



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Rkb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MARJAYA, Alamat Kampung Babakan Sinar Baru RT.002 RW.002, Desa Cilangkap Kecamatan Kalanganyar Kabupaten Lebak Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT I**;

NURGAES, Alamat Kp. Sasak RT.003 RW.004 Desa Bojongleles Kecamatan Cibadak Kabupaten Lebak Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT II**;

Kesemuanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jimi Siregar, S.H., M.H., Cahayawaty, S.H., Supian Ahmad, S.H., Yani Suryani, S.H., Ulya Amalia, S.H., Yovi Aprilah, S.H., Para Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Jimi Siregar & Partners, beralamat di Jl. R.A. Kartini No.36 RT.002 RW.016 Kelurahan Muara Ciujung Timur Kecamatan Rangkasbitung Kabupaten Lebak Provinsi Banten, email : *Ahmadsopian1707@gmail.com*, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Agustus 2024 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Rangkasbitung dengan Nomor 175/SK.Pdt/VIII/2024/PN Rkb tanggal 27 Agustus 2024, selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

Lawan

THE LIE (ELLIE) TURJANDI, Alamat Jl. Ketentraman Dalam Nomor 33 A, RT.003 RW.004 Kelurahan Keagungan, email : *gultom.tigor720@gmail.com*, dalam hal ini diwakili oleh Humisar Sahala, S.H., M.H., Tigor H. Gultom, S.H., M.H dan Abi Yu'lla Maulana, S.H, kesemuanya Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor pada Law Office "SAHALA & PARTNERS, beralamat di Jl. Mangga Besar Raya No.42 D, Tamansari Jakarta Barat 11150, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Oktober 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rangkasbitung pada

Halaman 1 dari 59 Putusan Nomor 22/Pdt G/2024/PN Rkb

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

tanggal 10 Oktober 2024 dengan Nomor Register
197/SK.Pdt/X/2024/PN.Rkb, selanjutnya disebut sebagai
TERGUGAT I;

JHON HERI AZMI, S.H, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang beralamat Jl.
R.A.Kartini Nomor 53 Kelurahan Muara Ciujung Timur
Kecamatan Rangkasbitung Kabupaten Lebak Provinsi
Banten, email : notarisjohnheri@gmail.com, selanjutnya
disebut sebagai **TERGUGAT II;**

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lebatk, Alamat Jl. Jendral Sudirman
KM.03 Rangkasbitung Kabupaten Lebak Provinsi Banten,
email : sengketaperdatalebak@gmail.com, dalam hal ini
memberikan kuasa kepada Didin Sihabudin, S.H., Ela
Nurlailasari, S.H., Pataka Dieki Al Muhri, S.H., Ari Setiawan,
S.H., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17
September 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Rangkasbitung tanggal 30 Agustus 2024
dengan Nomor : 192/SK.Pdt/IX/2024/PN.Rkb, selanjutnya
disebut **TURUT TERGUGAT;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4
September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Rangkasbitung pada tanggal 5 September 2024 dalam Register Nomor
22/Pdt.G/2024/PN Rkb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I semula adalah pemilik tanah yang terletak di Kp. Sasak, RT
003 RW 004, Desa Bojongleles, Kecamatan Cibadak, Kabupaten Lebak,
Provinsi Banten, sebagaimana Sertipikat HakMilik Nomor 1213 atas nama
MARJAYA, luas \pm 269 M2 (dua ratus enam puluh sembilan meter persegi),
dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah Utara berbatasan dengan jalan raya
Sebelah Selatan berbatasan dengan Sungai Selaraja
Sebelah Barat berbatasan dengan tanah NURGAES (Penggugat II)
Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Pak ELI

Halaman 2 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa tanah Penggugat I *a quo* telah Penggugat I jual kepada Penggugat II dengan jual beli di bawah tangan sebagaimana Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 25 Mei 2015, dan sejak dibeli oleh Penggugat II tanah *a quo* belum pernah dibaliknamakan atas nama Penggugat II;
3. Bahwa Penggugat II semula adalah pemilik tanah yang terletak di Kp. Sasak RT 003 RW 004, Desa Bojongleles, Kecamatan Cibadak, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, sebagaimana Sertipikat Nomor 478 atas nama NURGAES, luas ± 685 M2 (enam ratus delapan puluh lima meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan raya
Sebelah Selatan berbatasan dengan Sungai Selaraja
Sebelah Barat berbatasan dengan Sungai Selaraja
Sebelah Timur berbatasan dengan MARJAYA (SHM 1213);
4. Bahwa Penggugat II mendapatkan tanah *a quo* dari warisan orang tua Penggugat II;
5. Bahwa sekitar tanggal 13 April 2018 pukul 08.30 WIB Tergugat I melalui sopirnya yang bernama ENO menemui Penggugat II di rumah Penggugat II dengan maksud mencari tanah untuk Tergugat I, dan akhirnya Penggugat II menawarkan tanahnya kepada Sdr. ENO. Kemudian Sdr. ENO menghubungi Tergugat I melalui telepon dan Sdr. ENO memberikan informasi bahwa ada tanah Penggugat II yang akan dijual, lalu melalui telepon Tergugat I berbicara dengan Penggugat II, dimana intipercakapan antara Tergugat I dengan Penggugat II bahwa benar Penggugat II akan menjual tanah milik Penggugat II dengan harga Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) per meternya dengan luas 400M2 (empat ratus meter persegi), dan Tergugat I menawar dengan harga Rp. 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) per meternya dan akhirnya Penggugat II menyetujuinya.
Selanjutnya pada hari itu juga sekitar pukul 11 : 00 WIB Tergugat I langsung menemui Penggugat II dengan maksud untuk mengecek lokasi lahan dan membuat kesepakatan harga, dengan harga Rp. 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) per meternya, sehingga total harga tanah dengan luas 400 M2 (empat ratus meter persegi) sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan Tergugat I memberikan uang tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) secara tunai kepada Penggugat II;
6. Bahwa keesokan harinya yaitu tanggal 14 April 2018, Tergugat I kembali mendatangi Penggugat II dengan maksud untuk survey lokasi untuk dijadikan bangunan Indomaret, lalu Tergugat I meminta Sertipikat tanah Penggugat II untuk keperluan pengurusan pemecahan dan balik nama Sertipikat sekaligus

Halaman 3 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pengurusan Perijinan pendirian bangunan Indomaret, dan Penggugat II memberikan 2 (dua) Sertipikat kepada Tergugat I, masing-masing :
- Sertipikat Hak Milik Nomor 1213 atas nama MARJAYA; dan
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 478 atas nama NURGAES;
7. Bahwa kemudian setelah disepakati harga dan luas tanah dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) oleh Tergugat II, masing-masing :
- AJB Nomor 175/2018 tanggal 3 Mei 2018, untuk sebidang tanah SHM No. 1213 a.n MARJAYA, luas 269 M2 (dua ratus enam puluh Sembilan meter persegi), dengan harga tertera pada AJB Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);
 - AJB No. 41/2019 tanggal 16 Januari 2019 untuk sebagian dari bidang tanah SHM No. 478 seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi), dengan harga tertera pada AJB Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), namun Penggugat tidak membaca dan meneliti luasan tanah yang tertera dalam AJB;
8. Bahwa SHM No. 1213 atas nama MARJAYA saat ini telah beralih menjadi atas nama Tergugat I, dan terhadap SHM No. 478 atas nama Penggugat II telah dipecah dan terbit SHM No. 1933 atas nama Tergugat I, namun Penggugat II tidak membaca dan meneliti terhadap luasan tanah yang tertera dalam SHM a quo;
9. Bahwa sejak jual beli tanah *a quo* antara Penggugat II dengan Tergugat I yaitu sejak kurun waktu 2018 hingga tahun 2024 tidak ada permasalahan maupun complain atas pembangunan Indomaret oleh Tergugat I di atas tanah *a quo* ;
10. Bahwa pada tahun 2021 Penggugat II menjual sisa tanah yang dibeli Tergugat I yaitu SHM No. 478 seluas 285 M2 (dua ratus delapan puluh lima meter persegi) kepada Sdr. SOUW SOSILA JANTI dengan harga Rp. 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) per meternya, dimana Sdr. SOUW SOSILA JANTI bermaksud untuk mendirikan bangunan ALFAMARET, dan kemudian Penggugat II dan Sdr. SOUW SOSILA JANTI mendatangi Tergugat II, selanjutnya oleh Tergugat II telah dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 66/ 2021 tanggal 3 Maret 2021, dan SHM No. 478 telah balik nama atas nama SOUW SOSILA JANTI;
11. Bahwa kemudian pada bulan April 2024 Tergugat I membuat laporan ke Polres Lebak dengan dugaan bahwa Penggugat II telah melakukan penyerobotan tanah yang sudah dibeli oleh Tergugat I dari Penggugat II;
12. Bahwa terbitnya AJB No. 41/2019 tanggal 16 Januari 2019 adalah cacat hukum, karena terdapat kekeliruan, dimana seharusnya luasan tanah yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertera dan atau dijual oleh Penggugat II adalah sejumlah 131 M2 (seratus tiga puluh satu meter persegi) dan bukan 400 M2 (empat ratus meter persegi);

13. Bahwa AJB Nomor 41/2019 yang cacat hukum tersebut kemudian dijadikan dasar untuk pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 478 sehingga oleh Turut Tergugat diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1933 dengan luas 400 M2 (empat ratus meter persegi);
14. Bahwa penerbitan SHM No. 1213 atas nama Tergugat I dengan luas ± 400 M2 (empat ratus meter persegi) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat adalah cacat hukum karena seharusnya luasan tanah adalah seluas 131 M2 (seratus tiga puluh satu meter persegi) sebagaimana kesepakatan awal Penggugat II dengan Tergugat I;
15. Bahwa selain kesepakatan jual beli tanah *a quo*, Tergugat I juga meminta kepada Penggugat II untuk membantu mengurus perijinan INDOMART dan selain itu juga Tergugat I meminta bantuan Penggugat II untuk membeli bahan material bangunan INDOMART dengan keseluruhan biaya ditanggung oleh Tergugat I;
16. Bahwa Penggugat II telah menerima sejumlah uang pembayaran pembelian tanah dari Tergugat I dengan rincian sebagai berikut :
 1. Tanggal 13 April 2018 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) secara tunai sebagai uang muka/DP;
 2. Tanggal 17 April 2018 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) melalui transfer Bank BJB;
 3. Tanggal 18 April 2018 sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) melalui transfer Bank BJB;
 4. Tanggal 27 April 2018 sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) melalui transfer Bank BCA;
 5. Tanggal 30 April 2018 sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) melalui transfer Bank BCA;
 6. Tanggal 04 Mei 2018 sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) melalui transfer Bank BCA;
 7. Tanggal 17 April 2018 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer Bank BCA;
 8. Tanggal 03 September 2018 sebesar Rp. 64.125.000,- (enam puluh empat juta seratus dua puluh lima ribu rupiah) melalui transfer Bank BJB;Total uang yang diterima oleh Penggugat untuk pembayaran tanah dari Tergugat I adalah sebesar Rp. 439.125.000,- (empat ratus tiga puluh Sembilan juta seratus dua puluh lima juta rupiah);

Halaman 5 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa Penggugat II juga telah menerima sejumlah uang untuk perijinan dari Tergugat I dengan rincian sebagai berikut :

1. Tanggal 23 April 2018 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) melalui transfer Bank BJB;
2. Tanggal 25 April 2018 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) melalui transfer Bank BJB;
3. Tanggal 03 Mei 2018 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) melalui transfer Bank BJB;
4. Tanggal 09 Mei 2018 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer Bank BJB;
5. Tanggal 25 Mei 2018 sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) melalui transfer Bank BJB;
6. Tanggal 01 Agustus 2018 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) melalui transfer Bank BJB;
7. Tanggal 01 Agustus 2018 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) melalui transfer Bank BJB;

Total uang yang diterima oleh Penggugat dari Tergugat I untuk biaya pengurusan perijinan pembangunan Indomaret adalah sebesar Rp. 52.000.000,- (lima puluh dua juta rupiah) dan Penggugat telah melaksanakannya sampai dengan selesai pembangunan;

Bahwa selain itu pada tanggal 15 April 2018 Tergugat I juga ada memberikan uang sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kepada Penggugat melalui transfer Bank BJB untuk keperluan pembelian bahan material bangunan, sehingga total keseluruhan uang yang diterima oleh Penggugat dari Tergugat I untuk pembayaran tanah, pengurusan perijinan dan uang pembelian material bangunan adalah sebesar Rp. 511.125.000,- (lima ratus sebelas juta seratus dua puluh lima ribu rupiah);

18. Bahwa dalam proses jual beli tanah antara Penggugat II dengan Tergugat I terdapat ketidaksesuaian antara uang yang diterima oleh Penggugat II dengan harga tanah per meternya dan luasan tanah yang diperoleh oleh Tergugat I dengan rincian sebagai berikut :

a. Berdasarkan kesepakatan awal :

- Luas tanah 400 M2 (empat ratus meter persegi) dari 2 (dua) sertifikat, masing-masing SHM No. 1213, luas 269 M2 (dua ratus enam puluh Sembilan rupiah) ditambah dengan SHM No. 478, luas 131 M2 (seratus tiga puluh satu meter persegi);
- Mengacu kepada kesepakatan harga senilai Rp. 1.250.000,- (satu juta dua ratus limapuluh ribu rupiah) per meter apabila dikali 400 M2 (empat ratus meter

Halaman 6 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi), jumlah yang harusnya diterima oleh Penggugat II adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Faktanya Penggugat II menerima uang pembayaran tanah dari Tergugat I sebesar Rp. 439.000.000,- (empat ratus tiga puluh sembilan juta rupiah), sehingga masih terdapat kekurangan Rp. 61.000.000,- (enampuluh satu juta rupiah) yang hingga saat ini belum dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat II;

b. Berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) :

- Luas tanah berdasarkan AJB Nomor 41/2019 dari SHM No. 478 adalah seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi);
- Luas tanah berdasarkan AJB Nomor 175/2018 dari SHM No. 1213 adalah seluas 269 M2 (dua ratus enam puluh sembilan meter persegi);

Sehingga total keseluruhan luas tanah yang diterima oleh Tergugat I adalah seluas 669 M2 (enam ratus enam puluh Sembilan meter persegi), maka seharusnya uang yang diterima oleh Penggugat II dari Tergugat I adalah sebesar Rp. 836.250.000,- (delapan ratus tiga puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

19. Bahwa perbuatan Penggugat II dengan Tergugat I yang sepakat mengadakan perikatan jual beli tanah seharusnya dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana pasal 1320 KUHPdata, yang menyebutkan :

"syarat sah dari suatu perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal"

Dimana dalam pasal 1320 KUHPdata supaya terjadi perjanjian yang sah, perlu dipenuhi 4 (empat) syarat yaitu :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang;

20. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang membuat Akta Jual Beli Nomor 41/2019 tanggal 16 Januari 2019, dan menyatakan bahwa Penggugat II menjual tanah sebagaimana SHM No. 478 luas 400M2 (empat ratus meter persegi) adalah perbuatan melawan hukum yang jelas-jelas merugikan Penggugat I, dimana seharusnya Tergugat I membeli tanah seluas 131 M2 (seratus tiga puluh satu meter persegi) (SHM No. 478), namun pada kenyataannya Tergugat I seolah-olah membeli tanah seluas 400 M2 (empat ratus meter persegi) dari Penggugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa Tergugat II dalam Akta Jual Beli Nomor 41/2019 tanggal 16 Januari 2019 yang mencantumkan luas tanah yang dijual oleh Penggugat II kepada Tergugat Iseluas 400 M2 (empat ratus meter persegi) adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang jelas-jelas menimbulkan kerugian bagi Penggugat II;
22. Bahwa Turut Tergugat yang menerbitkan SHM No.1933 atas nama Tergugat I dengan luas 400 M2 (empat ratus meter persegi) adalah perbuatan melawan hukum yang jelas-jelas merugikan Penggugat II;
23. Bahwa perbuatan melawanhukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut jelas-jelas menimbulkan kerugian bagi Penggugat II, halman sesuai dengan pasal 1365 KUHPdata, yang berbunyi :
- "setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut"*
- Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat II adalah berupa kerugian materil dan imateril, yang jika dirinci adalah sebagai berikut :
- a. Kerugian Materil
- Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat II, dimana Penggugat II telah mengeluarkan dana untuk pengurusan Jual Beli tanah a quo sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- b. Berupa keresahan bathin Penggugat menyangkut nama baik Penggugat, baik di keluarga maupun di lingkungan kerja Penggugat, jika diperhitungkan adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
24. Bahwa oleh karena proses jual beli tanah antara Penggugat II dengan Tergugat I didasari dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, maka sudah sepatutnya jualbeli tanah a quo antara Penggugat I dengan Tergugat I sebagaimana AJB Nomor 175/2018 tanggal 3 Mei 2018, dan AJB Nomor 41/2019 tanggal 16 Januari 2019 antara Penggugat II dengan Tergugat I dinyatakan batal demi hukum;
25. Bahwa Penggugat II masih memiliki itikad baik kepada Tergugat I, dan Penggugat II bersedia untuk mengembalikan uang pembayaran jual beli tanah sebesar Rp. 439.000.000,- (empat ratus tiga puluh Sembilan juta rupiah) kepada Tergugat I;
26. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti yang othentik dan sah secara hukum (Recht Titel) serta untuk menjamin dilaksanakannya Putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Rangkasbitung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, maka mohon kiranya Putusan untuk dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada

Halaman 8 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

upaya hukum banding, Kasasi, Peninjauan Kembali dan upaya-upaya hukum lainnya (*uitvorbar bijvoord*);

Berdasarkan uraian-uraian diatas maka Penggugat dengan ini memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Rangkasbitung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan bahwa jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 175/2018 tertanggal 03 Mei 2018 adalah batal demi hukum;
4. Menyatakan bahwa jual beli antara Penggugat II dengan Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 41/2019 tanggal 16 Januari 2019 adalah batal demi hukum;
5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 1933 dengan luas 400 M2 (empat ratus meter persegi) adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum;
6. Memerintahkan kepada Penggugat untuk mengembalikan kepada Tergugat I uang pembayaran jual beli tanah sebesar Rp. 439.000.000,- (empat ratus tiga puluh sembilan juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat II sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus serta seketika setelah Putusan ini berkekuatan hukum tetap (*incrahct van gewwsidje*);
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian imateril sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat II secara tunai dan sekaligus serta seketika setelah Putusan ini berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewwwisdje*);
9. Memerintahkan kepada Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;
10. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Halaman 9 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat hadir kuasanya sedangkan Tergugat I hadir kuasanya, Tergugat II hadir sendiri dan Turut Tergugat hadir kuasanya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Jumiati, S.H.,M.H Hakim pada Pengadilan Negeri Rongkasbitung sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Oktober 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, dimintakan persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I telah memberikan jawaban sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I.

1. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

PENGADILAN NEGERI RANGKASBITUNG TIDAK BERWENANG MENGADILI GUGATAN YANG DIAJUKAN PARA PENGGUGAT

1.1. Bahwa Pengadilan Negeri Rongkasbitung tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo* karena Gugatan PARA PENGGUGAT mengandung Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) atau sengketa yang di dalamnya mengandung sengketa perbuatan yang dilakukan Pejabat/Penyelenggara Negara (Kepala Kantor Pertanahan Kab Lebak) yang diduga telah melanggar hukum yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT II.

1.2. PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 48 TAHUN 2020 TENTANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Pasal 1 ayat 1 menyebutkan :

Halaman 10 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut **BPN** adalah **Lembaga Pemerintah Non Kementerian** yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden.

Pasal 2 menyebutkan :

BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bahwa sesuai PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR 17 TAHUN 2020 TENTANG ORGANISASI DAN TATA KERJA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DAN KANTOR PERTANAHAN.

Pasal 19 ayat (1) menyebutkan

Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 20 menyebutkan :

*Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi **Badan** Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang bersangkutan.*

- 1.3. Bahwa Pasal 1 angka 3 UU No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan memberikan pengertian mengenai Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, yakni :

Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan adalah unsur yang melaksanakan Fungsi Pemerintahan, baik di lingkungan pemerintah maupun penyelenggara negara lainnya.

Maka Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Wilayah BPN cq Kepala Kantor Pertanahan KabupatenKota dapat dikategorikan sebagai Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang melaksanakan fungsi pemerintahan.

Bahwa Kepala Kantor Pertanahan KabupatenKota merupakan pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan Dengan demikian Kepala Kantor Pertanahan KabupatenKota dapat dikategorikan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara.

- 1.4. Bahwa Posita dan Petitum Gugatan *a quo* yang berkaitan dengan kedudukan TURUT TERGUGAT (Kantor Pertanahan Kab Lebak) yaitu :

Posita



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa Turut Tergugat yang menerbitkan SHM No.1933 atas nama Tergugat I dengan luas 400M2 (empat ratus meter persegi) adalah perbuatan melawan hukum yang jelas-jelas merugikan Penggugat II
23. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan **Turut Tergugat tersebut jelas-jelas menimbulkan kerugian bagi Penggugat II.....**
24. Bahwa oleh karena proses jual beli tanah antara Penggugat II dengan Tergugat I **didasari adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat** maka sudah sepatutnya jual beli tanah a quo antara Penggugat I dengan Tergugat I sebagaimana AJB Nomor 175/2018.....”

Petitum

2. Menyatakan menurut hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum
(note : oleh karena dalam perkara a quo tidak ada Tergugat III, maka menurut kami yang dimaksud Tergugat III disini adalah Turut Tergugat)
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.1933 dengan luas 400M2 (empat ratus meter persegi) adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat II sebesar R-.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus serta seketika setelah Putusan ini berkekuatan hukum tetap
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti kerugian imateriil sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat II secara tunai dan sekaligus serta seketika setelah Putusan ini berkekuatan hukum tetap.

1.5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka gugatan a quo terhadap TURUT TERGUGAT adalah memperlakukan tindakan atau perbuatan yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT dalam kapasitas sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kab Lebak yang menjalankan fungsi atau tugas pemerintahan di bidang pertanahan atau melaksanakan tindakan yang berkaitan dengan administrasi pemerintahan.

- Dalam Pasal 1 ayat 4, 6 dan 7 Peraturan Mahkamah Agung No.2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan mengadili perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) (PERMA 2 Tahun 2019) berbunyi :

Halaman 12 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige overheidsdaad) adalah sengketa yang didalamnya 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.

- *Penggugat adalah warga masyarakat yang kepentingannya dirugikan sebagai akibat dilakukannya tindakan pemerintahan.*
- *Tergugat adalah pejabat pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya yang melakukan tindakan pemerintahan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh Warga Masyarakat.*

1.6. Oleh karena dalam gugatan, dimana PARA PENGGUGAT adalah warga masyarakat dan PARA PENGGUGAT menarik TURUT TERGUGAT dalam hal ini adalah Pejabat/Penyelenggara Negara dan Gugatan Penggugat memohon kepada Majelis Hakim supaya menyatakan Sertifikat Hak Milik No.1933 dengan luas 400M2 cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum, menyatakan TURUT TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.1933, serta memohon untuk menghukum TURUT TERGUGAT membayar ganti kerugian materil dan imateril maka Pengadilan Negeri Rangkasbitung tidak berwenang mengadili gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT sebagaimana ketentuan PERMA 2 Tahun 2019.

Oleh karena PARA PENGGUGAT dalam gugatan *a quo* menegaskan tentang Perbuatan **TURUT TERGUGAT dalam kapasitas badan dan/atau pejabat pemerintahan telah melakukan perbuatan melawan hukum** yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan telah melampaui kewenangannya **maka seharusnya menurut hukum sengketa tersebut berlaku ketentuan PERMA 2 Tahun 2019.**

1.7. Bahwa perbuatan pejabat/penyelenggara negara yang diduga melanggar hukum atau sengketa atas perbuatan pelanggaran hukum yang diduga dilakukan pejabat/penyelenggara negara tidak dapat diselesaikan atau disidangkan di Pengadilan Negeri dalam pengadilan tingkat pertama. Sebagaimana fakta Gugatan, PARA PENGGUGAT melibatkan Kantor Pertanahan Kab Lebak sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga PN Rangkasbitung tidak memiliki kewenangan untuk menyidangkan Gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PARA PENGGUGAT dan Majelis Hakim sangat berdasarkan hukum apabila mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I.

- 1.8. Bahwa perkara perdata yang sudah diputus di Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi tentang perbuatan melawan hukum yang melibatkan Badan dan/atau pejabat pemerintahan, dan diputus Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara karena masalah Kompetensi Absolut, diantaranya :

1. Perkara Perdata Putusan PN Jakarta Pusat No.368/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst

Antara : PT Panca Muspan (Penggugat), melawan

Ny. Aminah Tambunan (Para Tergugat)

PT Cahaya Globalindo Mulia (Tergugat X)

Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Pusat (Tergugat XI)

Darmawan Tjoa,SH (Turut Tergugat I)

James Herman Rahajo,SH (Turut Tergugat II)

Pertimbangan Hukum :

Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum, dimana Penggugat adalah warga masyarakat namun oleh karena pada pokoknya Penggugat menarik Tergugat XI (Kantor Pertanahan) dalam hal ini adalah Pejabat TUN..... maka Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk mengadili gugatan yang diajukan Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 1 ayat 4, 6, 7 serta Pasal 2 ayat 1 PERMA 2/2019 Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan mengadili perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad).

Amar :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat X, Tergugat XI dan Turut Tergugat I
2. Menyatakan PN Jakarta Pusat secara absolut tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.

(Putusan telah berkekuatan hukum tetap)

2. Perkara Perdata Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya No.80/PDT/2021/PT.PLK

Fernand Ruben (Penggugat/Pembanding) melawan

Kepala Kantor Pertanahan Kab Pulang Pisau (Tergugat I/Terbanding I)

Dinas Olahraga Kab Pulang Pisau (Tergugat II/Terbanding II)

Bupati Pulang Pisau (Tergugat III/Terbanding III)

Pertimbangan Hukum :

Menimbang bahwa dalam positanya Pembanding dahulu adalah Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum karena menerbitkan sertifikat tersebut, sedangkan berdasar Pasal 2 angka 1 PERMA 2/2019 Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan mengadili perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad).

Amar Putusan :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut.
2. Menguatkan Putusan PN Pulang Pisau No.9/Pdt.G/2021/PN.Pps tanggal 15 Juli 2021 dengan perbaikan yang lengkapnya
 - Menerima Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tentang kewenangan absolut.
 - Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini.

(Putusan telah berkekuatan hukum tetap)

- 1.9. Bahwa dengan demikian Pengadilan Negeri Rangkasbitung tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena tidak memiliki kompetensi absolut.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sangat beralasan dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh TERGUGAT I.

2. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL) KARENA BERTENTANGAN DENGAN KEDUDUKAN HUKUM TURUT TERGUGAT

- 2.1. Bahwa menurut hukum acara perdata, TURUT TERGUGAT adalah pihak yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum, tidak menguasai objek sengketa dan juga tidak berkewajiban melakukan sesuatu perbuatan, namun harus disertakan sebagai pihak dalam gugatan demi lengkapnya suatu gugatan (Sutianto, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata, 1995, *hukum acara perdata dalam teori dan praktek*, Bandung; Mandar Maju; halaman 2) Bahwa dengan ketentuan tersebut, maka TURUT TERGUGAT tidak dapat dituntut untuk melakukan suatu perbuatan, hanya dapat dituntut untuk mematuhi isi putusan. Dimasukkannya sebagai pihak yang digugat dalam kedudukan TURUT TERGUGAT hanya dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap.
- 2.2. Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT ternyata telah bertentangan dengan ketentuan mengenai kedudukan TURUT TERGUGAT, yang mana PARA

Halaman 15 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT telah mendalilkan TURUT TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum, (Posita Gugatan No.22 PENGUGAT secara tegas menyebutkan bahwa TURUT TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum).

22. *Bahwa Turut Tergugat yang menerbitkan SHM No.1933 atas nama Tergugat I dengan luas 400M2 (empat ratus meter persegi) adalah perbuatan melawan hukum yang jelas-jelas merugikan Penggugat II*

- 2.3. Bahwa selanjutnya PENGUGAT menuntut pula TURUT TERGUGAT untuk "Menghukum Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti kerugian materiil dan kerugian imateriil "

Tuntutan yang demikian jelas bertentangan dengan kedudukan hukum Kantor Pertanahan Kab Lebak yang hanya ditarik sebagai TURUT TERGUGAT dalam perkara ini, yang menurut ketentuan hukum acara sebagaimana telah diuraikan di atas, hanya dapat dituntut untuk mematuhi isi putusan, tidak dapat dituntut untuk melakukan suatu perbuatan seperti membayar kerugian materiil dan immaterial.

- 2.4. Bahwa oleh karenanya gugatan PENGUGAT tidak sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku atau tidak memenuhi persyaratan formil suatu gugatan khususnya mengenai kedudukan TURUT TERGUGAT, maka patut dan sangat beralasan hukum untuk menyatakan gugatan PARA PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

3. GUGATAN PARA PENGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

- 3.1. Bahwa PARA PENGUGAT dalam gugatannya mendalilkan (point 10) bahwa pada tahun 2021 PENGUGAT II menjual sisa tanah yang dibeli TERGUGAT I yaitu SHM No.478 seluas 285M2 (dua ratus delapan puluh lima meter persegi) kepada Sdr SOUW SOSILA JANTI dengan harga Rp.1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) per meternya, dimana Sdr SOUW SOSILA JANTI bermaksud untuk mendirikan bangunan ALFAMART, dan kemudian PENGUGAT II dan Sdr SOUW SOSILA JANTI mendatangi TERGUGAT II selanjutnya oleh TERGUGAT II telah dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 66/2021 tanggal 03 Maret 2021, dan SHM No.478 telah dibalik nama atas nama Sdr SOUW SOSILA JANTI.

- 3.2. Bahwa awal mula sengketa antara TERGUGAT I dan PENGUGAT II adalah berdirinya Toko ALFAMART milik Sdr SOUW SOSILA JANTI, yang mana bangunan Toko ALFAMART tersebut secara fisik berdiri diatas sisa bidang tanah milik TERGUGAT I seluas ±200M2 (dua ratus meter persegi).

Halaman 16 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perselisihan ini kemudian timbul pelaporan Polisi oleh TERGUGAT I di Polres Lebak yang saat ini proses penyidikannya sedang berjalan.

- 3.3. Bahwa namun faktanya dalam perkara *a quo*, PARA PENGGUGAT tidak mengikutsertakan Sdr SOUW SOSILA JANTI sebagai pihak dalam perkara ini, karena tuntutan hak yang diklaim dan didalilkan oleh PARA PENGGUGAT akan sangat berkaitan dengan fisik bangunan Toko ALFAMART milik Sdr SOUW SOSILA JANTI. Apalagi diatas bidang tanah yang dulunya adalah SHM No.478, memang saat ini terdapat 2 (dua) pemilik bidang tanah, yaitu TERGUGAT I dan Sdr SOUW SOSILA JANTI.

