



**PUTUSAN**

**Nomor: 676 /PDT/2021/PT.BDG.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**DR. IR. Edyson Muslim**, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jln. Brawijaya No. 99 V.I.P. Bogor, Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa khusus, tertanggal 12 Maret 2021 menunjuk Apendi,SH dan Dadan Hardani,SH Advokat-Pengacara pada Kantor Pengacara-Penasehat Hukum "DADAN HARDANI,SH DAN REKAN beralamat di Jln. Achmad Adnawijaya No. 1.c, Lt. 1 dan 2, Gedung Tulip, Indraprasta Bantarjati, Bogor Utara, Kota Bogor, selanjutnya di sebut Pembanding semula Penggugat.

**M E L A W A N**

1. **Koperasi Karyawan Perusahaan Gas Negara**, beralamat di Jln. KH. Zaenul Arifin No. 20, Kelurahan Krukut, Tamansari, Kota Administrasi Jakarta Barat 1140, DKI Jakarta, selanjutnya di sebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
2. **PT. Graha Property Nusantara**, beralamat di Jalan Studio Alam No. 1, Sukmajaya, Kota Depok, selanjutnya di sebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;
3. **Pemerintah Republik Indonesia cq. Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional**

*Halaman 1 dari 35 Putusan Nomor 676/PDT/2021/PT.BDG.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (BPN) Propinsi Jawa Barat cq. Kepala Kantor Pertanahan (BPN/ATR) Kota Bogor, beralamat di Jalan Jenderal A. Yani No. 41 Kota Bogor, Propinsi Jawa Barat, selanjutnya di sebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III,
4. **Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Dalam Negeri R.I cq. Gubernur Propinsi Jawa Barat cq. Walikota Kotamadya Bogor** beralamat di Jalan Ir. H. Djuanda No. 10 Kota Bogor, Propinsi Jawa Barat, selanjutnya di sebut sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;
5. **Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Dalam Negeri R.I cq. Gubernur Propinsi Jawa Barat cq. Walikota Kotamadya Bogor CQ. Camat Kecamatan Tanah Sareal**, beralamat di Jalan Kebon Pedes No. 20, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Propinsi Jawa Barat, selanjutnya di sebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;
6. **Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Dalam Negeri R.I cq. Gubernur Propinsi Jawa Barat cq. Walikota Kotamadya Bogor cq. Camat Kecamatan Tanah Sareal cq. Lurah Kelurahan Kencana**, beralamat di Jalan Lantana Blok A3 No. 1, Kencana, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Propinsi Jawa Barat, selanjutnya di sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;
7. **Bernard Ibnu Hardjoyo**, pekerjaan wiraswasta, beralamat terakhir di Kampung Kopo RT.05/RW.01, Desa Kopo, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor, selanjutnya di

Halaman 2 dari 35 Putusan Nomor 676/PDT/2021/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebut sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat

III;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 22 Desember 2021 Nomor. 676/PDT/2021/PT.BDG tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim tanggal 23 Desember 2021 Nomor 676/PDT/2021/PT.BDG. tentang hari sidang;
3. Berkas perkara Nomor 676/PDT/2021/PT BDG Jo.Nomor 47/Pdt/G/2021/PN.Bgr dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pengugat telah mengajukan gugatan Tertanggal 15 Maret 2021 dengan surat gugatan yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dengan Nomor Register : 47/PDT.G/2021/PN.Bgr, telah mengajukan Gugatan terhadap Para Tergugat dengan Gugatan adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki 7 (tujuh) bidang tanah darat adalah sebagai berikut :
  - a. Kepemilikan Penggugat berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 1123/Kencana, atas nama Penggugat (DR.Ir. Edyson Muslim)**, seluas 7485 M2, Surat Ukur No. 80/Kencana/2013, tertanggal 01 April 2013, terletak di Kampung Kencana RT.03/RW.07, Kelurahan Kencana, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir. Edyson Muslim;
    - Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Dilah;

Halaman 3 dari 35 Putusan Nomor 676/PDT/2021/PT.BDG.

### 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

- Sebelah Timur :Berbatasan dengan selokan;
  - Sebelah Selatan: Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir. Edyson Muslim;
- b. Berdasarkan Surat Jual-Beli di bawah tangan pada tanggal 7 Agustus 1995, dari Turut Tergugat III kepada Penggugat dengan dasar pembeliannya berdasarkan **Akta Jual-Beli Nomor. 364/KCN/SPK/VIII/1993, tertanggal 7 Agustus 1993**, dari Buku C No. 1419, Persil 181. S.IV seluas 11960 M2, yang terletak di Kelurahan (dulu Desa) Kencana, Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir. Edyson Muslim (dh.Tanah milik H.Saddiyah)
  - Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah milik DR.Edyson Muslim (dh.Tanah Milik Bernard);
  - Sebelah Timur :Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir.Edyson Muslim (dh.Tanah milik Bernard);
  - Sebelah Selatan: Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir. Edyson Muslim (dh.Tanah milik Bernard);
- c. Berdasarkan Surat Jual-Beli di bawah tangan pada tanggal 9 Agustus 1995, dari Turut Tergugat III kepada Penggugat dengan dasar pembeliannya berdasarkan **Akta Jual-Beli Nomor. 365/KCN/SPK/VIII/1993, tertanggal 7 Agustus 1993**, dari Buku C No. 1318, Persil 185. D.II seluas 14670 M2, yang terletak di Kelurahan (dulu Desa) Kencana, Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah milik penduduk (dh.Tanah milik Entong);
  - Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir.Edyson Muslim. (dh.Tanah Milik Bernard);

