dulu diatas tanah yang terletak di Kp. Palasari Rt 004 Rw 006, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor berdiri 2 (dua) bangunan, terdiri dari 1 (satu) bangunan Villa berada di tengah dan 1 (satu) ruang tunggu menghadap ke jalan (kulon);
- Bahwa Saksi lupa tahun berapa Ny. Soemiyati bangun villa tersebut;
- Bahwa terakhir Saksi lihat bangunan villa tersebut sesudah ada bangunan rumah didekat gerbang sekitar tahun 2005, yang bangun adalah Tergugat I, Saksi tahu dari kakak Saksi;
- Bahwa yang menggaji Saksi saat zaman Ny. Soemiyati adalah Ny. Soemiyati melalui kakak Saksi;
- Bahwa Saksi pernah main ke villa Ny. Soemiyati;
- Bahwa setahu Saksi, Ny. Soemiyati sudah menjual tanah tersebut kepada ke Pak Siregar yang isterinya Sri Wahyuni;
- Bahwa Saksi tidak pernah lihat Ny. Soemiyati datang ke villa itu lagi;
- Bahwa benar setelah tanah dijual, Saksi masih bekerja pada Pak Siregar/Sri Wahyuni;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut oleh Pak Siregar dijual ke Pak Widjaya;
- Bahwa setelah tanah dijual ke Pak Widjaya, Saksi tidak bekerja pada Pak Widjaya, akan tetapi kakak Saksi masih kerja pada Pak Widjaya;
- Bahwa kemudian tanah tersebut dijual ke Tergugat I oleh Pak Widjaya;
- Bahwa kakak Saksi tidak bekerja pada Tergugat I, akan tetapi yang merawat adalah kakak perempuan Saksi;
- Bahwa Saksi pernah melihat Penggugat sewaktu SMP, dimana pada waktu itu tanah masih dipegang oleh Ny. Soemiyati dan Sundoyo, setelah itu Saksi tidak pernah melihat lagi;
- Bahwa setiap perpindahan tanah, Saksi tahu langsung dari Kakak Saksi;
- Bahwa setahu Saksi, dulu Sundoryo sering datang ke villa;

Halaman 57 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi



- Bahwa Saksi tahu Sundoyo dan Ny. Soemiyati adalah suami isteri dari kakak Saksi;
  - Bahwa Saksi tidak pernah melihat langsung;
  - Bahwa Saksi pernah melihat di kebun kalau anaknya Ny. Soemiyati yang bernama Letis digendong oleh pembantunya;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui Ny. Soemiyati meninggal dunia;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui ada pengajian di villa atas meninggalnya Ny. Soemiyati;
  - Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas yang dipermasalahkan antara Penggugat dan Tergugat;
  - Bahwa Saksi lupa pernah atau tidak melihat Ny. Soemiyati dengan Sundoyo menginap di villa;
  - Bahwa Ny. Soemiyati beli tanah dari Subeni;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui jual beli dari Subeni kepada Ny. Soemiyati;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui peralihan tanah dari Widjaya kepada Tergugat I;
  - Bahwa yang sekarang kuasai tanah tersebut adalah Tergugat I;
  - Bahwa Saksi tahu kalau tanah di Kp. Palasari Rt.004 Rw 006, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor bermasalah beberapa bulan ke belakang;
  - Bahwa jarak rumah Saksi kurang lebih 200 m (dua ratus meter) dengan lokasi tanah Villa;
2. Asep Supriandi, yang menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebatas tetangga;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat II;
  - Bahwa Saksi tahu dengan Para Turut Tergugat;
  - Bahwa Saksi tahu lokasi tanah yang disengketakan di Kp. Palasari Rt 004 Rw 006, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor, luasnya 5.420 m<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus dua puluh meterpersegi);
  - Bahwa pada waktu itu sekitar tahun 2019, Saksi sedang mengerjakan rumah dan ruko, tiba-tiba ada kurang lebih 8 (delapan) orang menegur Saksi untuk berhenti dan stop mengerjakan bangunan yang sedang Saksi kerjakan, kemudian mereka menyuruh Saksi keluar dikarenakan tanah ini lagi proses;