Sehingga apabila Sdr SOUW SOSILA JANTI tidak diikutsertakan menjadi pihak dalam perkara *a quo* maka secara hukum gugatan PARA PENGGUGAT kurang pihak.

- 3.4. Bahwa agar lebih jelas dan terang apa yang menjadi objek sengketa dan tuntutan PARA PENGGUGAT dalam gugatan *a quo*, dimana Yang Mulia Majelis Hakim dapat memeriksa perkara *a quo* dengan memberikan putusan yang objektif dan putusan yang belandaskan Ketuhanan Yang Maha Esa maka perlu kiranya dalam Gugatan perkara *a quo* diikutsertakan Sdr SOUW SOSILA JANTI untuk menjadi pihak dalam perkara *a quo*, untuk mengetahui permasalahan bidang tanah ini secara keseluruhan serta untuk mengetahui apa kesalahan dari Sdr SOUW SOSILA JANTI dalam sengketa ini.

- 3.5. Bahwa sesuai **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 621 K/Sip/1975** menyatakan bahwa :

“dengan demikian oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium”. Hal ini ditegaskan dalam doktrin, apabila ada pihak ketiga yang terlibat tetapi tidak ikut ditarik sebagai Tergugat, secara spesifik dapat diajukan eksepsi yang disebut *Exceptio Plurium Litis Consortium*.

- *Yurisprudensi Putusan MA RI No. 365 K/Pdt/1984 tanggal 10 Juni 1985 dengan kaidah hukum : Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat. Dalam pertimbangan hukumnya menyebut : “Penting untuk mengikutsertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan dengan pokok persoalan atau dengan kata lain harus komplit semua pihak diikutsertakan dalam gugatannya”*
- *Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 200K/Pdt/1988 tanggal 27 September 1990 menyatakan bahwa dengan tidak lengkapnya pihak Tergugat dalam perkara ini, maka gugatan perdata ini oleh Hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.6. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya pihak yang sangat penting dalam pemeriksaan perkara *a quo*, ini menjadikan gugatan PARA PENGGUGAT kurang pihak. Maka dari itu Kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* dapat memutuskan untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) karena kurang pihak.

4. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*) TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL KARENA IDENTITAS TERGUGAT I KELIRU DAN TIDAK JELAS

4.1. Bahwa dalam Surat Gugatan perkara *a quo*, menyebutkan PARA PENGGUGAT mengajukan Gugaatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap “THE LIE (ELLIE) TURJANDI”.

4.2. Padahal, dalam transaksi jual beli antara TERGUGAT I dengan PARA PENGGUGAT baik dalam PPJB maupun AJB yang ditandatangani TERGUGAT I dengan PARA PENGGUGAT dihadapan TERGUGAT II, nama TERGUGAT I konsisten adalah “TJE LIE (ELLIE) TURJANDI”.

4.3. Bahwa dalam persidangan Pembacaan Gugatan, Majelis Hakim telah mengklarifikasi PARA PENGGUGAT apakah akan mengajukan perubahan Gugatan dan PARA PENGGUGAT dengan tegas menjawab tidak akan mengajukan perubahan Gugatan, padahal nama atau identitas TERGUGAT I keliru dan tidak jelas.

4.4. Bahwa kekeliruan nama atau identitas TERGUGAT I telah mengakibatkan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak memenuhi syarat formil gugatan yang mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

5. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*) TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL KARENA ANTARA POSITA DAN PETITUM TIDAK SINKRON

5.1. Bahwa PENGGUGAT I dalam gugatan didudukkan sebagai pemilik tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.1213 atas nama MARJAYA luas 269M2, dan berdasarkan AJB No.175/2018 tanggal 03 Mei 2018 PENGGUGAT I telah melakukan transaksi jual beli dengan TERGUGAT I dihadapan PPAT TERGUGAT II.

5.2. Bahwa dalam Posita Gugatan, PARA PENGGUGAT sama sekali tidak memberikan argumentasi hukum mengenai apa alasan dan dasarnya sehingga AJB No.175/2018 yang dibuat antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I harus dinyatakan batal demi hukum.

Namun, dalam Petitum Gugatan memuat “Menyatakan bahwa jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 175/2018 tertanggal 03 Mei 2018 adalah batal demi hukum” Padahal dalam posita

Halaman 18 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb

Disclaimer

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

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

Halaman 18



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan sama sekali tidak membahas argumentasi alasan-alasan yang melatarbelakangi sehingga tuntutan Akta Jual Beli No.175/2018 rasional untuk dikabulkan.

Menjadi pertanyaan atas dasar apa sehingga Akta Jual Beli Nomor 175/2018 tertanggal 03 Mei 2018 adalah batal demi hukum, sedangkan tidak ada satu argumentasi pun dalam Posita yang menguraikan dalil bahwa Akta Jual Beli Nomor 175/2018 tertanggal 03 Mei 2018 layak dinyatakan batal demi hukum ?

- 5.3. Hal ini mengakibatkan Gugatan PARA PENGUGAT menjadi tidak sinkron antara Posita yaitu dasar dan latang belakang yang mendasari tuntutan dengan Petitum yaitu klaim yang diminta PARA PENGUGAT.

Dengan demikian, Gugatan PARA PENGUGAT tidak memenuhi syarat formil gugatan yang mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

6. Bahwa seluruh dalil yang disampaikan oleh TERGUGAT I dalam eksepsi di atas dianggap menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini.
- Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak dan membantah semua dalil gugatan PARA PENGUGAT kecuali terhadap dalil yang diakui secara nyata oleh TERGUGAT I.
7. Bahwa sekitar tahun 2018 TERGUGAT I mencari lahan untuk dijadikan tempat usaha, kemudian TERGUGAT I dikenalkan oleh seseorang yang bernama MOCH ENOH dengan PENGUGAT II yang mengaku memiliki bidang tanah yang terletak di Jl Kadu Agung Raya / Jl Syekh Nawawi, Desa Bojongleles, Kecamatan Cibadak, Kab Lebak, Banten.
8. Setelah melalui komunikasi dan pertemuan antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT II, kemudian TERGUGAT I sepakat untuk membeli 2 (dua) bidang tanah di lokasi Jl Kadu Agung Raya / Jl Syekh Nawawi, Desa Bojongleles, Kecamatan Cibadak, Kab Lebak, Banten, yang diketahui bukti kepemilikan sertifikat atas nama PENGUGAT I dan PENGUGAT II.
9. PENGUGAT II menyampaikan kepada TERGUGAT I bahwa bidang tanah sertifikat atas nama PENGUGAT I sudah menjadi milik PENGUGAT II sehingga PENGUGAT II yang akan menerima uang pembayaran jual beli bidang tanah tersebut. PENGUGAT II dan TERGUGAT I akhirnya sepakat mengenai harga penjualan tanah tersebut dan untuk biaya Notaris/PPAT atas pengurusan PPJB, AJB, Balik nama dan biaya pajak ditanggung masing-

Halaman 19 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing pihak 50:50 antara masing-masing PENGUGAT I dan PENGUGAT II dengan TERGUGAT I.

10. Awalnya, TERGUGAT I membeli bidang tanah seluas 269M2 sesuai Sertifikat Hak Milik No.1213 an MARJAYA (PENGUGAT I) berdasarkan Akta Jual Beli No.175/2018 tanggal 3 Mei 2018 antara PENGUGAT I (Penjual/Pihak Pertama) dengan TERGUGAT I (Pembeli/Pihak Pertama) yang dibuat dihadapan TERGUGAT II (PPAT).
11. Dalam Pasal 1 AJB No.175/2018 menyebutkan : **"Mulai hari ini Objek Jual Beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas Objek Jual Beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua.**

Kemudian pada bagian akhir, AJB No.175/2018 menyebutkan : ".....sebagai saksi-saksi dan **setelah dibacakan serta dijelaskan**, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut diatas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan Saya, PPAT sebanyak 2 (dua) rangkap asli....."

Bahwa sesuai AJB No.175/2018, telah menegaskan Sertifikat Hak Milik No.1213 telah beralih menjadi milik TERGUGAT I dan AJB No.175/2018 telah dibacakan dan dijelaskan kepada TERGUGAT I maupun PENGUGAT I oleh TERGUGAT II sebelum ditandatangani.

Oleh karena bidang tanah SHM No.1213 telah menjadi milik TERGUGAT I, maka oleh TERGUGAT I, SHM No.1213 telah dibalik nama menjadi atas nama TERGUGAT I sesuai Sertifikat Hak Milik an TJE LIE (ELLIE) TURJANDI yang diterbitkan TURUT TERGUGAT seluas 269 M2.

Bahwa TERGUGAT I sama sekali tidak ada permasalahan hukum ataupun sengketa hukum dengan PENGUGAT I untuk penjualan tanah AJB No.175/2018 bahkan PENGUGAT II juga tidak mempermasalahkan total luasan dalam AJB No.175/2018.

12. Kemudian, TERGUGAT I membeli lagi bidang tanah dari PENGUGAT II, seluas 400M2 sesuai SHM No.478/Bojongleles an NURGAES luas awalnya 685M2. Oleh karena SHM No.478/Bojongleles luas keseluruhan 685M2, sedangkan TERGUGAT I hanya membeli 400M2 maka SHM No.478/Bojongleles harus dilakukan pemecahan terlebih dahulu di Kantor Pertanahan Kab Lebak (TURUT TERGUGAT) sebelum dilakukan Akta Jual Beli.

TERGUGAT I dan PENGUGAT II sepakat untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli sambil menunggu proses pemecahan SHM

Halaman 20 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.478/Bojongleles selesai di Kantor Pertanahan Kab Lebak (TURUT TERGUGAT).

PENGUGAT II (Pihak Pertama) bersama isterinya IDA ROHAENI yang ikut menyetujui dan menandatangani dengan TERGUGAT I (Pihak Kedua) sepakat menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.55 tanggal 03 Mei 2018 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II.

13. Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.55, antara PENGUGAT II dan TERGUGAT I **telah menyepakati hal-hal sebagai berikut:**

- 1). PIHAK KEDUA (TERGUGAT I) hendak membeli sebagian bidang tanah dari Sertifikat Induk (SHM No.478/Bojongleles an NURGAES) dari PIHAK PERTAMA (PENGUGAT II) **seluas 400M2.**
- 2). Sertifikat Induk (SHM No.478/Bojongleles an NURGAES) akan dilakukan pemecahan atau pemisahan sertifikat di Kantor Pertanahan Kab Lebak **dengan luas tanah 400M2.**
- 3). Pasal 1 menyebutkan :
Pihak Pertama (PENGUGAT II) berjanji dan mengikatkan dirinya untuk menjual sebagian bidang tanah seluas 400M2 kepada Pihak Kedua (TERGUGAT I) yang berjanji dan mengikatkan dirinya untuk membeli dari Pihak Pertama atas sebagian bidang tanah tersebut dari SHM No.478/Bojongleles luas 685M2.
- 4). Pasal 6 menyebutkan :
Pihak Pertama (PENGUGAT II) dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua (TERGUGAT I) dengan hak untuk dan atas nama Pihak Pertama dengan kuasa substitutie : Untuk melaksanakan penjualan tanah tersebut diatas kepada Pihak Kedua dengan harga dan perjanjian-perjanjian sebagaimana tersebut dan berhubungan dengan itu yang diberi kuasa, dikuasakan untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat, menyuruh membuat dan menandatangani Akta Jual Beli yang bersangkutan dan surat-surat lainnya yang diperlukan, menyerahkan segala sesuatu yang dijual tersebut kepada pihak kedua dan selanjutnya melakukan apa saja yang baik dan berguna untuk mencapai maksud tersebut tidak ada tindakan yang dikecualikan.
- 5). Bagian Akhir, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.55 menyebutkan :
"selanjutnya para pihak (PENGUGAT II dan TERGUGAT I) juga menyatakan telah mengerti, memahami dan menyetujui isi akta ini

Halaman 21 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan membubuhkan paraf di setiap halaman akta ini, dan kemudian para pihak membubuhkan sidik jari jempol kanan pada lembaran tersendiri dihadapan saya, Notaris dan saksi-saksi yang dilekatkan pada minuta akta ini"

14. Sesuai dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.55, PENGGUGAT II telah mengetahui dan mengakui telah menjual bidang tanah seluas 400M2 dari SHM No.478/Bojongleles. Pada bagian akhir Akta telah dinyatakan oleh PENGGUGAT II bahwa ia telah mengerti, memahami dan menyetujui isi akta dengan membubuhkan paraf di setiap halaman Akta. Sehingga dalih PENGGUGAT II bahwa tidak membaca dan tidak meneliti adalah alasan yang sangat mengada-ada dan tidak masuk akal.
15. Bahwa dalam proses pemecahan dan pengukuran fisik bidang tanah oleh Kantor Pertanahan Kab Lebak (TURUT TERGUGAT) seluas 400M2, yang diamanatkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.55 juga diketahui dan melibatkan PENGGUGAT II. **Sehingga luasan 400M2 bukanlah angka luasan yang dibuat secara diam-diam ataupun tanpa diketahui sama sekali oleh PENGGUGAT II.**
16. Setelah proses pemecahan SHM Induk (SHM No.478/Bojongleles) selesai menjadi luas 400M2, dilanjutkan penandatanganan Akta Jual Beli No.41/2019 tanggal 16 Januari 2019 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II untuk bidang tanah luas 400M2 dan bidang tanah tersebut kemudian dilakukan balik nama menjadi SHM No.01933/Bojongleles an TJE LIE (ELLIE) TURJANDI seluas 400M2.
17. Dengan demikian, berdasarkan AJB No.175/2018 dan Akta Jual Beli No.41/2019 tanggal 16 Januari 2019 diuraikan diatas, **maka total luas bidang tanah milik TERGUGAT I adalah seluas 669M2.** Diketahui fisik 2 (dua) bidang tanah tersebut berdampingan, 1 (satu) hamparan.
18. Bahwa proses transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I **telah dilakukan dengan prosedur hukum yang benar** dan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga Akta Jual Beli No.175/2018 dan SHM turunannya an. TJE LIE (ELLIE) TURJANDI serta Akta Jual Beli No.41/2019 dan turunannya SHM No.01933/Bojongleles an TJE LIE (ELLIE) TURJANDI **telah sah secara hukum.**
19. Bahwa PENGGUGAT II dalam gugatan *a quo*, tidak mencantumkan proses penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.55 yang merupakan kesepakatan penjualan bidang tanah 400M2 sebelum dilanjutkan dengan Akta Jual Beli No.41/2019. Hal ini sengaja PENGGUGAT

Halaman 22 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II lakukan agar seolah-olah terkesan Akta Jual Beli No.41/2019 penuh rekayasa dan memanfaatkan kekeliruan PENGUGAT II, padahal faktanya para pihak terlebih dahulu melalui proses penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.55 dan Akta Kuasa Menjual No.56 bahkan dilakukan pengukuran bidang tanah seluas 400M2 yang melibatkan PENGUGAT II.