Halaman 4 dari 35 Putusan Nomor 676/PDT/2021/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur :Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir.Edyson Muslim.  
(dh.Tanah milik Bernard);

- Sebelah Selatan: Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir.Edyson Muslim.(dh.Tanah milik Bernard);

d. Berdasarkan Surat Jual-Beli di bawah tangan pada tanggal 6 Agustus 1995, dari Turut Tergugat III kepada Penggugat dengan dasar pembeliannya berdasarkan **Akta Jual-Beli Nomor. 367/KCN/SPK/VIII/1993, tertanggal 7 Agustus 1993**, dari Buku C No. 1301, Persil 185. D.II seluas 11286 M2, yang terletak di Kelurahan (dulu Desa) Kencana, Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir.Edyson Muslim (dh.Tanah milik Bernard)

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir.Edyson Muslim (dh.Tanah Milik Bernard);

- Sebelah Timur :Berbatasan dengan Tanah milik penduduk (dh.Tanah milik Abd.Rojak);

- Sebelah Selatan: Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir. Edyson Muslim(dh.Tanah milik Bernard);

e. Berdasarkan Surat Jual-Beli di bawah tangan pada tanggal 7 Agustus 1995, dari Turut Tergugat III kepada Penggugat dengan dasar pembeliannya berdasarkan **Akta Jual-Beli Nomor. 373/KCN/SPK/VIII/1993, tertanggal 7 Agustus 1993**, dari Buku C No. 1317, Persil 185. D.II, seluas 12941 M2, yang terletak di Kelurahan (dulu Desa) Kencana, Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir.Edyson Muslim (dh.Tanah milik Bernard)

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir.Edyson Muslim(dh.Tanah Milik Bernard);

Halaman 5 dari 35 Putusan Nomor 676/PDT/2021/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur :Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir.Edyson Muslim(dh.Tanah milik Bernard);

- Sebelah Selatan: Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir.Edyson Muslim(dh.Tanah milik Bernard);

f. Berdasarkan Surat Jual-Beli di bawah tangan pada tanggal 9 Agustus 1995, dari Turut Tergugat II kepada Penggugat dengan dasar pembeliannya berdasarkan **Akta Jual-Beli Nomor. 376/KCN/SPK/VIII/1993, tertanggal 7 Agustus 1993** dari Buku C No. 1312, Persil 185. D.II seluas 11864 M2, yang tercatat yang terletak di Kelurahan (dulu Desa) Kencana, Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat :Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir.Edyson Muslim dan tanah penduduk (dh.Tanah milik Bernard)

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah milik DR.IrEdyson Muslim(dh.Tanah Milik H..Majen);

- Sebelah Timur:Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir. Edyson Muslim (dh.Tanah milik Bernard);

- Sebelah Selatan: Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir. Edyson Muslim . (dh. Tanah milik Bernard);

g. Berdasarkan Surat Jual-Beli di bawah tangan pada tanggal 9 Agustus 1995, dari Turut Tergugat II kepada Penggugat dengan dasar pembeliannya berdasarkan **Akta Jual-Beli Nomor. 380/KCN/SPK/VIII/1993, tertanggal 7 Agustus 1993** dari Buku C No. 1316, Persil 185. D.II seluas 5900 M2, yang tercatat yang terletak di Kelurahan (dulu Desa) Kencana, Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah milik penduduk (dh.Tanah milik penduduk)

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah Perum Griya Kencana. (dh.Tanah Milik H.Majen);

Halaman 6 dari 35 Putusan Nomor 676/PDT/2021/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur :Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir. Edyson Muslim (dh.Tanah milik Bernard);
- Sebelah Selatan: Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir. Edyson Muslim(dh. Tanah milik Bernard);

Bahwa ke-7 (tujuh) bidang tanah darat tersebut di atas disebut juga sebagai :