- Bahwa setahu Saksi, diatas tanah tersebut ada pohon Cengkeh dan pohon jengkol, jambu air, sirsak, dan bunga-bunga, kalau pohon Cengkeh sudah dari dulu ada, sedangkan yang nanam Jengkol, jambu air, sirsak dan bunga-bunga setahu Saksi yang nanam adalah Sri Wahyuni, disamping itu Pak Widjaya juga ada menanam nangka, durian, bunga-bunga seperti pam merah;
- Bahwa pada waktu zaman Sri Wahyuni, Saksi pernah ikut bantu-bantu ayah bekerja, dimana ayah Saksi bekerja pada Sri Wahyuni mengurus kebun dan memotong rumput;
- Bahwa setahu Saksi, diatas tanah ada pelebaran dan perluasan bangunan begitu juga dengan samping diperluas dan dipasang keramik, sampai pada waktu zaman pak Widjaya dilakukan lagi perluasan bangunan, diantaranya ada buat latihan golf;
- Bahwa yang membangun bangunan yang bertingkat yang ada di atas tanah yang terletak di Kp. Palasari Rt 004 Rw 006, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor;
- Bahwa setahu Saksi, setiap peralihan selalu ada renovasi;
- Bahwa setahu Saksi, Sri Wahyuni menginap di Villa paling 2 (dua) hari dalam seminggu;
- Bahwa setahu Saksi, kalau pada waktu Widjaya menguasai Villa tersebut, Widjaya lebih sering menginap bahkan sampai 2 (dua) minggu;
- Bahwa setahu Saksi, pagar depan dan belakang yang memasang adalah Widjaya, dimana Saksi juga pernah menanam rumput dan meratakan dengan menggunakan adukan lalu didorong;
- Bahwa pada waktu itu tidak pernah ada gangguan baru sekarang ini;
- Bahwa Saksi pernah disuruh oleh Aos, setelah Aos meninggal dunia pembayaran dilanjutkan oleh Iyus Sukirman;
- Bahwa betul Saksi terlibat dalam mengerjakan bangunan bangunan diatas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak kenal Ny. Soemiyati, yang kenal adalah ayah Saksi dikarenakan ayah Saksi bekerja sebagai tukang kebun Soemiyati dan Ibu Saksi suka membantu ayah di kebun;
- Bahwa Saksi dengar dari ayah Saksi saat Saksi masih kelas 2 SD, pemilik tanah tersebut adalah Ny. Soemiyati;
- Bahwa menurut cerita dari ayah Saksi, Ny. Soemiyati dengan Sundoyo adalah suami isteri;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi lupa tahun perpindahan dari Ny. Soemiyati ke Sri Wahyuni dan Widjaya;
- Bahwa setahu Saksi Widjaya sebagai pemilik tahun 2000;
- Bahwa Tergugat I sebagai pemilik tahun 2012;
- Bahwa singkat Saksi, Widjaya sudah tidak pernah datang lagi ke villa, tiba-tiba ada Tergugat I membereskan tanah dilokasi tersebut longsor;
- Bahwa sekitar tahun 2013-2014 bangunan dibangun oleh Tergugat I;
- Bahwa antara tahun 2013-2014 anak anak Ny. Soemiyati tidak pernah datang baru kemarin kemarin Penggugat datang;
- Bahwa Tergugat I selalu datang karena Tergugat I yang membangun rumah tingkat dan ruko adalah Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu peralihan dengan Soemiyati, karena Saksi pada waktu itu belum lahir;
- Bahwa Saksi bekerja disitu pada waktu zaman Sri Wahyuni, dimana ayah Saksi bekerja dikebun dan Saksi ikut menemani sampai akhirnya Saksi mengurus kebun tersebut;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan bangunan villa yang terletak di Kp. Palasari Rt 004 Rw 006, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor sangat dekat bahkan nempel dengan lokasi bangunan villa;
- Bahwa yang bangun gerbang besar didepan jalan adalah Tergugat I;
- Bahwa dulu gerbang ada diatas dekat dengan rumah tunggu;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat II mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Bukti T.II-1 : berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Widjaja Samsudin tanggal 24 Agustus 2005;
2. Bukti T.II-2 : berupa fotokopi Kartu Keluarga WNI No. 804298, atas nama Kepala Keluarga Widjaja Samsudin;
3. Bukti T.II-3 : berupa fotokopi Surat Tanda terima Setoran (STTS) atas nama Wajib pajak Widjaja Samsudin tanggal 02 Nov 2012, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2012, tanggal 16 Oktober 2012;
4. Bukti T.II-4 : berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 175, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat luas 5.425 m2 (lima ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi), yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor;