20. Dengan demikian penjualan bidang tanah 400M2 bukanlah luasan yang tiba-tiba diciptakan atau direkayasa TERGUGAT I, melainkan luasan tersebut merupakan **kesepakatan kedua belah pihak** dan PENGUGAT II **setuju** untuk menjual bidang tanah seluas 400M2. Persetujuan dan kesepakatan tersebut telah tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.55 dan Akta Kuasa Menjual No.56, **dengan demikian TERGUGAT I membantah bahwa Akta Jual Beli No.41/2019 adalah cacat hukum.**

21. Pembayaran harga tanah untuk total luas 669M2 sesuai Akta Jual Beli No.175/2018 dan SHM turunannya an. TJE LIE (ELLIE) TURJANDI serta Akta Jual Beli No.41/2019 dan turunannya SHM No.01933/Bojongleles an TJE LIE (ELLIE) TURJANDI telah TERGUGAT I bayarkan kepada PENGUGAT II sebesar Rp.537.000.000,- (lima ratus tiga puluh tujuh juta rupiah) sesuai Surat Kwitansi dari TERGUGAT I dengan penerima dan yang menandatangani adalah PENGUGAT II dan IDA ROHAENI (Isteri PENGUGAT II).

Dalam Surat Kwitansi dicantumkan "*untuk pembayaran : 2 bidang tanah di Jl Kadu Agung Raya/Syech Nawawi, Bojongleles, Cibadak, Banten yang terdiri dari SHM No.1213 luas 269M2 dan sebagian SHM No.478 (dari luas 686M2 menjadi 400M2)*"

22. Pembayaran yang TERGUGAT I jalankan adalah transfer secara bertahap ke rekening bank milik PENGUGAT II dan rekening bank isteri PENGUGAT II IDA ROHAENI (sesuai arahan PENGUGAT II) serta pembayaran biaya administrasi ke TERGUGAT II dengan total keseluruhan adalah Rp.537.000.000,-.

Adapun rincian pembayaran tersebut adalah :

1. Tanggal 05 Maret 2018 Penerima NURGAES
2. Tanggal 05 Maret 2018 Penerima NURGAES
3. Tanggal 14 April 2018 Penerima NURGAES
4. Tanggal 17 April 2018 Penerima NURGAES
5. Tanggal 18 April 2018 Penerima NURGAES
6. Tanggal 23 April 2018 Penerima NURGAES
7. Tanggal 25 April 2018 Penerima NURGAES

Halaman 23 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb

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

8. Tanggal 27 April 2018 Penerima IDA ROHAENI
9. Tanggal 30 April 2018 Penerima IDA ROHAENI
10. Tanggal 03 Mei 2018 Penerima NURGAES
11. Tanggal 03 Mei 2018 Penerima NURGAES
12. Tanggal 04 Mei 2018 Penerima IDA ROHAENI
13. Tanggal 09 Mei 2018 Penerima NURGAES
14. Tanggal 17 Mei 2018 Penerima IDA ROHAENI
15. Tanggal 25 Mei 2018 Penerima IDA ROHAENI
16. Tanggal 01 Agst 2018 Penerima NURGAES
17. Tanggal 11 Agst 2018 Penerima IDA ROHAENI
18. Tanggal 28 Agst 2018 Penerima IDA ROHAENI
19. Tanggal 03 Sept 2018 Penerima NURGAES
20. Tanggal 04 Juni 2018 Penerima JOHN HERI AZMI SH

(bahwa detail rincian transaksi dan/atau bukti dokumen nya akan TERGUGAT I sampaikan pada DUPLIK atau Pembuktian Surat TERGUGAT I untuk menghindari munculnya narasi-narasi baru ataupun bantahan-bantahan yang dibuat-buat terhadap uang yang telah TERGUGAT I bayarkan)

Bahwa rincian pembayaran TERGUGAT I kepada PENGUGAT II tersebut diatas membuktikan uang sebesar Rp.537.000.000,- (lima ratus tiga puluh tujuh juta rupiah) yang merupakan harga tanah telah TERGUGAT I lunasi pembayarannya kepada PENGUGAT II.

23. Bahwa dengan terjadinya pelunasan pembayaran harga tanah total seluas 669M2 dari TERGUGAT I kepada PENGUGAT II maka transaksi jual beli tanah antara TERGUGAT I dengan PARA PENGUGAT telah selesai dan telah sempurna sebagaimana ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara.
24. Bahwa, diketahui setelah membeli tanah sesuai Akta Jual Beli No.175/2018 dan Akta Jual Beli No.41/2019, TERGUGAT I mendirikan bangunan (usaha Toko Indomaret) diatas bidang tanah tersebut, tersisa $\pm 200M^2$ belum dibangun.

Kemudian, awal tahun 2023, TERGUGAT I mendapat informasi diatas bidang tanahnya (yang sisa 200M2) dibangun Toko Alfamart, belakangan diketahui yang melakukan pembangunan dan menguasai adalah Sdr SOUW SOSILA JANTI/Sdr.GUNAWAN.

Ternyata diketahui, PENGUGAT II menjual sisa tanah SHM No.478/Bojongleles (SHM Induk) dengan luas 285m2 kepada Sdr SOUW SOSILA JANTI, namun setelahnya PENGUGAT II patut diduga bersama-sama dengan Sdr SOUW SOSILA JANTI sengaja menyerobot fisik bidang

Halaman 24 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah milik TERGUGAT I (sisa tanah $\pm 200\text{M}^2$ yang belum dibangun) hingga akhirnya saat ini diatas bidang milik TERGUGAT I didirikan bangunan Toko Alfamart milik Sdr SOUW SOSILA JANTI.

TERGUGAT I kemudian mengirim somasi ke Sdr SOUW SOSILA JANTI dan meminta pertanggungjawaban PENGGUGAT II, namun tidak ada realisasi sesuai permintaan TERGUGAT I.

25. Atas permasalahan hukum tersebut, kemudian TERGUGAT I membuat Pengaduan (Dumas) tanggal 10 Oktober 2023 ke Polres Lebak dan saat ini proses hukum pidana tersebut masuk **tahap penyidikan sesuai Laporan Polisi No.LP/B/54/IV/SPKT/ POLRES LEBAK/POLDA BANTEN tanggal 26 April 2024, Pasal 385 KUHP dengan TERLAPOR An NURGAES (PENGUGAT II).**

Bahwa proses hukum pidana yang TERGUGAT I permasalahkan atas perbuatan PENGUGAT II sudah diajukan sejak Oktober 2023 ke Polres Lebak. Laporan Pidana yang TERGUGAT I adalah perbuatan pidana penyerobotan tanah yang diduga dilakukan PENGUGAT II terhadap fisik bidang tanah milik TERGUGAT I, sama sekali tidak ada kaitannya dengan transaksi jual beli tanah antara PENGUGAT II dengan TERGUGAT I. Karena transaksi jual beli tanah antara PENGUGAT II dengan TERGUGAT I sudah selesai dan sempurna.

26. Bahwa dalih adanya kekeliruan luasan dalam Akta Jual Beli No.41/2019 yang seharusnya 131M² kemudian dalih tidak membaca dan tidak meneliti merupakan alasan yang dibuat-buat oleh PENGUGAT II untuk menunda proses hukum atau mengulur-ngulur proses hukum pidana terhadap PENGUGAT II di Satreskrim Polres Lebak saat ini.

Sebagaimana diketahui, setelah proses hukum Laporan Polisi di Polres Lebak naik ke tahap penyidikan, PENGUGAT II melakukan berbagai macam cara untuk menghindari dari proses hukum pidana diantaranya : PENGUGAT II mengajukan 2 (dua) kali Somasi kepada TERGUGAT I dengan menunjuk FAM FUK TJONG yang mengaku Asisten Advokat dari Kantor Hukum Subur dan Rekan, kemudian PENGUGAT II mengajukan Somasi kepada TERGUGAT I dengan menunjuk BA'DIA FITRI YADI dari Law Firm BFY & Associates.

Kemudian, PENGUGAT II mengajukan Gugatan PMH terhadap TERGUGAT I di PN Rangkasbitung register perkara No.11/Pdt.G/2024/PN.Rkb, yang mana setelah mengajukan gugatan tersebut Penggugat II memberitahukan kepada Penyidik Polres Lebak dengan melampirkan fotocopy gugatan.

Halaman 25 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Perkara Perdata No.11/Pdt.G/2024/PN.Rkb kemudian dicabut oleh PENGGUGAT II, dan tak lama setelahnya PENGGUGAT II kembali mengajukan Gugatan PMH di PN Rangkasbitung register No.22/Pdt.G/2024/PN.Rkb sebagaimana perkara *a quo*.

Gugatan PMH register No.22/Pdt.G/2024/PN.Rkb ini juga diberitahukan PENGGUGAT II kepada Penyidik Polres Lebak dengan melampirkan fotocopy gugatan.

28. Dengan demikian, Gugatan PMH register No.22/Pdt.G/2024/PN.Rkb yang diajukan PENGGUGAT II hanya akal-akalan PENGGUGAT II untuk menunda proses hukum pidana terhadap PENGGUGAT II di Polres Lebak.

Karena faktanya, proses jual beli bidang tanah antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sudah selesai dan sempurna, PARA PENGGUGAT telah menerima lunas harga jual beli, dan SHM telah dibaliknama menjadi milik TERGUGAT I.

Dengan latar belakang PENGGUGAT II adalah seorang ASN (Aparatur Sipil Negara) masih aktif, adalah hal yang mustahil tidak mengetahui berapa luas bidang tanah yang dijualnya, apalagi sebelum AJB dilakukan terlebih dahulu PPJB dan pengukuran untuk pemecahan SHM Induk yang semua proses tersebut melibatkan PENGGUGAT II dan TERGUGAT II (Notaris).

29. Bahwa TERGUGAT I membantah tanah yang dijual PENGGUGAT II kepada TERGUGAT I seharusnya 131M2, bahwa luas 131M2 tidak pernah ada menjadi kesepakatan awal antara PENGGUGAT II dengan TERGUGAT I. Bahwa luasan tersebut tidak pernah dibahas ataupun terpikirkan oleh TERGUGAT I untuk membeli seluas bidang tanah tersebut. Bahwa luasan 131M2 hanyalah akal-akalan yang dimunculkan oleh PENGGUGAT II untuk menunda proses hukum pidana terhadap PENGGUGAT II di Satreskrim Polres Lebak.

30. Bahwa dalam posita Gugatan point 10, sebenarnya PENGGUGAT II sudah mengakui dan mengetahui bahwa luas tanah yang dijual kepada TERGUGAT I adalah 400M2 terbukti, PENGGUGAT II menjual sisa tanah dari SHM No.478/Bojongleles seluas 285M2 kepada Sdr. SOUW SOSILA JANTI.

SHM No.478/Bojongleles (SHM Induk) dari total luas awal 685M2 dikurangi 400M2 (tanah yang dibeli TERGUGAT I) dan sisanya adalah 285M2 (yang dijual ke Sdr. SOUW SOSILA JANTI).

685 M2 (total luas awal SHM No.478/Bojongleles)

400 M2 - (luas yang dibeli TERGUGAT I)

285 M2 (sisa tanah/dijual ke SOUW SOSILA JANTI)

Halaman 26 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, total luas SHM No.478/Bojongleles telah habis dengan penjualan kepada TERGUGAT I dan kepada SOUW SOSILA JANTI. Sehingga dalih PENGGUGAT II mengenai luasan 131M2 adalah kebohongan belaka.

31. Bahwa TERGUGAT I membantah kesepakatan harga yang didalilkan oleh PENGGUGAT dalam gugatan, bahwa PENGGUGAT II dengan TERGUGAT I tidak pernah bersepakat mengenai harga per meter adalah Rp.1.250.000,-. TERGUGAT I membantah bahwa PENGGUGAT II hanya menerima pembayaran sebesar Rp.439.000.000,- karena faktanya PENGGUGAT II telah menerima seluruh pembayaran/pelunasan harga tanah dari TERGUGAT I untuk luas total 669M2 sebesar Rp.537.000.000,-. **Sehingga tidak ada kekurangan pembayaran ataupun pembayaran yang belum dilunasi.**

TERGUGAT I membantah uang yang seharusnya diterima atau pembayaran harga tanah menjadi Rp.836.250.000, karena faktanya PENGGUGAT II telah menerima seluruh pembayaran/pelunasan harga tanah dari TERGUGAT I untuk luas total 669M2 sebesar Rp.537.000.000,-.

32. Bahwa perikatan jual beli tanah antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II yaitu Akta Jual Beli No.175/2018, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.55 dan Akta Jual Beli No.41/2019, telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPdata, yaitu 4 (empat) syarat sahnya perjanjian :

1. Kesepakatan Para Pihak

PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I dalam keadaan bebas dari paksaan, ataupun tekanan menyetujui untuk menjual bidang tanahnya kepada TERGUGAT I

2. Kecakapan Para Pihak

PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I semuanya telah cakap untuk membuat perjanjian yang dibuat dihadapan TERGUGAT II.

3. Suatu hal tertentu

Bahwa dalam Akta Jual Beli No.175/2018, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.55 dan Akta Jual Beli No.41/2019 telah disebutkan dengan jelas dan tegas, bidang tanah, letaknya luas serta bukti kepemilikan berupa SHM.

4. Sebab yang halal

Bahwa bidang tanah yang dijual sesuai Akta Jual Beli No.175/2018, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.55 dan Akta Jual Beli No.41/2019 sama sekali tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, artinya tidak ada aturan yang dilanggar.

Halaman 27 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli No.175/2018, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.55 dan Akta Jual Beli No.41/2019 telah dibuat dengan memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdata maka produk turunannya yaitu SHM an TJE LIE (ELLIE) TURJANDI (yang berasal dari AJB 175/2018) dan SHM No.1933/Bojongleles an TJE LIE (ELLIE) TURJANDI yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab Lebak (TURUT TERGUGAT) merupakan bukti kepemilikan yang sah secara hukum.
- Dengan demikian tuntutan PENGGUGAT II yang meminta agar Akta Jual Beli No.175/2018 dan Akta Jual Beli No.41/2019 dan SHM No.1933/Bojongleles an TJE LIE (ELLIE) TURJANDI batal demi hukum, tidak memiliki kekuatan hukum atau cacat hukum **sama sekali tidak berdasar, sehingga haruslah ditolak.**
34. Bahwa TERGUGAT I membantah telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PARA PENGGUGAT, justru TERGUGAT I yang sangat dirugikan atas tindakan yang telah PENGGUGAT II lakukan dengan menyeborot fisik bidang tanah milik TERGUGAT I, ditambah lagi saat ini TERGUGAT I harus menghadapi persidangan di PN Rangkasbitung atas gugatan yang diajukan PARA PENGGUGAT. Dengan demikian TERGUGAT I telah dirugikan berkali-kali oleh PENGGUGAT II.
35. Bahwa TERGUGAT I menolak permintaan PENGGUGAT II yang bersedia mengembalikan uang pembayaran jual beli tanah. **Karena jual beli tanah antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I untuk total luas 669M2 sudah selesai dan telah berakhir, tidak ada lagi kekurangan pembayaran ataupun kelebihan pembayaran baik dari PARA PENGGUGAT maupun dari TERGUGAT I.**

TENTANG GANTI KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIL

36. Yurisprudensi MA secara tegas menyatakan bahwa tuntutan ganti rugi hanya dapat diberikan jika dijelaskan secara rinci dan mencakup bukti pendukung yang jelas.
- 1). Putusan MA No.492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970
"Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perician kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.
 - 2). Putusan MA No.550 K/Sip/1979 tanggal 08 Mei 1980
"Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak dapat diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut.