## **OBYEK SENGKETA;**

2. Bahwa ketujuh bidang tanah Obyek Sengketa tersebut di atas yang merupakan tanah milik Penggugat sejak Penggugat beli dan dimiliki sampai saat ini secara hukum tidak pernah melakukan transaksi jual-beli dan atau apapun bentuknya yang mengakibatkan peralihan hak kepada Para Tergugat dan atau pihak lainnya;
3. Bahwa tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II sudah berkali-kali mendatangi dan memasuki Obyek Sengketa dan nyata sekali ingin menguasainya, padahal di dalam tanah Obyek Sengketa sudah berdiri beberapa bangunan rumah permanen yang ditunjang oleh sarana dan prasarana baik jembatan, jalan dan atau sarana lainnya yang semuanya memakai dana Penggugat;
4. Bahwa Tergugat I telah mendapat peralihan hak atas tanah Obyek Sengketa milik Penggugat, yang nyata-nyata tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin Penggugat, begitu juga Peralihan Obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II padahal Penggugat sampai saat ini belum pernah mengalihkan hak baik kepada Tergugat I maupun kepada Tergugat II dan sampai saat ini Obyek sengketa masih dikuasai oleh Penggugat;
5. Bahwa sejak tahun 1995 Tergugat III telah mengeluarkan surat-surat ijin persetujuan untuk Pembangunan Perumahan dan atau sarana penunjang lainnya di Kelurahan Kencana, yang tentunya semua proses ijin-ijin di lokasi

Halaman 7 dari 35 Putusan Nomor 676/PDT/2021/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Obyek Sengketa diawali adanya proses rekomendasi dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

6. Bahwa akibat perbuatan-perbuatan Para Tergugat tersebut di atas, otomatis Penggugat tidak bisa lagi memanfaatkan tanah milik Penggugat dan hilangnya kepemilikan tanah, begitu juga Penggugat tidak bisa lagi untuk menjualnya Obyek sengketa tersebut di atas kepada pihak lain akibat penguasaan fisik secara paksa oleh Tergugat I dan Tergugat II yang didukung oleh Tergugat III dan Tergugat IV dan Para Turut Tergugat (Turut Tergugat I dan II);

7. Bahwa akibat perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut di atas, telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang intinya adalah *menetapkan kewajiban bagi pembuat kerugian untuk mengganti seluruh kerugian baik materil maupun immateril*, yang apabila dihitung secara rinci adalah sebagai berikut :

a. Kerugian Material :

- Kerugian ini dihitung berdasarkan asumsi bahwa Penggugat Sebagai Pemilik tanah jika dijual dengan Harga tanah saat ini, dijual sebesar Rp . 5.000.000,-/M2, maka jumlah seluruhnya adalah Rp.  $5.000.000 \times 74000$  M2 = Rp. 370.000.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh miliar rupiah);

- Kerugian Keuntungan apabila tanah Obyek Sengketa disewakan sejak tahun 1996 dengan harga sewa setiap tahunnya Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) selama 25 (dua puluh dua tahun), yakni Rp.  $250.000.000 \times 25 = 6.250.000.000,-$  (enam miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil, Penggugat sangat stres sekali dan berujung sakit akibat perbuatan Tergugat I , II, III, IV dan Para Turut Tergugat (Turut

Halaman 8 dari 35 Putusan Nomor 676/PDT/2021/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat I dan II); dalam pengurusan perkara obyek tanah sengketa, jika dijumlahkan nilainya sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);
8. Kerugian mana harus dibebankan kepada Tergugat I, II, III, IV dan Para Turut Tergugat yang harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus;
  9. Bahwa mengingat besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat dengan memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah Bukti autentik, valid dan tidak pernah dibatalkan oleh lembaga peradilan, maka tidaklah berlebihan apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo Meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah Obyek Sengketa dan atau aset-aset milik Tergugat I dan Tergugat II ;
  10. Bahwa mengingat bukti-bukti yang diajukan Penggugat adalah Bukti Autentik, valid dan tidak pernah dibatalkan oleh lembaga peradilan manapun, maka apabila Para Tergugat tidak membayar ganti kerugian yang telah diderita Penggugat, maka tidaklah berlebihan apabila Penggugat mohon agar Tergugat I, Tergugat II dan atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya dihukum untuk mengosongkan tanah obyek sengketa dalam keadaan sempurna dan menyerahkannya kepada Penggugat, apabila perlu dilaksanakan dengan bantuan aparat yang berwenang;
  11. Bahwa Penggugat mohon pula agar Para Tergugat dihukum dengan uang paksa (Dwangson) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari, setiap hari keterlambatan Para Tergugat memenuhi isi putusan perkara ini;
  12. Bahwa gugatan Penggugat diajukan dengan bukti-bukti yang autentik , maka tidaklah berlebihan apabila putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi (Uit Voerbaar bij Voerraad);
  13. Bahwa secara hukum Para Tergugat nyata-nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat

Halaman 9 dari 35 Putusan Nomor 676/PDT/2021/PT.BDG.