Halaman 60 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi



Terhadap seluruh bukti surat yang diajukan Tergugat II tersebut, yaitu dari bukti T.II-1 s/d T.II-4 telah dibubuhi meterai cukup namun tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan Saksi-Saksi, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Turut Tergugat I mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Bukti TT.I-1 : berupa fotokopi buku tanah Hak Milik Nomor 175/Desa Palasari;
2. Bukti TT.I-2 : berupa fotokopi warkah Nomor 46067/Desa Kecamatan Kabupaten Bogor 4605 Palasari Cijeruk;
3. Bukti TT.I-3 : berupa fotokopi warkah Nomor 19063/Desa Palasari Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor;
- b. Bukti TT.I-4 : berupa fotokopi warkah Palasari Nomor 96415/Desa Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor;

Terhadap seluruh bukti surat yang diajukan Turut Tergugat I tersebut, yaitu dari bukti TT.I-1 s/d TT.I-4 telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan Saksi, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat tanggal 12 Mei 2023, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I masing-masing mengajukan Kesimpulan, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

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

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;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

#### DALAM ESKEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai tuntutan agar Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);

*Halaman 61 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya agar gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), dengan mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi kewenangan mengadili absolut

Menimbang, bahwa atas eksepsi kewenangan mengadili absolut dinyatakan ditolak sebagaimana Putusan Sela tanggal 13 April 2023, dengan amar berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi kompetensi absolut dari Turut Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan ;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;

2. Eksepsi gugatan Penggugat kabur/tidak jelas/*obscuur libele*

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi bahwa gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*) dengan mengemukakan alasan yang sama, sebagai berikut:

- Bahwa terbukti dasar Gugatan Peggugat tidak jelas (*obscuur libel*) karena telah mencampuradukkan permasalahan hukum yang berbeda dalam gugatannya;
- Bahwa Penggugat terbukti bila dalam gugatannya *error in persona* karena Tergugat I bukanlah Pemilik Pertama atas Sertipikat SHM Nomor. 175, sebagaimana diketahui oleh Tergugat II yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara ini. Nama Tergugat I adalah Hendroe Goenawan dan bukanlah Hendroe Gunawan sebagaimana tertulis dalam Gugatan ini, SEHINGGA GUGATAN INI PATUT UNTUK DITOLAK SECARA KESELURUHAN;
- Bahwa Penggugat dalam mengajukan Gugatan ini telah daluarsa (*Exceptio Temporis*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat menanggapi pada Replik pada pokoknya agar eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ditolak;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Majelis Hakim berpendapat apa yang dikemukakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut sudah memasuki materi pokok gugatan yang harus dibuktikan oleh Penggugat maupun Para Tergugat

Halaman 62 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/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)



mengenai kebenaran dalil kepemilikan Penggugat tersebut dengan alat bukti yang diajukan dipersidangan, oleh karenanya tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut, dengan demikian sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa sesuai pertimbangan atas seluruh eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan menolak seluruh eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II;

#### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai tuntutan agar Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan materi pokok gugatan Penggugat, Majelis Hakim memandang perlunya mempertimbangkan formalitas surat gugatan;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya, pada dalil kepemilikannya sebagaimana posita angka 2, pada pokoknya Penggugat mendalilkan sebagai salah satu ahli waris dari Ny. Soemiyati, pemilik tanah seluas 5.425 m<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Kp. Palasari RT 003/006, Desa Palasari, Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor berdasarkan:

- a. Akta Jual Beli No. 163/JB/1979 tanggal 14 Juni 1979;
- b. Akta Jual Beli No.164/JB/1979 tanggal 14 Juni 1979;
- c. Akta Jual Beli No 345/JB/1980 tanggal 4 Oktober 1980;
- d. Akta Jual Beli No.197/PPAT/JB/VII/1981 tanggal 7 Juli 1981;

Menimbang, bahwa Penggugat pada petitumnya menuntut sebagai berikut:

- Petitum angka 2:

“ menyatakan sah demi hukum bidang tanah seluas ± 5425 M<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Kp. Palasari RT. 003/006, Desa Palasari, Kec. Cijeruk, Kabupaten Bogor sebagaimana:

- a. Akta Jual Beli No. 163/JB/1979 tanggal 14 Juni 1979 antara Sdr. Rundi B Samad selaku penjual kepada Ny. Soemiyati selaku pihak pembeli dengan luas tanah 1.100 M<sup>2</sup> dengan dasar C desa No.86 Persil 94.a D.I.;
- b. Akta Jual Beli No.164/JB/1979 tanggal 14 Juni 1979 antara Sdri. Atjih B Ahwat selaku penjual kepada Ny. Soemiyati selaku pihak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli dengan luas tanah 1960 M2 dengan dasar C desa No.978 Persil 94.a D.I.;

- c. Akta Jual Beli No 345/JB/1980 tanggal 4 Oktober 1980 antara Sdr. Rundi B Samad selaku penjual kepada Ny. Soemiyati selaku pihak pembeli dengan luas tanah 1.300 M2 dengan dasar C desa No.86 Persil 94.a D.I.;
- d. Akta Jual Beli No.197/PPAT/JB/VII/1981 tanggal 7 Juli 1981 antara Sdr. Sarbini B Baun selaku penjual kepada Ny. Soemiyati selaku pihak pembeli dengan luas tanah 500 M2 dengan dasar C desa No.1213 Persil 94.a D.II.