Halaman 28 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb

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

37. Bahwa dalam gugatan *a quo*, PARA PENGGUGAT tidak dapat membuktikan secara rinci dan jelas mengenai tuntutan kerugian materiil yang dimintakan termasuk perincian yang spesifik, sehingga mengakibatkan tuntutan kerugian materiil yang dimintakan PENGGUGAT II tidak sesuai dengan asas tuntutan ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum.
38. Bahwa dalam sengketa objek tanah ini, justru TERGUGAT I yang merasa sangat dirugikan akibat perbuatan PENGGUGAT II dan patut diduga Bersama dengan Sdr SOUW SOSILA JANTI yang menyerobot fisik bidang tanah milik TERGUGAT I, akan tetapi anehnya PENGGUGAT II yang mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum serta tuntutan kerugian materiil dan immateriil kepada TERGUGAT I dan meminta ganti kerugian materiil dan immateriil total Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa, dalil PENGGUGAT II mengenai kerugian berupa keresahan bathin PENGGUGAT menyangkut nama baik PENGGUGAT baik di keluarga maupun di lingkungan kerja PENGGUGAT sangat tidak masuk akal dan mengada-ada. Faktanya, PENGGUGAT II sudah menerima pembayaran lunas jual beli tanah sebesar Rp.537.000.000,- (lima ratus tiga puluh tujuh juta rupiah) dari TERGUGAT I, akan tetapi masih “bersandiwara” mengalami kerugian keresahan bathin karena nama baik di keluarga dan lingkungan pekerjaan. *Menjadi pertanyaan, keresahan bathin apa yang PENGGUGAT II maksud? Justru TERGUGAT I yang mengalami kerugian nyata akibat perbuatan PENGGUGAT II.*
39. Oleh tuntutan kerugian materiil dan immateriil yang diajukan oleh PENGGUGAT II tidak berdasar maka sangat beralasan dan berdasarkan hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
40. Bahwa dalam petitum Gugatan, PENGGUGAT II meminta Majelis Hakim untuk menghukum TURUT TERGUGAT yang berkedudukan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara (TUN) untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil kepada PENGGUGAT II. Sesuai dengan PERMA No.2 Tahun 2019 yang pada pokoknya menjelaskan segala sengketa dan tuntutan warga masyarakat kepada Pejabatan TUN harus diselesaikan sengketanya di Pengadilan Tata Usaha Negara.
- Dengan demikian tuntutan PENGGUGAT II agar TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT secara tanggung renteng membayar ganti kerugian materiil dan immateriil kepada PENGGUGAT II adalah tidak berdasar dan tidak sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata, sehingga

Halaman 29 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangat beralasan apabila Majelis Hakim menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT ditolak.

PERMOHONAN PARA PENGGUGAT UNTUK PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORAD) TIDAK MEMENUHI PERSYARATAN DALAM HUKUM ACARA PERDATA

41. PARA PENGGUGAT dalam Posita Point 26 meminta bahwa putusan dalam perkara ini untuk dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada upaya perlawanan hukum. TERGUGAT I memohon agar Majelis Hakim yang Mulia menolak permohonan PARA PENGGUGAT untuk mengeluarkan putusan serta merta oleh karena permohonan tersebut tidak sesuai dengan HIR dan Reglemen Acara Perdata.

Pasal 180 ayat (1) HIR

"Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau banding, jika ada surat yang sah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga jika dikabulka tuntutan dahulu, lagipula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan"

Pasal 54 RV

"Pelaksanaan sementara putusan-putusan hakim meskipun ada banding atau perlawanan dapat diperintahkan bila :

- i. putusan didasarkan atas suatu alas hak otentik*
 - ii. putusan didasarkan atas surat di bawah tangan yang diakui oleh pihak terhadap siapa dapat dipakai sebagai dasar, atau yang dianggap diakui menurut hukum, juga dianggap diakui jika perkara diputusan tanpa kehadiran tergugat.*
 - iii. dalam hal telah ada penghukuman dengan keputusan hakim yang mendahuluinya yang terhadapnya tidak dapat diajukan perlawanan atau tidak dapat dimintakan banding.*
42. Sesuai dengan Pasal 180 ayat (1) HIR dan Pasal 54 RV diatas, permohonan PARA PENGGUGAT atas Putusan Serta Merta tidak dapat dikabulkan karena tidak ada satu pun persyaratan diatas yang dipenuhi oleh PARA PENGGUGAT.
43. Bahwa dalam pelaksanaan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu haruslah dilaksanakan dalam keadaan mendesak dan harus pula dipenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam SEMA No.3 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) yang menyatakan bahwa pelaksanaan putusan serta merta hanya dapat dilakukan apabila ada

Halaman 30 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suatu jaminan dengan nilai yang sama dengan objek eksekusi sehingga tidak akan menimbulkan suatu kerugian terhadap pihak lain apabila di masa yang mendatang ada putusan yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama.

44. Bahwa alasan PARA PENGGUGAT mengajukan permohonan putusan serta merta adalah gugatan didasarkan pada bukti-bukti otentik yang sudah tidak diragukan lagi kebenarannya menurut kesimpulan PARA PENGGUGAT sendiri, padahal sebenarnya bukti-bukti dalam gugatan tersebut tidak membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT. Dengan demikian, permohonan PARA PENGGUGAT tentang putusan serta merta tidak sesuai dengan hukum acara yang berlaku dan oleh karena itu harus ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.

Berdasarkan hal-hal dan fakta hukum yang telah diuraikan diatas, TERGUGAT I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TERGUGAT I ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Rangkasbitung tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau,

Jika Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui kebenarannya oleh Tergugat II.

Berikut kami sampaikan urutan transaksi jual beli tanah antara Penggugat II (Sdr Nurgaes) dengan Tergugat I (Ibu TJE LIE (ELLIE) TURJANDI) yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat II);

1. Bahwa, AJB No. 175/2018 tanggal 03 Mei 2018, sertifikat Hak Milik No. 1213/Bojongleles atas nama MARJAYA, transaksi antara MARJAYA (Penggugat I) dengan TJE LIE (ELLIE) TURJANDI selaku Tergugat I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dijelaskan didalam surat gugatan, bahwa tanah Penggugat I telah Penggugat I Jual kepada Penggugat II yang dilakukan dibawah tangan namun belum pernah dilakukan balik nama sertipikat. Bahwa bidang tanah ini "clear" tidak dipermasalahkan. Saat ini sertipikat sudah dibalik nama dan sudah menjadi atas nama Tergugat I (TJE LIE (ELLIE) TURJANDI) ;

2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 478, milik Penggugat II (Sdr. Nurgaes), luas tanah induk 685 M2. Sertipikat ini dilakukan pemecahan terlebih dahulu sesuai permintaan Penggugat II (Sdr. Nurgaes) kepada Tergugat II (selaku Notaris dan PPAT).

Sesuai permintaan Penggugat II (Sdr. NURGAES) kepada Tergugat II (selaku Notaris dan PPAT), sebelum dilakukan pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor : 478 Penggugat II (Sdr. NURGAES) meminta kepada Tergugat II (Notaris/PPAT) untuk disiapkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terlebih dahulu antara Penggugat II (Sdr. Nurgaes) dengan Tergugat I (Sdri. TJE LIE (ELLIE) TURJANDI). Tujuan dibuat PPJB untuk memastikan harga dan luas tanah.

Setelah Penggugat II (Sdr. NURGAES) menyampaikan maksud dan tujuannya kepada Tergugat II, adapun luas tanah yang akan dijual oleh Penggugat II (Sdr. NURGAES) kepada Tergugat I (Sdri. TJE LIE (ELLIE) TURJANDI) **dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 478 ini adalah seluas 400 M2** dan meminta Tergugat II (selaku Notaris dan PPAT) untuk melakukan pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor : 478 seluas 400 M2.

Selanjutnya Tergugat II (selaku Notaris dan PPAT) menghubungi petugas ukur dari Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Lebak (Sdr DEVI) untuk dilakukan pengukuran. Pada saat dilakukan pengukuran oleh Petugas Ukur dari Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Lebak, seluas 400 M2, batas-batasnya ditunjukkan oleh Penggugat II (Sdr. NURGAES) selaku pemilik/penjual, setelah batas-batas tanah yang diukur ditunjukkan oleh Penggugat II (Sdr. NURGAES), didapatlah luas tanah seluas 400 M2, yang akan dilakukan pemecahan atas tanah pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 478 tersebut.

Jadi luas tanah seluas 400 M2 pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut adalah berdasarkan hasil pengukuran oleh petugas ukur Kantor Pertanahan (BPN) yang ditunjukan oleh Penggugat II (Sdr. NURGAES) selaku pemilik/penjual.

Setelah didapat luas tanah yang pasti, yaitu seluas 400 M2, diselesaikan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diberi nomor dan tanggal oleh dan dihadapan Tergugat II selaku Notaris, yang selanjutnya dilakukan pemecahan.

Setelah akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tergugat II bacakan, Penggugat II (Sdr. NURGAES) bersama isterinya langsung menandatangani,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membubuhkan sidik jari kanannya masing-masing, tidak membantah, tidak menolak isi dari akta tersebut dan Penggugat II, isteri Penggugat II (Sdr. NURGAES) serta Tergugat I, sama-sama menyatakan telah mengerti, memahami, menerima dan menyetujui isi dari akta tersebut.

Adapun Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh Tergugat II diberi nomor 55 tanggal 03-05-2018. Selain ada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut, didalam lampiran data pendukung PPJB tersebut, ada tulisan tangan dari Penggugat II (Sdr. Nurgaes) yang menyatakan : "Setuju 400 M2 dibeli oleh Ibu Eli (tanda tangan Nurgaes).

3. Pada tanggal 28 Nopember 2018 terbitlah sertipikat Hak Milik Nomor 01933 atas nama NURGAES, seluas 400 M2. Sertipikat Hak Milik No 01933 ini merupakan pecahan dari Sertipikat Hak Milik No. 478;
4. Pada tanggal 16 Januari 2019, Sertipikat Hak Milik No. 01933 atas nama Penggugat II (Sdr. NURGAES) tersebut dilakukan balik nama ke atas nama Tergugat I (TJE LIE (ELLIE) TURJANDI) berdasarkan Akta Jual Beli No: 41/2019, tanggal 16 Januari 2019 yang mana Akta Jual Beli tersebut dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 55 tanggal 03 Mei 2018 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 56, tanggal 03 Mei 2018.
 - Pertanyaannya : Kenapa baru sekarang Penggugat II (Sdr. NURGAES) mengatakan hanya menjual 131 M2 setelah berlangsung kurang lebih 5 tahun???
5. Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 66/2021, tertanggal 03 Maret 2021, Penggugat II (Sdr. NURGAES) menjual tanah sisa dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 478, seluas 258 M2 kepada Sdri. SOUW SOSILA JANTI. Semula sertipikat Hak Milik Nomor : 478 ini luas induknya adalah 685 M2, kemudian dilakukan pemecahan seluas 400 M2 sehingga sisanya tinggal seluas 285 M2, hal ini sesuai dengan permintaan dari Penggugat II (Sdr. NURGAES) kepada Tergugat II (selaku Notaris dan PPAT) yang kemudian hasil pemecahan tersebut seluas 400 M2, dilakukan balik nama keatas nama Tergugat I (TJE LIE (ELLIE) TURJANDI) melalui Akta Jual Beli Nomor : 41/2019, tanggal 16 Januari 2019 berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 55, tanggal 03 Mei 2018 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 56, tanggal 03 Mei 2018 (sebagaimana dijelaskan pada point 2, 3, 4 diatas)
6. Hasil dari pemecahan Sertipikat Induk Hak Milik Nomor : 478 tersebut seluas 400 M2 tersebut diatas, lahir menjadi Sertipikat Hak Milik No : 01933 yang mana masih atas nama Penggugat II (Sdr. NURGAES), yang selanjutnya di baliknama keatas nama Tergugat I (Ibu TJE LIE (ELLIE) TURJANDI).

Halaman 33 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Apa yang disampaikan didalam surat gugatan No. 22/Pdt.G/2024 PN. Rkb adalah **TIDAK BENAR**, karena gugatan tidak sesuai fakta hukum yang ada.

1. Angka 7 huruf b Gugatan Para Penggugat

Akta Jual Beli Nomor : 41/2019 tanggal 16 Januari 2019 tidak ada lagi ada kaitan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 478. Sertipikat nya ada sendiri, yaitu sertipikat Hak Milik Nomor : 01933 atas nama Penggugat II (Sdr. NURGAES) seluas 400 M2 dan di balik nama keatas nama Tergugat I (TJE LIE (ELLIE) TURJANDI) bedasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 55, tanggal 03 Mei 2018 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 56, tanggal 03 Mei 2018.

2. Angka 11 Gugatan Para Penggugat

Bahwa Laporan Polisi ke Polres Lebak yang disampaikan oleh Penggugat II dalam point 11 adalah dugaan tindak pidana penyerobotan fisik bidang tanah yang diduga dilakukan oleh NURGAES (Penggugat) II terhadap yang sudah menjadi milik TERGUGAT I.

Bahwa permasalahan hukum dalam Laporan Polisi tersebut tidak ada masalah/kaitan dengan transaksi jual belinya. Jual beli tanahnya "Clear and clean". Ini murni kasus pidana. Tergugat II (Notaris/PPAT) menduga gugatan ini dibuat dan diajukan hanya untuk mengulur-ulur atau untuk mengaburkan kasus pidananya. Tergugat II (Notaris/PPAT) dan Karyawan juga sudah diperiksa sebagai saksi oleh Penyidik Reskrim Unit I Polres Lebak. Tergugat II (Notaris/PPAT) berkesimpulan ini murni masalah penyerobotan lahan bukan merupakan masalah transaksi jual beli tanah ;

3. Angka 12 Gugatan Para Penggugat

Disebutkan oleh Penggugat II (Sdr. NURGAES) bahwa terbitnya Akta Jual Beli No : 41/2019 tanggal 16 Januari 2019 cacat hukum. Pernyataan tersebut **ADALAH TIDAK BENAR**, karena : sebelum dibuatnya Akta Jual Beli No : 41/2019 tanggal 16 Januari 2019, terlebih dahulu dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 55, tanggal 03 Mei 2018 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 56, tanggal 03 Mei 2018. Pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 55, tanggal 03 Mei 2018 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 56, tanggal 03 Mei 2018, isi akta terlebih dahulu dibacakan dengan seksama menyebutkan luas 400 M2 dan harga Rp. 80.000.000, (delapan puluh juta rupiah) serta diakui oleh Penggugat II (Sdr. NURGAES) harga tanah tersebut **telah dibayar lunas** oleh Tergugat I (TJE LIE (ELLIE) TURJANDI).

Setelah tandatangan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 55, tanggal 03 Mei 2018 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 56, tanggal 03

Halaman 34 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2018, Tergugat II (Notaris/PPAT) melakukan pemecahan sertifikat Nomor : 478 seluas 400 M2, sesuai yang diminta oleh Penggugat II (Sdr. NURGAES) kepada Tergugat II (Notaris/PPAT). Kemudian dilakukan Pengukuran oleh Petugas Ukur dari Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Lebak (Sdr DEVI). Pada saat diukur batas-batas tanah yang akan dipecah seluas 400 M2 tersebut ditunjukkan oleh Penggugat II (Sdr. NURGAES) dan memang hasilnya sesuai dengan hasil dari penunjukkan Penggugat II (Sdr. NURGAES) yaitu seluas 400 M2.

Jadi, dengan Penggugat II (Sdr. NURGAES) mengatakan hanya menjual 131 M2 dan bukan 400 M2 adalah **BOHONG !**.

Kalau memang hanya menjual 131 M2, kenapa pada saat diukur oleh petugas ukur BPN, Penggugat II (Sdr. NURGAES) menunjukkan tanahnya yang akan diukur seluas 400 M2 ???