**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

baik secara materiil maupun immateriil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata;

Maka berdasarkan uraian-uraian dalam posita tersebut di atas, Penggugat mohon dengan hormat agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bogor atau Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## **PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas bidang tanah dari Sertipikat Hak Milik No. 1123/Kencana, atas nama Penggugat (DR.Ir. Edyson Muslim), seluas 7485 M2, Surat Ukur No. 80/Kencana/2013, tertanggal 01 April 2013, terletak di Kampung Kencana RT.03/RW.07, Kelurahan Kencana, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir. Edyso Muslim;
  - Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah Dilah;
  - Sebelah Timur : Berbatasan dengan selokan;
  - Sebelah Selatan: Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir. `EdysonMuslim;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Surat Jual-Beli :
  - 1) Surat jual-beli tanggal 7 Agustus 1995, antara Penggugat ( Ir. Edyson Muslim dengan Turut Tergugat II (Bernard Ibnu Hardjoyo) dari Akta Jual-Beli Nomor. 364/KCN/SPK/VIII/1993, tertanggal 7 Agustus 1993, dari Buku C No. 1419, Persil 181. S.IV seluas 11960 M2, yang terletak di Kelurahan (dulu Desa) Kencana, Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor;
  - 2) Surat jual-beli tanggal 9 Agustus 1995, antara Penggugat ( Ir. Edyson Muslim dengan Turut Tergugat II (Bernard Ibnu Hardjoyo) dari berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor. 365/KCN/SPK/VIII/1993, tertanggal 7 Agustus 1993, dari Buku C No. 1318, Persil 185. D.II seluas 14670 M2, yang

Halaman 10 dari 35 Putusan Nomor 676/PDT/2021/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Kelurahan (dulu Desa) Kencana, Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor;

3) Surat jual-beli tanggal 6 Agustus 1995, antara Penggugat ( Ir. Edyson Muslim dengan Turut Tergugat II (Bernard Ibnu Hardjoyo) dari Akta Jual-Beli Nomor. 367/KCN/SPK/VIII/1993, tertanggal 7 Agustus Buku C No. 1301, Persil 185. D.II seluas 11286 M2, yang terletak di Kelurahan (dulu Desa) Kencana, Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor;

4) Surat jual-beli tanggal 7 Agustus 1995, antara Penggugat ( Ir. Edyson Muslim dengan Turut Tergugat II (Bernard Ibnu Hardjoyo) dari Akta Jual-Beli Nomor. 373/KCN/SPK/VIII/1993, tertanggal 7 Agustus 1993, dari Buku C No. 1317, Persil 185. D.II, seluas 12941 M2, yang terletak di Kelurahan (dulu Desa) Kencana, Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor;

5) Surat jual-beli tanggal 9 Agustus 1995, antara Penggugat ( Ir. Edyson Muslim dengan Turut Tergugat II (Bernard Ibnu Hardjoyo) dari Akta Jual-Beli Nomor. 376/KCN/SPK/VIII/1993, tertanggal 7 Agustus 1993 dari Buku C No. 1312, Persil 185. D.II seluas 11864 M2, yang terletak di Kelurahan (dulu Desa) Kencana, Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor;

6) Surat jual-beli tanggal 9 Agustus 1995, antara Penggugat ( Ir. Edyson Muslim dengan Turut Tergugat II (Bernard Ibnu Hardjoyo) dari Akta Jual-Beli Nomor. 380/KCN/SPK/VIII/1993, tertanggal 7 Agustus 1993 dari Buku C No. 1316, Persil 185. D.II seluas 5900 M2, yang terletak di Kelurahan (dulu Desa) Kencana, Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor;

4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas bidang-bidang tanah dari :

1) Surat jual-beli tanggal 7 Agustus 1995, antara Penggugat ( Ir. Edyson Muslim dengan Turut Tergugat II (Bernard Ibnu Hardjoyo) dari Akta Jual-Beli Nomor. 364/KCN/SPK/VIII/1993, tertanggal 7 Agustus 1993, dari Buku C No. 1419, Persil 181. S.IV seluas 11960 M2, yang terletak di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kelurahan (dulu Desa) Kencana, Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor;
- 2) Surat jual-beli tanggal 9 Agustus 1995, antara Penggugat ( Ir. Edyson Muslim dengan Turut Tergugat II (Bernard Ibnu Hardjoyo) dari berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor. 365/KCN/SPK/VIII/1993, tertanggal 7 Agustus 1993, dari Buku C No. 1318, Persil 185. D.II seluas 14670 M2, yang terletak di Kelurahan (dulu Desa) Kencana, Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor;
  - 3) Surat jual-beli tanggal 6 Agustus 1995, antara Penggugat ( Ir. Edyson Muslim dengan Turut Tergugat II (Bernard Ibnu Hardjoyo) dari Akta Jual-Beli Nomor. 367/KCN/SPK/VIII/1993, tertanggal 7 Agustus 1993, dari Buku C No. 1301, Persil 185. D.II seluas 11286 M2, yang terletak di Kelurahan (dulu Desa) Kencana, Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor;
  - 4) Surat jual-beli tanggal 7 Agustus 1995, antara Penggugat ( Ir. Edyson Muslim dengan Turut Tergugat II (Bernard Ibnu Hardjoyo) dari Akta Jual-Beli Nomor. 373/KCN/SPK/VIII/1993, tertanggal 7 Agustus 1993, dari Buku C No. 1317, Persil 185. D.II, seluas 12941 M2, yang terletak di Kelurahan (dulu Desa) Kencana, Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor;
  - 5) Surat jual-beli tanggal 9 Agustus 1995, antara Penggugat ( Ir. Edyson Muslim dengan Turut Tergugat II (Bernard Ibnu Hardjoyo) dari Akta Jual-Beli Nomor. 376/KCN/SPK/VIII/1993, tertanggal 7 Agustus 1993 dari Buku C No. 1312, Persil 185. D.II seluas 11864 M2, yang terletak di Kelurahan (dulu Desa) Kencana, Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor;