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Darat Rundi;
- Sebelah Timur : Tanah Darat Sarbini;
- Sebelah Selatan : Tanah Darat Sukur;
- Sebelah Barat : Jalan Kabupaten

Adalah milik PENGGUGAT selaku Anak dan/atau Ahli Waris Ny. Soemiyati;

- Petitum angka 6:  
"Menyatakan batal Sertifikat No. 175/Desa Palasari atas nama TERGUGAT I yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT I"
- Petitum angka 7:  
" Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT I untuk mencabut dan membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 175/Desa Palasari atas nama Hendroe Gunawan"

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab para pihak, dikaitkan dengan bukti surat yang diajukan para pihak dan hasil Pemeriksaan Setempat, diperoleh fakta bahwa obyek yang disengketakan para pihak berupa sebidang tanah yang terletak di Kp. Palasari RT 004/RW 006 Desa Palasari Kecamatan Cijeruk Kabupaten Bogor, sebagaimana tercatat pada Sertifikat Hak Milik Nomor 175/Desa Palasari atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati bukti P-1 s/d P-4 dikaitkan dengan bukti T.I-4/TT.I-1, bahwa data fisik obyek yang disengketakan seluas 5.425 m2 (lima ribu empat ratus dua puluh lima meterpersegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 175/Desa Palasari dan buku tanah Hak Milik Nomor 175/Desa Palasari, sedangkan dalil kepemilikan Penggugat sesuai alas hak yang dimiliki Penggugat yaitu Akta Jual Beli No. 163/JB/1979 tanggal 14 Juni 1979, Akta Jual Beli No.164/JB/1979 tanggal 14 Juni 1979, Akta Jual Beli No

Halaman 64 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

345/JB/1980 tanggal 4 Oktober 1980, Akta Jual Beli No.197/PPAT/JB/VII/1981 tanggal 7 Juli 1981, total obyek peralihan seluas 4.860 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus enam puluh meterpersegi), dengan demikian terdapat perbedaan luas antara dalil kepemilikan Penggugat dengan luas yang tercatat pada Sertifikat Hak Milik Nomor 175/Desa Palasari yaitu seluas 565 m<sup>2</sup> (lima ratus enam puluh lima meterpersegi);

Menimbang, bahwa adanya perbedaan luas tersebut dikaitkan dengan tuntutan Penggugat pada petitum angka 6 dan angka 7 tersebut, Majelis Hakim berpendapat dengan menyebut secara jelas nomor Sertifikat yaitu merujuk Sertifikat Hak Milik Nomor 175/Desa Palasari telah jelas bahwa luas obyek yang disengketakan/yang dituntut oleh Penggugat untuk dinyatakan sebagai milik Penggugat dan atau ahli waris Ny. Soemiyati yaitu tanah seluas 5.425 m<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi), sehingga apabila Penggugat menuntut agar Sertifikat Nomor 175/Desa Palasari dinyatakan batal maka terdapat ketidak jelasan identitas/data fisik obyek sengketa, karena disatu sisi Penggugat pada dalilnya Penggugat mendalilkan sebagai pemilik sebidang tanah seluas 5.425 m<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) namun dasar tuntutan Penggugat/dasar alas hak Penggugat sesuai dalil kepemilikannya dasar Penggugat yaitu Akta Jual Beli No. 163/JB/1979 tanggal 14 Juni 1979, Akta Jual Beli No.164/JB/1979 tanggal 14 Juni 1979, Akta Jual Beli No 345/JB/1980 tanggal 4 Oktober 1980, Akta Jual Beli No.197/PPAT/JB/VII/1981 tanggal 7 Juli 1981 yang total keseluruhannya hanya seluas 4.860 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus enam puluh meterpersegi), yaitu lebih kecil luasnya daripada luas yang dituntut Penggugat sesuai Sertifikat Nomor 175/Desa Palasari;