Berdasarkan uraian diatas, maka terbitnya SHM No.1933/Bojongleles An Tje Lie (Ellie) Turjandi adalah sah secara hukum. Dengan ini Tergugat II **membantah Gugatan Penggugat II** yang menyatakan bahwa SHM No.1933/Bojongleles cacat hukum dan harus dibatalkan demi hukum.

4. Angka 13 Gugatan Para Penggugat

Disebutkan bahwa Akta Jual Beli Nomor : 41/2019, dijadikan alasan untuk pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 478 tanah seluas 400 M2 adalah juga **TIDAK BENAR**. Karena Akta Jual Beli Nomor 41/2019 **BUKAN** merupakan dasar pemecahan sertifikat Hak Milik Nomor : 478.

Akta Jual Beli Nomor : 41/2019 tidak ada kaitannya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 478. Akta Jual Beli Nomor : 41/2019 kaitannya adalah dengan sertifikat hak milik nomor : 01933. Ini menunjukkan ketidak pahaman Penggugat II (Sdr. NURGAES) atau kuasa hukumnya.

Gugatan ini dibuat asal-asalan yang tidak menunjukkan/ tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada.

5. Angka 14 Gugatan Para Penggugat

Disebutkan : Penerbitan Sertipikat Hak Milik : 1213 atas nama Tergugat I seluas 400 M2 juga **TIDAK BENAR!**

Sertipikat Hak Milik No. 1213 bukan atas nama Penggugat II (Sdr. NUGAES), melainkan atas nama Penggugat I (Sdr. MARJAYA), yang luas tanahnya 269 M2 (bukan 400 M2).

Lagi-lagi menunjukkan ketidak pahaman Penggugat II (Sdr. NURGAES) atau kuasa hukumnya.

Gugatan ini ditujukan untuk mengulur-ulur waktu kasus pidana Penggugat II (Sdr. NURGAES) yang telah dilaporkan oleh Tergugat I (TJE LIE (ELLIE)

Halaman 35 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb

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

TURJANDI) bahwa Penggugat II (Sdr. NURGAES) telah melakukan penyerobotan lahan tanah oleh Tergugat I (TJE LIE (ELLIE) TURJANDI). Gugatan ini terkesan dibuat terburu-buru sehingga tidak menunjukkan fakta hukum yang sebenarnya.

8. Bahwa Akta Jual Beli No.175/2018 dan AJB 41/2019 telah dibuat sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan – peraturan dan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT), sehingga tuntutan Para Penggugat untuk membatalkan Akta Jual Beli No.175/2018 dan AJB 41/2019 adalah **MENGADA-ADA!**
9. Bahwa Tergugat II membantah telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat II, karena faktanya dicantumkan luas tanah yang dijual seluas 400M2 adalah atas permintaan Penggugat II sendiri kepada Tergugat II. Bahwa kesepakatan penjualan bidang tanah seluas 400M2 telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 55, tanggal 03 Mei 2018 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 56, tanggal 03 Mei 2018 Posisi Tergugat II sebagai Pejabat Notaris/PPAT memproses peralihan atau penjualan bidang tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang mana sebelum menandatangani Minuta Akta oleh Para Pihak, Tergugat II selalu membacakan isi akta dan Para Pihak yang hadir menyatakan telah mengerti atas isi akta.
10. BAHWA TERGUGAT II **MEMBANTAH** telah melakukan perbuatan yang mengakibatkan kerugian materiil dan immateril bagi Penggugat II, karena tahapan proses transaksi jual beli tanah antara Para Penggugat dengan Tergugat I sudah sesuai dengan ketentuan hukum. Tergugat II tidak mengerti atas perbuatan apa yang Tergugat II lakukan sampai harus dituntut membayar kerugian materiil dan immateril bagi Penggugat II, justru sebaliknya **Tergugat II yang merasa sangat dirugikan** atas tindakan Penggugat II yang mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di PN Rangkasbitung dan menarik-narik Tergugat II sebagai Notaris/PPAT untuk menjadi pihak dalam perkara ini.
11. Berdasarkan uraian tersebut diatas, argumentasi hukum Tergugat II bahwa Gugatan Para Penggugat tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya. Pada kenyataannya Akta Jual Beli No : 41/2019 tanggal 16 Januari 2019 tidak berdiri sendiri karena pada saat dilakukan pemecahan atas sertifikat induk Hak Milik Nomor : 478 seluas 400 M2 tersebut, para pihak telah **MENGADAKAN KESEPAKATAN** yang dituangkan ke dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 55, tanggal 03 Mei 2018 dan Akta Kuasa

Halaman 36 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Menjual No. 56, tanggal 03 Mei 2018 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat II (Notaris/PPAT).

Bahwa Gugatan Para Penggugat ini dibuat berdasarkan alibi/ilusi/hayalan/karangan belaka dari Penggugat II (Sdr. NURGAES) yang dibantu kuasa hukumnya. Gugatan Para Penggugat ini dibuat untuk mengulur-ulur/menundakan kasus pidana yang dilakukan oleh Penggugat II (Sdr. NURGAES) yang saat ini sedang berjalan penyidikannya di Polres Lebak.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dengan ini Tergugat II memohon kepada Bapak /Ibu Majelis Hakim yang mulia pimpinan sidang perkara ini untuk berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

KEWENANGAN MENGADILI (KOPENTENSI ABSOLUT)

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak selaku **Turut Tergugat** dalam sengketa hak keperdataan tentang Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1213/Bojongleles dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1933/Bojongleles sebagaimana **Posita 13** dan **Posita 22**, telah didaftar dan dicatatkan sesuai ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga tindakan hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak yaitu Penerbitan Sertipikat telah sesuai Prosedur yang benar;
2. Bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak selaku **Turut Tergugat** sebagai lembaga administrasi negara, yang menurut pendapat Para Penggugat yang Menyatakan Cacat Hukum terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 1213/Bojongleles dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1933/Bojongleles sebagaimana **Posita 13** dan **Posita 22** adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena telah melanggar hak keperdataan milik Para Penggugat, atas keberatan Para Penggugat dimaksud bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum, melainkan merupakan perbuatan administrasi negara, yang seharusnya dibuktikan oleh Para Penggugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara, apakah tindakan administrasi dari **Turut Tergugat** telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik

Halaman 37 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Ayat (9) Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu;

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";

3. Bahwa atas Penerbitan Sertipikat dimaksud dalam sengketa hak keperdataan ini, seharusnya diuji dalam pemeriksaannya pada Pengadilan Tata Usaha Negara Negara, untuk membuktikan berdasarkan hukum mengenai ada atau tidaknya kesalahan prosedur dan/atau pelanggaran terhadap asas-asas umum pemerinatah yang baik dalam Penerbitan Sertipikat tersebut;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, **Turut Tergugat** menolak Gugatan Para penggugat untuk seluruhnya, sebab dalil-dalil atas peristiwa hukum dan perbuatan hukum untuk dimintakan keadilan dalam pemeriksaannya, bukan merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri tetapi merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

Gugatan Tidak Jelas/Tidak Cermat/Kabur (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa mencermati seluruh dalil Posita Penggugat yang mencampuradukan antara perbuatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, dalil penggugat berkaitan dengan wanprestasi tersebut dapat dilihat dari penjabaran penggugat dalam **posita point 17,18 dan 19**.
2. Bahwa menurut Prof.Subekti dalam bukunya berjudul *Pokok Pokok Hukum Perdata* unsur Perbuatan Melawan Hukum terdiri atas :
 - a. Adanya perbuatan melawan hukum
 - b. Adanya kesalahan
 - c. Adanya kerugian
 - d. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum, sekalah dan kerugian yang ada
3. Berdasarkan hal tersebut gugatan Perbuatan Melawan Hukum secara ideal harus mampu merumuskan perbuatan apa yang dilakukan para tergugat yang menyebabkan kerugian yang nyata kepada Penggugat. Namun dalam gugatan Penggugat perkara nomor register 22/Pdt.G/2024/PN.Rkb ini tidak merumuskan perbuatan apa yang dilakukan Para Tergugat dan Turut Tergugat. Karena berdasarkan data-data yang ada tindakan para Tergugat dan Turut Tergugat telah diketahui dan disetujui oleh Penggugat berdasarkan Akta otentik.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa melihat **Posita point 1** dalam gugatan penggugat, menjelaskan bahwa **Sertipikat Hak Milik Nomor 1213** memiliki luas ± 269 m² dengan batas-batas yang telah dijelaskan sebagaimana Posita 1;
5. Bahwa Pada **Posita 14** dalam Gugatannya, penggugat mendalilkan bahwa "Penerbitan **SHM. No. 1213** atas nama tergugat dengan luas ± 400 m² yang diterbitkan oleh Turut Tergugat adalah cacat hukum karena seharusnya luasan tanah adalah 131 m² dst";
6. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak/Turut Tergugat, bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1213/Bojongleles tercatat dan terdaftar dengan luas 269 m² dan tidak ada catatan pelayanan terkait dengan perubahan luas;
7. Bahwa berdasarkan poin diatas, terdapat perbedaan pernyataan Penggugat yang menyebabkan tidak jelasnya objek yang penggugat Permasalahkan.

Ketidakjelasan Penggugat dalam mendalilkan gugatannya dalam hal luasan objek tanah yang dipersengketakan menjadikan gugatan kabur dan/atau tidak jelas (Obscuur Libel) dan oleh karenanya gugatan PENGUGAT haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

GUGATAN KURANG PIHAK (*Exceptio Plurum Litis Consortium*)

1. Bahwa berdasarkan data pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 478/Bojongleles yang terbit atas nama Nurgaes telah beralih hak kepemilikannya kepada atas nama Souw Sosila Janti berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 66/2021 tanggal 03 Maret 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh John Heri Azmi, S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Lebak;
2. Bahwa sehubungan dengan beralihnya hak kepemilikan terhadap Sertipikat Hak Milik tersebut maka hak-hak keperdataan telah beralih kepada atas nama Souw Sosila Janti;
3. Bahwa Berdasarkan Hal tersebut, mengingat Sertipikat Hak Milik Nomor 478/Bojongleles merupakan induk dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1933/Bojongleles, maka haruslah penggugat memasukan saudara Souw Sosila Janti menjadi bagian dari prinsipal pada perkara a quo.
4. Bahwa tidak ditariknya saudara Souw Sosila Janti sebagai pemilik atas Sertipikat Hak Milik Nomor 478/Bojongleles menjadikan gugatan Kurang Pihak (*Exceptio Plurum Litis Consortium*) dan oleh karenanya gugatan PENGUGAT haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 39 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb

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

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, dan mohon dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa **Turut Tergugat** menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan menguntungkan kepentingan hukum **Turut Tergugat** dalam pemeriksaan perkara a quo;
3. Bahwa **Turut Tergugat** dalam menjalankan tugasnya dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1993/Bojongleles telah memperhatikan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan;
4. Bahwa **Turut Tergugat** Menolak dengan tegas, dalil gugatan **Posita 14** (empat belas) dan **posita 22** (dua puluh dua), terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1213/Bojongleles yang semula terbit atas nama Marjaya kemudian beralih haknya kepada Tje Lie (ellie) Turjandi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 175/2018 yang ditandatangani oleh John Heri Azmi, S.H selaku PPAT Kabupaten Lebak serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1933/Bojongleles yang terbit berdasarkan pemisahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 478/Bojongleles seluas 400 m2 sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 41/2019 yang ditandatangani oleh John Heri Azmi, S.H selaku PPAT Kabupaten Lebak, telah sesuai prosedur sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan;
5. Bahwa terhadap **Petitum 5** pada gugatan Penggugat yang menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 1933/ dengan luas 400 m2 adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum”, bukan merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri tetapi merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk membuktikan berdasarkan hukum mengenai ada atau tidaknya kesalahan prosedur dan/atau pelanggaran terhadap asas-asas umum pemerinatah yang baik dalam Penerbitan Sertipikat tersebut;
6. Bahwa **Petitum Penggugat pada angka 7 dan 8** tidak dapat diterima karena Tindakan Turut Tergugat didasarkan kepada Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan selama tidak ada putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang mengatakan terdapat kesalahan dalam penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara yang dalam hal permasalahan ini adalah Sertipikat, maka

Halaman 40 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat tersebut adalah produk yang Sah dan tidak ada cacat dimata hukum. Sehingga dengan Sahnya Sertipikat tersebut penggugat tidak dapat menyatakan bahwa Turut Tergugat melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum dan meminta ganti rugi kepada Turut Tergugat apapun bentuk ganti rugi tersebut.

Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil yang dikemukakan di atas, dengan ini Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa Perkara ini berkenan memberikan Putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi **Turut Tergugat** untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat Atau Setidak-Tidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaarde*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban **Turut Tergugat** untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul sebagai akibat pemeriksaan perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 31 Oktober 2024 dan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik pada tanggal 7 November 2024 sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi kartu tanda penduduk (KTP) atas nama Marjaya, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P.I.II-1;**
2. Fotokopi kartu tanda penduduk atas nama Nurgaes, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P.I.II-2;**
3. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 175/2018 antara Marjaya dengan The Lie (Ellie) Turjandi, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P.I.II-3;**
4. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 41/2019 antara Nurgaes dengan The Lie (Ellie) Turjandi, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P.I.II-4;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Sertifikat atas nama Marjaya dengan Nomor 001213 dengan luas 269 M2, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P.I.II-5**
6. Fotokopi kwitansi pembelian tanah antara Nurgaes dengan Marjaya dibawah tangan, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P.I.II-6**
7. Fotokopi Surat Pernyataan Jual beli tanah antara Marjaya dengan Nurgaes, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P.I.II-7**
8. Fotokopi Sertifikat Induk atas nama Nurgaes dengan Nomor 478 dengan luas 685 M2, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P.I.II-8**
9. Fotokopi Sertifikat atas nama Nurgaes dengan Nomor 478 dengan luas 658 M2, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P.I.II-9**
10. Fotokopi surat keterangan dari kantor Desa Bojong Leles Kecamatan Cibadak Kabupaten Lebak, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P.I.II-10**
11. Fotokopi surat somasi dan undangan klarifikasi kepada Tje Lie (Ellie), yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P.I.II-11**
12. Fotokopi surat tanggapan atas surat somasi dan undangan mediasi yang dikirimkan oleh Penasihat Hukum Nurgaes dan Marjaya, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P.I.II-12**
13. Fotokopi rekening koran atas nama Ida Rohaeni, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **P.I.II-13**

Bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-8, P-9, P-11 merupakan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Moch Enoh**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I oleh karena Saksi pernah bekerja sebagai sopir dari Tergugat I sejak tahun 2009 sampai dengan tahun 2019;
 - Bahwa Saksi mengetahui adanya pembeli tanah oleh Tergugat I kepada Penggugat II oleh karena saat itu Saksi yang mencarikan tanah yang berada di daerah Rangkasbitung Kabupaten Lebak;
 - Bahwa awalnya pada tahun 2018 Tergugat I menyuruh Saksi untuk mencari tanah yang strategis untuk dibangun Indomaret, kemudian Saksi datang ke Kepala Desa Bojongleles dan minta tolong untuk dicarikan tanah tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lalu Saksi oleh Kepala Desa Bojongleles diarahkan kepada Penggugat II, selanjutnya Saksi menemui Penggugat II, dan kebetulan Penggugat II juga setuju untuk menjual tanahnya tersebut.