Halaman 12 dari 35 Putusan Nomor 676/PDT/2021/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6) Surat jual-beli tanggal 9 Agustus 1995, antara Penggugat ( Ir. Edyson Muslim dengan Turut Tergugat II (Bernard Ibnu Hardjojo) dari Akta Jual-Beli Nomor. 380/KCN/SPK/VIII/1993, tertanggal 7 Agustus 1993 dari Buku C No. 1316, Persil 185. D.II seluas 5900 M2, yang terletak di Kelurahan (dulu Desa) Kencana, Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor;
5. Menyatakan secara hukum Para Tergugat (Tergugat I, II, III dan IV) serta Para Turut Tergugat (Turut Tergugat I dan II) telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
6. Menyatakan penguasaan fisik Obyek sengketa oleh Tergugat I. II , III dan IV adalah perbuatan melawan hukum;
7. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan atau pihak lain yang menguasai tanah obyek sengketa untuk menyerahkan tanah Obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, bila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang;
8. Memerintahkan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan tergugat IV untuk mengganti semua kerugian materiil Penggugat sebesar Rp. 376.250.000.000,-(tigaratus tujuh puluh enam miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) secara tanggung renteng yang harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat dan atau menyerahkan Obyek sengketa secara sukarela kepada Penggugat;
10. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I dan II untuk mengganti kerugian immatreiil Penggugat sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) secara tanggung renteng yang harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus kepada Pengguga;

Halaman 13 dari 35 Putusan Nomor 676/PDT/2021/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menyatakan Sah Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bogor;
12. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat I dan II dengan uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari, setiap hari keterlambatan Para Tergugat memenuhi isi putusan perkara ini yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus;
13. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi (Uit Voerbaar bij voorraad);
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

## SUBSIDAIR :

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon diputus dengan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan Pembacaan Surat Gugatan dan Penggugat menyatakan tetap pada Gugatannya;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat / sekarang Pembanding tersebut, melalui persidangan secara Elektronik tergugat I telah mengajukan Eksepsi/Jawabannya sebagai berikut :

### A. DALAM EKSEPSI

#### 1. GUGATAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN YANG KABUR.

Bahwa Penggugat telah medalihkan dalam gugatannya dengan menyatakan diri Tergugat I yakni: "**Koperasi Karyawan Perusahaan Gas Negara**" telah mendapat peralihan hak atas tanah Obyek Sengketa milik Penggugat, yang nyata-nyata tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin Penggugat. Begitu juga Peralihan Obyek Sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II padahal Penggugat sampai saat ini belum pernah mengalihkan hak baik kepada Tergugat I maupun Tergugat II dan sampai saat ini Obyek Sengketa masih dikuasai oleh Penggugat; Penggugat telah menyatakan sendiri mengenai Obyek Sengketa dan Tergugat I tidak pernah mengetahui mengenai dalil yang disampaikan oleh Penggugat ;

Halaman 14 dari 35 Putusan Nomor 676/PDT/2021/PT.BDG.



Bahwa Penggugat dalam gugatannya jelas menyatakan Tergugat I adalah **Koperasi Karyawan Perusahaan Gas Negara**, sedang kami **Koperasi Pegawai PT Perusahaan Gas Negara (Perseo) Tbk. Kantor Pusat** sesuai berdasarkan Akta Perubahan Anggaran Dasar Nomor 38 tanggal 30 November 2017 yang dibuat di hadapan Fessy Farizqoh Alwi, S.H., M.K., Notaris di Jakarta ; yang berkantor di Komplek Perkantoran PT Perusahaan Gas Negara Tbk JL. KH. Zainul Arifin No.20 RT/RW Kelurahan Krukut Kecamatan. Taman Sari Kota Administrasi Jakarta Barat.

Bahwa karena Obyek Sengketa yang didalilkan kepada Tergugat I adalah tidak pernah diketahui oleh Tergugat I maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat I adalah gugatan yang kabur, tidak jelas sekaligus error in persona, karena tidak terdapat hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat terkait dengan Obyek Sengketa (peralihan tanah) sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya, termasuk dengan Para Tergugat lainnya (II, III, IV) dan Para Turut Tergugat.

Bahwa secara faktual dan formal, Tergugat tidak pernah bahkan tidak mengetahui mengenai lokasi Obyek Sengketa apalagi menguasai bahkan mengalihkan Obyek Sengketa yang didalilkan oleh Penggugat. Dengan demikian dalil-dalil Penggugat terhadap Tergugat I adalah dalil gugatan yang kabur dan tidak berdasar. Karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak diterima.