Menimbang, bahwa sesuai salah satu formalitas surat gugatan sesuai Pasal 8 Rv, yaitu yang mengisyaratkan bahwa tuntutan atau petitum, yaitu segala hal yang dimintakan atau dimohonkan oleh Penggugat agar diputuskan oleh Majelis Hakim, jadi petitum akan terjawab di dalam amar atau diktum Putusan, oleh karenanya petitum harus dirumuskan secara jelas dan tegas, sehingga apabila antara posita dengan petitum tidak saling bersesuaian/kontradiksi begitu pula antar petitum gugatan juga saling tidak bersesuaian/kontradiksi, sekalipun adalah hak dari Penggugat untuk mengajukan gugatan namun Penggugat harus mempunyai dasar, artinya Penggugat juga harus membuktikan hubungan hukum dengan obyek yang disengketakan dengan alas hak yang dimilikinya, karena pada dasarnya apa yang dituntut dalam petitum adalah mengenai pembuktian apa yang didalilkan Penggugat dalam positanya;

Halaman 65 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi



Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan tersebut diatas, oleh karena antara obyek yang dituntut Penggugat pada petitum gugatan lebih luas dibandingkan dengan luas obyek dalil kepemilikannya, maka apabila Penggugat menuntut luas obyek pada Sertifikat Hak Milik Nomor 175/Desa Palasari dinyatakan batal, maka Penggugat seharusnya hanya dapat menuntut luas obyek sengketa sebatas luas alas hak dalil kepemilikannya yaitu merujuk sebatas luas pada dalil kepemilikannya yaitu seluas 4.860 m2 (empat ribu delapan ratus enam puluh meterpersegi), sedangkan mengenai kebenaran dalil kepemilikannya Penggugat tersebut tetap harus dibuktikan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dengan demikian karena antara posita angka 2 dan petitum angka 6 dan angka 7, begitu pula antar petitum yaitu petitum angka 2 dengan petitum angka 6 dan angka 7 saling bertentangan, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat tidak memenuhi salah satu formalitas surat gugatan sebagaimana Pasal 8 Rv sehingga dikualifikasikan sebagai gugatan kabur/*obscuur libel*;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan kabur/*obscuur libel* telah ditegaskan pada beberapa Yurisprudensi, salah satunya yaitu Yurisprudensi No. 67 K/Sip/1972 tanggal 13 Agustus 1972 yang menyebutkan: "dalam hal dalil-dalil Penggugat tidak selaras dan bertentangan dengan petitum petitumnya maka gugatan tersebut harus dinyatakan kabur", dengan demikian karena gugatan Penggugat mengadnung cacat formil yaitu dikualifikasikan sebagai gugatan kabur/*obscuur libel*, maka berdasar menurut hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), dan mengenai materi pokok perkara tidak akan Majelis Hakim pertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 8 Rv dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini sejumlah Rp. 3.922.000,- (tiga juta sembilan ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin, tanggal 07 Agustus 2023, oleh kami, Victor Suryadipta, S.H., sebagai Hakim Ketua, Wahyu Widuri, S.H., M.Hum dan Ruth Marina Damayanti Siregar, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 381/Pdt.G/2022/PN Cbi tanggal 29 Maret 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 16 Agustus 2023, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Anny Marthauli Silalahi, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan dihadiri pula oleh Kuasa Penggugat, Tergugat I, Kuasa Tergugat I akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Turut Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Wahyu Widuri, S.H., M.Hum

Victor Suryadipta, S.H.

Ruth Marina Damayanti Siregar, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Anny Marthauli Silalahi, S.H.,M.H.

## Perincian biaya perkara:

- Biaya pendaftaran	:	Rp.	30.000,-
- Biaya pemberkasan/ATK	:	Rp.	75.000,-
- Biaya panggilan	:	Rp.	2.525.000,-
- PNBP Panggilan	:	Rp.	50.000,-
- Biaya sumpah	:	Rp.	60.000,-

Halaman 67 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 381/Pdt.G/2022/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

- Biaya kirim wesel	: Rp. 64.000,-
- Biaya kirim pos	: Rp. 28.000,-
- Biaya pemeriksaan setempat	: Rp. 1.000.000,-
- PNBP pemeriksaan setempat	: Rp. 10.000,-
- Biaya transport ke kantor pos	: Rp. 100.000,-
- Redaksi	: Rp. 10.000,-
- <u>Meterai</u>	: Rp. 10.000,- +
Jumlah	: Rp. 3.922.000,- (tiga juta sembilan ratus dua puluh dua 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)