- Bahwa setelah itu Saksi menghubungi Tergugat I untuk memberikan informasi bahwa ada tanah Penggugat II yang akan dijual, lalu melalui telepon Tergugat I berbicara dengan Penggugat II, dimana inti percakapan antara Tergugat I dengan Penggugat II adalah Penggugat II akan menjual tanah milik Penggugat II dengan luas 400 M2 (empat ratus meter persegi) dengan harga permeternya Rp1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), dan Tergugat I menawarkan dengan harga permeternya Rp. 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kemudian Penggugat II menyetujuinya. Selanjutnya Saksi bersama dengan pak Hadi Priyanto dan Tergugat I mengecek tanah tersebut, tetapi karena Tergugat I minta lebar depan 20 (dua puluh) meter sedangkan tanah Penggugat II tersebut lebar depannya tidak ada 20 (dua puluh) meter, akhirnya diambil dari tanah Penggugat II yang dibeli dari Penggugat I;
 - Bahwa Saksi ikut dalam pengukuran tanah yang dibeli oleh Tergugat I dengan luas 400 M2 dan selain Saksi hadir Penggugat II. Tergugat I, pak Hadi Priyanto dan Kepala Desa Bojongleles dengan batas-batasnya sebagai berikut :
 1. Sebelah Utara berbatasan dengan jalan raya;
 2. Sebelah Selatan berbatasan dengan Sungai Selaraja;
 3. Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Nurgaes (Penggugat II);
 4. Sebelah Timur berbatasan dengan tanah pak Eli;
 - Bahwa jual beli tanah antara Penggugat II dengan Tergugat I dilakukan dikantor Notaris Tergugat II, hal tersebut Saksi ketahui dikarenakan saat itu Saksi yang mengantarkan Tergugat I ke kantor Tergugat II;
 - Bahwa lokasi tanah yang menjadi sengketa saat ini berada di Kp. Sasak RT 003 RW 004, Desa Bojongleles, Kecamatan Cibadak, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten dan sekarang sudah berdiri bangunan toko Indomaret dan toko Alfamart;
 - Bahwa tanah yang dijual oleh Penggugat II kepada Tergugat adalah bangunan yang berdiri toko Alfamart
- Menimbang bahwa atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;
2. **Hadi Priyanto**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 43 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi diminta oleh Tergugat I untuk melakukan pengukuran tanah seluas 400 M2 (20 meter x 20 meter) dan pengukuran tersebut dengan tujuan untuk dibangun toko Indomaret;
- Bahwa Saksi memiliki tugas dari Tergugat I untuk membangun Indomart diatas tanah yang sudah diukur tanah tersebut merupakan milik dari Tergugat I yang dibeli dari Penggugat II;
- Bahwa yang mengadakan bahan bangunan untuk membangun toko Indomart adalah Penggugat II berupa pasir, semen, batu dan tanah urukan;
- Bahwa Saksi tidak tahu dengan 1 (satu) bundel bukti bon pembelian bahan/material bangunan dari toko material tahun 2018, yang saya tahu hanya bon pembelian bahan/material bangunan dari toko Sinar Budi, toko Mega Agung dan toko Bagas Putra sedangkan bukti surat T1-46 Saksi ketahui berupa 1 (satu) bundel Bukti Bon Pembelian Bahan/material bangunan dari Toko Material Toko Agung (Rangkasbitung), tahun 2018 dan bukti surat T1-47 berupa 1 (satu) bundel Bukti Bon Pembelian Bahan/material bangunan dari Toko Material Toko Agung (Rangkasbitung), tahun 2018) dan bukti surat T1-48 berupa 1 (satu) bundel Bukti Pembayaran Upah Pekerja/Tukang yang mendirikan Toko Indomaret, Tahun 2018 dengan tandatangan Saksi;

Menimbang bahwa atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

3. **Budhi Eviyana**, dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi Kepala Desa Bojongleles Kecamatan Cibadak Kabupaten Lebak Provinsi Banten sejak tahun 2015 sampai dengan tahun 2021;
- Bahwa pada tahun 2018, Saksi mengetahui adanya jual beli tanah milik Penggugat II kepada Tergugat I oleh karena sebelumnya Saksi Enoh mendatangi Saksi untuk dicarikan tanah yang akan dijual didaerah Bojongleles untuk dibangun toko Indomart lalu Saksi memberitahukan Penggugat II hendak menjual tanah miliknya;
- Bahwa yang Saksi ketahui tanah yang dibeli oleh Tergugat I dari Penggugat II ada 2 (dua) Sertifikat, yaitu sertifikat atas nama Penggugat I dan Sertifikat tanah atas nama Penggugat II;
- Bahwa luas tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 1213 atas nama Marjaya (Penggugat I), ± 269 M2 (dua ratus enam puluh sembilan meter persegi), sedangkan Sertipikat Nomor 478 atas nama Nurgaes (Penggugat II), dengan luas ± 685 M2 (enam ratus delapan puluh lima meter persegi)

Halaman 44 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tanah dengan sertifikat tanah yang mana yang dijual oleh Penggugat II kepada Tergugat I adalah tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1213 atas nama Marjaya (Penggugat I), yang luasnya \pm 269 M2 (dua ratus enam puluh sembilan meter persegi), tetapi karena masih kurang dari 400 M2 (empat ratus meter persegi), sehingga menjual sebagian tanah dengan sertifikat Nomor 478 atas nama Nurgaes (Penggugat II);

- Bahwa luas tanah yang dijual oleh Penggugat II kepada Tergugat I adalah 400 M2 (empat ratus meter persegi) dan harga permeternya adalah sebesar diatas Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang dibeli oleh Tergugat I dari Penggugat II brmasalah pada sekitar tahun 2023 oleh karena pada waktu tanah yang dibeli oleh Tergugat I dari Penggugat II dibangun Toko Indomart, tanah tersebut belum ada masalah;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Tergugat I dari Penggugat II, adalah tanah Penggugat II yang dibeli dari Penggugat I yang seluas sekitar 269 M2 (dua ratus enam puluh sembilan meter persegi), tetapi karena masih kurang dari 400 M2 (empat ratus meter persegi), sehingga mengambil sebagian tanah Penggugat II;

Menimbang bahwa atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

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

1. Fotokopi Peraturan Mahkamah Agung RI No.2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-1**;
2. Fotokopi Peraturan Presiden RI No.48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-2**;
3. Fotokopi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No.17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-3**;
4. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.368/Pdt.G/2019/PN. Jkt.Pst, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-4**;

Halaman 45 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.1005/Pdt.G/2020/ PN.Jkt.Sel, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-5**;
6. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Cikarang No.233/Pdt.G/2020/PN.Ckr, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-6**;
7. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Pulang Pisau No.09/Pdt.G/2021/PN.Pps, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-7**;
8. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya No.80/PDT/2021/PT.PLK, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-8**;
9. Fotokopi Akta Jual Beli No.175/2018 tanggal 03 Mei 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-9**;
10. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.55 tanggal 03 Mei 2018 Notaris John Heri Azmi, S.H, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-10**;
11. Fotokopi Akta Kuasa untuk Menjual No.56 tanggal 03 Mei 2018 Notaris John Heri Azmi, S.H, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-11**;
12. Fotokopi Akta Jual Beli No.41/2019 tanggal 16 Januari 2019 PPAT John Heri Azmi,S.H, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-12**;
13. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.1213/Bojongleles An. TJE LIE (ELLIE) TURJANDI, Luas 269 M2, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-13**;
14. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.1933/Bojongleles An. TJE LIE (ELLIE) TURJANDI, Luas 400M2, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-14**;
15. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.1933/Bojongleles An. TJE LIE (ELLIE) TURJANDI, Luas 400M2, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-15**;
16. Fotokopi Kwitansi Pembayaran ke Notaris/PPAT (TERGUGAT II) sebesar Rp.39.625. 000, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-16**;
17. Fotokopi Bukti Foto NURGAES/PENGGUGAT II hadir di Kantor Tergugat II tanggal 03 Mei 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-17**;

Halaman 46 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Fotokopi Bukti Foto Isteri NURGAES An. IDA ROHAENI hadir di Kantor TERGUGAT II tanggal 03 Mei 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-18**;
19. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.478/Bojongleles an NURGAES seluas 685 M2, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-19**;
20. Fotokopi Tabel Rincian Pembayaran Tanah Bojongleles SHM No.1213 dan sebagian SHM No.478, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-20**;
21. Fotokopi Tabel Rincian Pembayaran Tanah Bojongleles SHM No.1213 dan sebagian SHM No.478, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-21**;
22. Fotokopi 1 (satu) Bundel Mutasi Rekening Bank BCA an TJE LIE (ELLIE) TURJANDI bulan April 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-22**;
23. Fotokopi Transfer ATM Bank Mandiri dari TERGUGAT I ke Rek Bank BJB an NURGAES, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-23**;
24. Fotokopi 1 (satu) Bundel Mutasi Rekening Bank BCA an TJE LIE (ELLIE) TURJANDI bulan Mei 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-24**;
25. Fotokopi 1 (satu) Bundel Mutasi Rekening Bank BCA an TJE LIE (ELLIE) TURJANDI bulan Agustus 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-25**;
26. Fotokopi Mutasi Rekening Bank BCA an TJE LIE (ELLIE) TURJANDI – transfer e-banking tanggal 03 September 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-26**;
27. Fotokopi Tabel Bukti Pembayaran ke Notaris John Heri Azmi,SH TERGUGAT II, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-27**;
28. Fotokopi Transfer Dana dari Rek Bank BCA TERGUGAT I ke Rek Bank BCA an JOHN HERI AZMI SH sebesar 19.625.000,- tanggal 04 Juni 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-28**;
29. Fotokopi Mutasi Rekening Bank BCA an TJE LIE (ELLIE) TURJANDI – Transfer e Banking ke JOHN HERI AZMI SH sebesar 19.625.000,- tanggal 04 Juni 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-29**;
30. Fotokopi Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB atas Objek Pajak Jl Syeh Nawawi Bojongleles NOP.36.02.170.002.005. 0001.0 dan Pembayaran PBB ke Badan Pendapatan Daerah Pemkab Lebak tanggal 26 April 2018 atas objek

Halaman 47 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pajak Jl Syeh Nawawi Bojongleles, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-30**;

31. Fotokopi Pembayaran PBB ke Badan Pendapatan Daerah Pemkab Lebak tanggal 26 April 2018 atas objek Pajak Jl Syeh Nawawi Bojongleles dan Pembayaran PBB ke Badan Pendapatan Daerah Pemkab Lebak tanggal 26 April 2018 atas objek Pajak Jl Syeh Nawawi Bojongleles, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-31**;
32. Fotokopi Pembangunan Toko Indomaret milik TERGUGAT I, Tahun 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-32**;
33. Fotokopi Foto Pembangunan Toko Indomaret milik TERGUGAT I, Tahun 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-33**;
34. Fotokopi Pembangunan Toko Indomaret milik TERGUGAT I, Tahun 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-34**;
35. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian Laporan tanggal 17 Oktober 2023 dari Polres Lebak, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-35**;
36. Fotokopi Surat Undangan Pelaksanaan Plotting Bidang Tanah tertanggal 22 Januari 2024 dari Polres Lebak atas Laporan Informasi dari Tergugat I ke Polres Lebak tentang dugaan tindak pidana penyerobotan tanah yang diduga dilakukan oleh NURGAES, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-36**;
37. Fotokopi Foto kegiatan Plotting Tanah SHM No.1213 dan SHM No.1933 di Lokasi JISyeh Nawawi, Bojongleles, Kab Lebak milik TERGUGAT I, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-37**;
38. Fotokopi Foto kegiatan Plotting Tanah SHM No.1213 dan SHM No.1933 di Lokasi JISyeh Nawawi, Bojongleles, Kab Lebak milik TERGUGAT I, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-38**;
39. Fotokopi Foto kegiatan Plotting Tanah SHM No.1213 dan SHM No.1933 di Lokasi JISyeh Nawawi, Bojongleles, Kab Lebak milik TERGUGAT I, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-39**;
40. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan No.LP/B/54/IV/2024/SPKT/POLRES LEBAK/POLDA BANTEN tanggal 26 April 2024 an Pelapor TJE LIE (ELLIE) TURJANDI, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-40**;
41. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan dari Satreskrim Polres Lebak tanggal November 2023, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-41**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

42. Fotokopi Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan tanggal 30 April 2024 dari Polres Lebak kepada Kejaksaan Negeri Kab Lebak, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-42**;
43. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan barang atau surat-surat Bukti dalam perkara tindak pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 385 KUHP dari Polres Lebak tanggal 28 Juni 2024, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-43**;
44. Fotokopi Bukti Transfer Dana dari Rek BCA an TJE LIE (ELLIE) TURJANDI kepada Sdr AGUS MASHURI tanggal 07 Agustus 2018 sebesar Rp.55.000.000, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-44**;
45. Fotokopi 1 (satu) bundel Bukti Bon Pembelian Bahan/material bangunan dari Toko Material, tahun 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-45**;
46. Fotokopi 1 (satu) bundel Bukti Bon Pembelian Bahan/material bangunan dari Toko Material TOKO AGUNG (Rangkasbitung), tahun 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-46**;
47. Fotokopi 1 (satu) bundel Bukti Bon Pembelian Bahan/material bangunan dari Toko Material TOKO AGUNG (Rangkasbitung), tahun 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-47**;
48. Fotokopi 1 (satu) bundel Bukti Pembayaran Upah Pekerja/Tukang yang mendirikan Toko Indomaret, Tahun 2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.I-48**;

Bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-5, T.I-6, T.I-7, T.I-8, T.I-19, T.I-21, T.I-23, T.I-27, T.I-28, T.I-30, T.I-31, T.I-36, T.I-41, T.I-42, T.I-44, T.I-45, T.I-46, T.I-47 merupakan fotokopi dari fotokopi sedangkan bukti T.I-17, T.I-18, T.I-32, T.I-33, T.I-34, T.I-37, T.I-38 dan T.I-39 merupakan print out;

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

1. Fotokopi Akta Jual Beli No. 175/2018, tanggal 03-05-2024 dan warkahnya yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.II-1**;
2. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa, No : 55, tanggal 03-05-2018, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.II-2**;
3. Fotokopi Akta Kuasa Untuk Menjual No. 56, tanggal 03-05-2024 dan warkahnya, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.II-3**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Akta Jual Beli No. 41/2019, tanggal 16-01-2019 dan Warkahnya, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.II-4**;
5. Fotokopi Akta Jual Beli No. 66/2021, tanggal 03-03-2021 dan Warkahnya, yang selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda **T.II-5**;

Bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-5, T.I-6, T.I-7, T.I-8, T.I-19, T.I-21, T.I-23, T.I-27, T.I-28, T.I-30, T.I-31, T.I-36, T.I-41, T.I-42, T.I-44, T.I-45, T.I-46, T.I-47 merupakan fotokopi dari fotokopi sedangkan bukti T.I-17, T.I-18, T.I-32, T.I-33, T.I-34, T.I-37, T.I-38 dan T.I-39 merupakan print out;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan ahli yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Dr. Zulfikar, S.H., M.Kn** dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa ahli merupakan dosen di Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul dan saat ini Ahli akan menerangkan mengenai pendaftaran tanah dan agraria;
 - Bahwa Ahli menjelaskan yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, atas perubahan dari Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, dengan meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan mengenai penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk juga dalam pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya;
 - Bahwa didalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa tujuan Pendaftaran Tanah adalah:
 - Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
 - Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

Halaman 50 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;
- Bahwa kegiatan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 24/1997 yang merupakan penyempurnaan PP No. 10/1961, kegiatan-kegiatan Pendaftaran Tanah meliputi;
 - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c. Penerbitan sertifikat;
 - d. Penyimpanan daftar umum dan dokumen;
 - e. Penyajian data fisik dan data yuridis; dan
 - f. Hak atas tanah yang harus didaftarkan
- Bahwa Ahli menjelaskan mengenai asas terang dalam jual beli tanah adalah jual beli tanah dilaksanakan secara terbuka dan tidak ditutupi, dan asas terang tersebut terpenuhi saat jual beli tanah dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dalam transaksi jual beli tanah, data-data yang harus dilengkapi adalah Akta Jual Beli awal/ Bukti Kepemilikan Tanah, SPPT, Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) penjual dan pembeli dan Surat Keterangan Tidak Sengketa dan penguatan hak milik atas tanah terhadap individu yang telah bersertipikat harus sejalan dengan upaya menegakkan hak asasi manusia pada saat sekarang ini yang memerlukan upaya antisipasinya sebagai bentuk perlindungan terhadap hak milik, maka prinsip-prinsip Hak Asasi Manusia (HAM) telah memberikan jaminan untuk itu, yaitu :
 - a. Setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun Bersama-sama dengan orang la in demi pengembangnn dirinya, keluarga, bangsa dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar huku m.
 - b. Tidak seorang pun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum;
 - c. Hak milik mempunyai fungsi sosial;
 - d. Pencabutan hak milik atas suatu benda demi kepentingan umum lainnya diperbolehkan dengan mengganti kerugian yang wajar dan segera serta pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- Bahwa pendaftaran tanah menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 adalah proses diterbitkannya sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak katas tanah yang sah dalam rangkaian kegiatan yang di lakukan oleh pemerintahan secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan (letak, batas dan luas bidang tanah) dan data yuridis (status hukum bidang

Halaman 51 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah, pemegang haknya dan hak-hak pihak lain yang membebaninya, serta pemeliharaan data) dalam rangka pendataan ulang berkenaan peralihan hak atas tanah, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah.