## **2. GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT**

Penggugat dalam gugatannya yang di daftarkan ke Pengadilan Negeri Bogor dibawah Register perkara nomor. 47/Pdt.G/2021/PN.BGR pada tanggal 16 Maret 2021, dengan objek sengketa :

- a. Kepemilikan Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.1123 atas nama Penggugat (DR.Ir.Edyson Muslim) seluas 7485 M2 yang terletak di Kelurahan Kencana Desa Kencana, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor, dengan Batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah Milik DR.Ir Edyson Muslim;
  - Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah Dilah;
  - Sebelah Timur : Berbatasan dengan selokan;
  - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir.Edyson Muslim;
- b. Berdasarkan Surat Jual Beli dibawah tangan pada tanggal 7 Agustus 1995, dari Turut Tergugat III kepada Penggugat dengan dasar pembeliannya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor.364/KCN/SPK/VIII/1993 tertanggal 7



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 1993, dari Buku C No.1419, Persil 181.S.IV seluas 11960 M2, yang terletak di Kelurahan (dulu Desa) Kencana Desa Kencana, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor, dengan Batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah Milik DR.Ir Edyson Muslim(dh.Tanah milik H.Saddiyah);
- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah DR.Ir Edyson Muslim(dh.Tanah milik Bernard);
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan DR.Ir Edyson Muslim(dh.Tanah milik Bernard);
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir Edyson Muslim(dh.Tanah milik Bernard);

c. Berdasarkan Surat Jual Beli dibawah tangan pada tanggal 9 Agustus 1995, dari Turut Tergugat III kepada Penggugat dengan dasar pembeliannya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor.365/KCN/SPK/VIII/1993, tertanggal 7 Agustus 1993, dari Buku C No.1318, Persil 185.S.IV seluas 14670 M2, yang terletak di Kelurahan (dulu Desa) Kencana Desa Kencana, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor, dengan Batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah Milik penduduk (dh.Tanah milik Entong);
- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah DR.Ir Edyson Muslim(dh.Tanah milik Bernard);
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan DR.Ir Edyson Muslim(dh.Tanah milik Bernard);
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir Edyson Muslim(dh.Tanah milik Bernard);

d. Berdasarkan Surat Jual Beli dibawah tangan pada tanggal 6 Agustus 1995, dari Turut Tergugat III kepada Penggugat dengan dasar pembeliannya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor.367/KCN/SPK/VIII/1993, tertanggal 7 Agustus 1993, dari Buku C No.1301, Persil 185.D.II seluas 11286 M2, yang terletak di Kelurahan (dulu Desa) Kencana Desa Kencana, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor, dengan Batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah Milik DR.Ir.Edyson Muslim (dh.Tanah milik Bernard);
- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah DR.Ir Edyson Muslim(dh.Tanah milik Bernard);
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan milik penduduk(dh.Tanah milik Abd.Rojak);

Halaman 16 dari 35 Putusan Nomor 676/PDT/2021/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir Edyson Muslim(dh.Tanah milik Bernard);
- e. Berdasarkan Surat Jual Beli dibawah tangan pada tanggal 7 Agustus 1995, dari Turut Tergugat III kepada Penggugat dengan dasar pembeliannya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor.373/KCN/SPK/VIII/1993, tertanggal 7 Agustus 1993, dari Buku C No.1317, Persil 185.D.II seluas 12941 M2, yang terletak di Kelurahan (dulu Desa)Kencana Desa Kencana, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor, dengan Batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah Milik DR.Ir.Edyson Muslim (dh.Tanah milik Bernard);
  - Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah DR.Ir Edyson Muslim(dh.Tanah milik Bernard);
  - Sebelah Timur :Berbatasan dengan milik penduduk(dh.Tanah milik Abd.Rojak);
  - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir Edyson Muslim(dh.Tanah milik Bernard);
- f. Berdasarkan Surat Jual Beli dibawah tangan pada tanggal 9 Agustus 1995, dari Turut Tergugat II kepada Penggugat dengan dasar pembeliannya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor.367/KCN/SPK/VIII/1993, tertanggal 7 Agustus 1993, dari Buku C No.1312, Persil 185.D.II seluas 11864 M2, yang terletak di Kelurahan (dulu Desa) Kencana Desa Kencana, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor, dengan Batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah Milik DR.Ir.Edyson Muslim (dh.Tanah milik Bernard);
  - Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah DR.Ir Edyson Muslim(dh.Tanah milik H.Majen);
  - Sebelah Timur :Berbatasan dengan milik penduduk(dh.Tanah milik Bernard);
  - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir Edyson Muslim(dh.Tanah milik Bernard);
- g. Berdasarkan Surat Jual Beli dibawah tangan pada tanggal 9 Agustus 1995, dari Turut Tergugat II kepada Penggugat dengan dasar pembeliannya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor.380/KCN/SPK/VIII/1993, tertanggal 7 Agustus 1993, dari Buku C No.1316, Persil 185.D.II seluas 5900 M2, yang terletak di Kelurahan(dulu Desa) Kencana Desa Kencana, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor, dengan Batas-batas sebagai berikut :

Halaman 17 dari 35 Putusan Nomor 676/PDT/2021/PT.BDG.



- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah Milik penduduk (dh.Tanah milik penduduk);
- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Tanah Perum Griya Kencana(dh.Tanah milik H. Majen);
- Sebelah Timur :Berbatasan dengan milik DR.Ir Edyson Muslim(dh.Tanah milik Bernard);
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Tanah milik DR.Ir Edyson Muslim(dh.Tanah milik Bernard);

Bahwa bidang tanah darat tersebut diatas disebut juga sebagai : Obyek Sengketa.

Bahwa Obyek Sengketa yang diakui oleh Penggugat tersebut diatas menyatakan bahwa Tergugat I telah berkali-kali mendatangi dan memasuki Obyek Sengketa dan nyata sekali ingin menguasai adalah tidak benar, karena Tergugat I tidak mengetahui atau tidak pernah memasuki mengenai Obyek Sengketa termaksud bahkan Tergugat I tidak mengenal Penggugat.

Bahwa Tergugat I telah mendapat peralihan hak atas tanah Obyek Sengketa milik Penggugat, yang nyata-nyata tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin Penggugat. Begitu juga Peralihan Obyek Sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II padahal Penggugat sampai saat ini belum pernah mengalihkan hak baik kepada Tergugat I maupun Tergugat II dan sampai saat ini Obyek Sengketa masih dikuasai oleh Penggugat; dalam hal ini Tergugat I tidak pernah mendapat peralihan hak atas tanah Obyek Sengketa milik Penggugat, apalagi peralihan dari Tergugat I kepada Tergugat II; Tergugat I juga tidak pernah berhubungan dengan Tergugat II apalagi mengenal Tergugat II. Penggugat pun menyatakan bahwa sampai saat ini masih menguasai Obyek Sengketa.

Bahwa dengan demikian, karena AJB yang didalilkan Penggugat bukanlah akta Tergugat I, karenanya gugatan Penggugat terhadap Tergugat I adalah gugatan yang keliru dan salah alamat. Karena itu sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak, atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak diterima.

### **3. GUGATAN TIDAK MEMENUHI PASAL 1365 KUH PERDATA.**

Bahwa gugatan Penggugat telah secara keliru ditujukan Tergugat I karena :

Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan dasar gugatannya yang pada pokoknya menyatakan beberapa hal sebagai berikut:

- Bahwa dalil Penggugat tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II sudah berkali-kali mendatangi dan memasuki Obyek Sengketa dan nyata sekali ingin menguasainya, padahal didalam tanah obyek sengketa sudah berdiri beberapa bangunan rumah permanen



yang ditunjang oleh sarana dan prasarana baik jembatan, jalan dan atau sarana lainnya yang semuanya memakai dana Penggugat ; dalam hal ini Tergugat I tidak pernah dan/atau mengetahui lokasi Obyek Sengketa apalagi ingin menguasai Obyek Sengketa dimaksud, dengan demikian, bahwa tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat I dengan Tergugat II.

- Bahwa dalil Tergugat I telah mendapat peralihan hak atas tanah Obyek Sengketa milik Penggugat, yang nyata-nyata tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin Penggugat, begitu juga Peralihan Obyek Sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II padahal Penggugat sampai saat ini belum pernah mengalihkan hak baik kepada Tergugat I maupun kepada Tergugat II dan sampai saat ini Obyek Sengketa masih dikuasai oleh Penggugat ; dalam hal ini Penggugat telah menyatakan sendiri bahwa Penggugat belum pernah mengalihkan dan Obyek Sengketa masih dikuasai oleh Penggugat.
- Bahwa dalil akibat perbuatan-perbuatan Para Tergugat tersebut diatas, otomatis Penggugat tidak bisa lagi memanfaatkan tanah milik Penggugat dan hilangnya kepemilikan tanah (penguasaan) fisik, begitu juga Penggugat tidak bisa lagi untuk menjualnya Obyek Sengketa tersebut diatas kepada pihak lain akibat penguasaan fisik secara paksa oleh Tergugat I dan Tergugat II yang didukung oleh Tergugat III dan Tergugat IV dan Para Turut Tergugat ; dalam hal ini bertentangan dengan dalil-dalil Penggugat sendiri yang menyatakan belum pernah dialihkan kepada siapapun dan Obyek Sengketa masih dikuasai oleh Penggugat.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat tersebut di atas, selain tidak jelas apa yang dipermasalahkan Penggugat terhadap diri Tergugat I yang nyata-nyata tidak mengetahui Obyek Sengketa dalam permasalahan Penggugat dengan Tergugat II, III, IV dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II.

#### **4. PETITUM GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS**

Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Petitum Penggugat ini jelas petitum yang tidak jelas, karena secara hukum tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga perbuatan melawan hukum apa yang telah Tergugat I yang dimintakan Penggugat kepada Majelis Hakim adalah petitum yang keliru dan tidak jelas. Bahkan sebaliknya Penggugat telah meminta orang lain untuk bertanggung jawab atas perbuatannya sendiri.