- Bahwa di selenggarakannya pendaftaran tanah menurut Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria yang bersifat *rechtskadaster*, diharapkan dapat tercapai tujuan yaitu menjamin kepastian hukum atau kepastian hak, maka pendaftaran diwajibkan bagi para pemegang hak supaya terselenggara tertib administrasi pertanahan yang baik. Asas-asas pendaftaran tanah dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dijadikan dasar sebagai landasan untuk mengawali tujuan pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah. Melaksanakan pendaftaran tanah mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah dan Sistem pendaftaran tanah yang di gunakan di Indonesia pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan system publikasinya adalah negative, tetapi mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
- Bahwa didalam Pasal 1233 KUHPdata menyebutkan bahwa "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, maupun karena undang-undang." dan Perjanjian sebagai sumber perikatan ini, apabila dilihat dari bentuknya, dapat berupa perjanjian tertulis maupun perjanjian tidak tertulis. Sementara itu, sumber perikatan yang berupa Undang-undang selanjutnya dapat dilihat dalam Pasal 1352 KUHPdata, yakni dapat di bagi atas :
 - Undang-undang saja, maupun
 - Undang-undang karena adanya perbuatan manusia;Sumber perikatan yang bersumber dari undang-undang karena adanya perbuatan manusia, berdasarkan Pasal 1353 KUHPdata, juga dapat dibagi atas dua, yaitu :
 - Perbuatan manusia yang sesuai hukum/halal; dan
 - Perbuatan manusia yang melanggar hukum.
- Bahwa Prof. Subechti dalam Buku Hukum Perjanjian menegaskan " Suatu perikatan adalah suatu perliubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Dan Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang la in atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk

Halaman 52 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb

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

melaksanakan sesuatu hal dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan *perikatan*. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya;

- Bahwa dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan *persetujuan*, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan *kontrak*, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis sebagaimana didalam Pasal 1313 KUHPerdata "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih." dan didalam Pasal 1457 KUHPerdata "Perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu," Selanjutnya, syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnyanya perjanjian, adalah sebagai berikut:

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata :

"Untuk sahnyanya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :

1. Sepakat untuk mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal"

- Dilihat dari *Struktur Perjanjian*, maka bagian-bagian perjanjian, yaitu bagian inti (*wezenlijk oordeel*) dan bagian yang bukan inti (*non wezenlijk oordeel*). Bagian inti disebutkan *esensialia*, sedangkan bagian non inti dibedakan atas *naturolia* dan *accidentalia*

Menimbang bahwa Pendapat Ahli tersebut Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Turut Tergugat dalam perkara ini tidak menggunakan haknya untuk mengajukan bukti surat maupun Saksi-Saksi serta Ahli;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri Rangkasbitung pada tanggal 14 Desember 2024, sebagaimana termuat dalam berita acara;

Halaman 53 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II telah menyampaikan kesimpulan dalam perkara ini sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan, maka segala hal yang tercantum dalam berita acara persidangan dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dan termuat dalam putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang bahwa sebelum dipertimbangkan pokok perkara oleh karena Tergugat I telah mengajukan eksepsi maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu eksepsi dari Tergugat sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Kompetensi Absolut

Menimbang bahwa dari materi eksepsi ini yang mana Tergugat I menyampaikan Pengadilan Negeri Rangkasbitung tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo* karena gugatan Para Penggugat mengandung sengketa Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) atau sengketa yang didalamnya mengandung sengketa perbuatan yang dilakukan Pejabat/Penyelenggara Negara (Kepala Kantor Pertanahan Kab. Lebak) yang diduga telah melanggar hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat II ;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi huruf a mengenai kompetensi absolut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dan telah diputus dengan Putusan Sela sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Tergugat I ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Rangkasbitung berwenang mengadili perkara ini dan melanjutkan pemeriksaan perkara;
3. Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang bahwa dari pertimbangan tersebut maka eksepsi huruf A tentang eksepsi Kompetensi Absolut tidak beralasan demi hukum dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

2. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA BERTENTANGAN DENGAN KEDUDUKAN HUKUM TURUT TERGUGAT;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dalam eksepsi pada angka 2, dimana Tergugat I menyampaikan menurut hukum acara perdata, Turut Terguguat adalah pihak yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum tidak menguasai objek sengketa dan juga tidak berkewajiban melakukan sesuatu perbuatan, namun harus disertakan sebagai pihak dalam gugatan demi lengkapnya suatu gugatan sehingga dengan ketentuan tersebut Turut Tergugat tidak dapat dituntut untuk melakukan suatu perbuatan, hanya dapat dituntut untuk mematuhi isi putusan dan didalam posita gugatan No.22 Penggugat secara tegas menyebutkan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan selanjutnya Penggugat menuntut pula Turut Tergugat "menghukum turut Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti kerugian materiil maupun kerugian imateriil sehingga kedudukan Turut Tergugat tidak memenuhi persyaratan formil dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa Para Penggugat dalam repliknya telah menanggapi Turut Tergugat angka 3, 4, dan 5 dimana Para Penggugat telah tepat mendudukan Turut Tergugat dalam perkara *a quo* karena Turut Tergugat adalah juga subyek hukum yang terlibat dalam alur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II yang menimbulkan kerugian bagi diri Para Penggugat, maka sudah sepatutnya Turut Tergugat bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II tanggung renteng membayar kerugian baik materiil maupun imateriil kepada Para Penggugat;

Menimbang bahwa pengertian dari gugatan yang dinyatakan kabur dapat diartikan antara hubungan antara gugatan dengan gugatan yang *Obscuur Libel* itu sendiri terletak dari ketidaksesuaian isi fakta hukum yang terjadi dengan tuntutan, sebab apabila seseorang membuat gugatan yang tidak memenuhi syarat, maka akibatnya adalah gugatan itu disebut sebagai gugatan yang tidak jelas sehingga menyebabkan gugatan tidak dapat diterima kemudian Posita tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadian atau sebaliknya dan selain itu Termasuk di dalamnya tidak menyebut letak lokasi, tidak jelas batas, ukuran, dan luasnya, dan atau tidak ditemukan objek sengketa. Hal ini diperkuat dengan Putusan MA No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1971 yang menyatakan "karena kuat gugatan tidak menyebut dengan jelas letak tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari surat gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, walaupun menjadi hak dan atas inisiatif Penggugat untuk menggugat pihak lain yang "dirasa" melanggar haknya dan merugikan dirinya akan tetapi tidak serta merta semua orang dapat menggugat orang lain, dimana pengajuan gugatan ini haruslah menjadi dasar yaitu adanya kepentingan

Halaman 55 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau hak yang dilanggar oleh orang lain dan didalam perkara *a quo* dimana salah satu subjek pihak yang dijadikan Turut Tergugat dalam perkara *a quo* adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak, hal tersebut terkait Turut Tergugat yang menerbitkan SHM No.1933 atas nama Tergugat I dengan luas 400 M2 yang dianggap oleh Para Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum namun mengenai petitum angka 7 dimana Turut Tergugat untuk membayar kerugian secara tanggung renteng tidak serta menjadikan gugatan Para Penggugat menjadi kabur oleh karena mengenai pembayaran ganti kerugian materil tidak selalu dapat dikabulkan oleh Hakim dan harus dibuktikan oleh Para Pihak itu sendiri pada pokok perkaranya sehingga dalam pertimbangan Majelis Hakim berpendapat subyek dalam perkara *a quo* yakni Turut Tergugat tidak terdapat kekeliruan atau *error in persona* maka untuk itu eksepsi angka 2 tentang gugatan Para Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*obscuur libel*) tidak beralasan demi hukum dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

3. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*);

Menimbang bahwa Tergugat I menyatakan Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan pada point 10 di tahun 2021 Penggugat II menjual sisa tanah yang dibeli oleh Tergugat I yaitu SHM No.478 seluas 285 m2 (dua ratus delapan puluh lima meter persegi) kepada Souw Sosila Janti dengan harga Rp.1.250.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang bermaksud untuk mendirikan bangunan Alfamart dan selanjutnya Penggugat II bersama dengan Souw Sosila Janti mendatangi Tergugat II untuk dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 66/2021 tanggal 03 Maret 2021 dan SHM No.478 telah dibalik nama kepada Souw Sosila Janti sehingga dengan tidak mengikutsertakan Souw Sosila Janti sebagai pihak dalam perkara ini, karena tuntutan hak yang diklaim oleh Para Penggugat akan berkaitan dengan fisik bangunan toko Alfamart dan tanah tersebut dahulunya adalah SHM No.478 dan saat ini terdapat 2 (dua) pemilik bidang tanah yaitu Tergugat I dan Souw Sosila Janti menyebabkan gugatan Para Penggugat kurang Pihak;

Menimbang bahwa dalam repliknya Para Penggugat menyampaikan dengan tidak diikut sertakan Souw Sosila Janti sebagai pihak dalam perkara *a quo* tidak menyebabkan gugatan menjadi kurang pihak karena Souw Sosila Janti memiliki kepentingan sama dengan Penggugat II dan bukan merupakan keharusan bagi Para Pihak Penggugat untuk mendudukannya sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa dari hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim ditemukan fakta adanya dua bangunan diatas objek sengketa yakni

Halaman 56 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb

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

toko Indomart dan toko Alfamart, sehingga dengan mencermati gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat permasalahannya adalah jual beli yang dibantah oleh Penggugat II dengan Tergugat I sejumlah 131 M2 dan bukan 400 M2 dimana tanah yang berdiri toko Indomart maupun toko Alfamart berawal dari adanya alas hak milik yakni SHM No.478 atas nama Nurgaes dan SHM No.1213 atas nama Marjaya sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa pada petitum angka 3 dan angka 4 telah menyinggung batal demi hukum jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 175/2018 tanggal 03 Mei 2018 dan batal demi hukum jual beli antara Penggugat II dengan Tergugat I, sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 41/2019 tanggal 16 Januari 2019 sehingga Majelis Hakim menilai dari uraian tersebut adanya pengembalian peristiwa sebelum dilakukan jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat I, Penggugat II dengan Tergugat II namun saat ini diatas tanah objek sengketa telah berdiri bangunan yang dibeli oleh Tergugat I adalah toko Indomart dan sisa tanah yang dijual oleh Penggugat II telah beralih kepada Souw Sosila Janti telah berdiri bangunan Alfamart maka tidaklah tepat apabila Para Penggugat tidak mengikutsertakan pemilik atau penyewa dari toko Alfamart maupun Indomart atau Souw Sosila Janti selaku pembeli sisa tanah dari Penggugat II dapat menimbulkan implikasi yang sangat serius dan mengusik rasa keadilan berupa berkurangnya hak dan kepentingan pihak-pihak lain yang sesungguhnya mempunyai kepentingan pula dalam perkara ini, dan apabila nantinya para pihak yang dapat membuktikan dalil-dalil atas hak-hak serta kepentingan hukum atas obyek perkara dan hendak ditegakkan oleh Majelis Hakim, hal tersebut tidak akan cukup memadai, tidak optimal dan bahkan sia-sia belaka oleh karena putusan Majelis Hakim tidak dapat menjangkau pihak-pihak lain selain pihak yang disebutkan/diikutsertakan dalam perkara ini (diluar Para Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II maupun Turut Tergugat), dan oleh karena itu apabila fakta material ini diabaikan begitu saja, maka putusan pengadilan sebagai salah satu sumber hukum yang seharusnya bertujuan mencapai kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan tidak akan tercapai dan menghindari putusan pengadilan yang saling tumpang tindih dan terutama untuk menjamin kepentingan para pihak berperkara yang lebih besar dan melindungi kepentingan pihak lain yang sesungguhnya mempunyai hak dan kepentingan pula dalam perkara ini;

Menimbang bahwa dari pertimbangan hukum tersebut maka eksepsi angka 3 tentang gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) cukup beralasan demi hukum dan sudah sepatutnya eksepsi angka 3 dinyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengandung cacat hukum karena pihak yang harus ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap atau kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Halaman 57 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dari seluruh pertimbangan hukum diatas, maka eksepsi angka 3 Tergugat I cukup beralasan maka sudah sepatutnya dinyatakan dikabulkan sebatas hanya gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi angka 3 Tergugat I dinyatakan dikabulkan maka eksepsi lain dari Turut Tergugat tidak diberikan penilaian kembali;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I telah dikabulkan oleh Majelis Hakim dengan demikian pokok perkara tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut, sehingga untuk itu gugatan dari Para Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*), maka Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat ketentuan didalam HIR serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Mengadili

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onventkelijke Verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 4.150.500,00 (empat juga seratus lima puluh ribu lima ratus rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rangkasbitung, pada hari Jumat, tanggal 31 Januari 2025, oleh kami, Rahmawan, S.H.,M.H, selaku Hakim Ketua, Wahyu Iswantoro, S.H., dan Sarai Dwi Sartika, S.H.,M.H masing - masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 3 Februari 2025 oleh Hakim Ketua dengan didampingi Para Hakim Anggota, dengan dihadiri oleh Suparno, S.H sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

t.t.d

t.t.d

Halaman 58 dari 59 Putusan Nomor 22 /Pdt G/2024/PN Rkb



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

Wahyu Iswantoro, S.H.

Rahmawan, S.H., M.H.

t.t.d

Sarai Dwi Sartika, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

t.t.d

Suparno, S.H.

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran/PNBP	Rp. 30.000,-
2. Biaya pemberkasan	Rp. 50.000,-
3. Biaya penggandaan	Rp. 40.500,-
4. PNBP Panggilan	Rp. 40.000,-
5. Biaya Panggilan	Rp. 2.260.000,-
6. Pemeriksaan setempat	Rp. 1.700.000,-
7. PNBP pemeriksaan setempat	Rp. 10.000,-
8. Materai	Rp. 10.000,-
9. Redaksi	Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp. 4.150.500,-

Terbilang (empat juta seratus lima puluh ribu lima ratus rupiah);