Tergugat I tidak pernah mengetahui lokasi Obyek Perkara yang di sampaikan oleh Penggugat apalagi melakukan peralihan hak dari Tergugat I kepada Tergugat II, bahkan Tergugat I pun tidak pernah mengenal Tergugat II.

Tergugat I tidak pernah mengerti kenapa diajukan sebagai Tergugat I dalam perkara ini, karena Tergugat I tidak pernah ada hubungan hukum dengan Pengugat dan Para Tergugat lainnya.

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, dimana gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, dalil gugatan saling bertentangan, MAKA gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, sehingga seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DITERIMA (Niet Onvankelijk verklaand).

## **B. DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa semua yang TERGUGAT I kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini:

1. TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT I.
2. Bahwa TERGUGAT I tidak akan menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat I;
3. Bahwa Penggugat telah berusaha mengait-ngaitkan Tergugat I dengan Obyek Sengketa dan Tergugat lainnya dalam keseluruhan uraiannya. Uraian Penggugat dalam gugatannya (khususnya dari angka 1 s.d 13 NAMPAK dalil-dalil gugatan Penggugat selain mengada-ada juga absurd. Terlepas apakah dalil tersebut murni kebenaran yang ada pada diri Penggugat atau berasal dari luar diri Penggugat, tapi yang jelas dalil-dalil tersebut jelas mengada-ada dan tidak didasarkan pada kenyataan. Tetapi faktanya, Tergugat I tidak terbukti melakukan perbuatan sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya ini
4. Bahwa karena gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan bukti, dan sebaliknya merupakan perbuatan dari Penggugat sendiri, maka dalil-dalil Penggugat sudah seharusnya dikesampingkan, dan menolak gugatan Penggugat seluruhnya karena mengada-ada.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I kemukakan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan uraian di atas, maka TERGUGAT I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI.**

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;
- Menyatakan antara Penggugat dan Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum dan dikeluarkan dalam perkara ini.

## **DALAM POKOK PERKARA.**

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya terhadap TERGUGAT I atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT I tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ;

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat / sekarang Pembanding tersebut, melalui persidangan secara Elektronik pihak PT.GRAHA PROPERTY NUSANTARA ("PT.GPN") sebagaimana tersebut dalam Anggaran Dasar diwakili oleh KEMAL TARIGAN, SH., selaku Direktur Utama berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 April 2021 menunjuk M A N S U R, SH., Advokat dan Konsultan Hukum yang tergabung pada MANSUR SAID & REKAN beralamat di Jl.Galursari Timur Perum. Urunsari No.14.P Utan Kayu Selatan Matraman Jakarta Timur, telah mengajukan Eksepsi/Jawabannya sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

### **A. EXCEPTIO EROR IN PERSONA (Gugatan Salah Pihak)**

1. Bahwa Tergugat II adalah perusahaan berbadan hukum (recht person) yang didirikan berdasarkan Anggaran Dasar Nomor 6 tanggal 12 Juni 2006 yang dibuat dihadapan H. KHAIRUL ASWIN, SH., notaries di Kabupaten Bekasi, dan telah dilakukan beberapa kali perubahan pada Anggaran Dasar perseroan dan terakhir perubahan didasarkan pada Akta No.01 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) PT. Graha Property Nusantara ("Tergugat II") yang dibuat di hadapan ANDRY SURYA DARMA SAKTI, SH., Notaris di Kota Bogor pada tanggal 1 Desember 2015.
2. Bahwa Tergugat II selaku perusahaan yang bergerak dibidang property dalam menjalankan usahanya sama sekali tidak pernah mempunyai hubungan hukum baik dengan Tergugat I maupun dengan pihak Penggugat, begitu juga Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan hukum berupa transaksi atas

Halaman 21 dari 35 Putusan Nomor 676/PDT/2021/PT.BDG.



“objek Sengketa” dengan Tergugat I sebagaimana yang dimaksud dalam gugatan Penggugat, dan tidak ada satu dokumen pun yang menunjukkan bukti adanya ikatan atau perbuatan hukum antara Tergugat II dengan Tergugat I maupun dengan pihak Penggugat terkait dengan objek sengketa.

3. Bahwa dalam asas hukum perdata disebutkan bahwa dasar adanya gugatan perdata adalah mesti adanya hubungan hukum antar para pihak sebagai dasar dan alasan dari pada tuntutan / “Pundamentum Petendi”, (Catatan : ***Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.4 K/SIP/1958***). Oleh karena itu gugatan Penggugat yang menarik Tergugat II selaku pihak yang tidak ada hubungan hukumnya dalam perkara a quo tidak beralasan dan merupakan suatu kekeliruan atau kesalahan pihak (***error in persona***).
4. Bahwa sehubungan dengan gugatan Penggugat yang menarik pihak Tergugat II yang tidak ada kaitannya dalam transaksi atas “Ojek Sengketa” baik dengan pihak Penggugat maupun dengan Tergugat I merupakan sebuah kekeliruan atau kesalahan dalam meletakkan posisi Tergugat II dalam perkara a quo. Atas dasar alasan tersebut diatas sudah sepatutnya Majelis Hakim mengeluarkan Tergugat II dari perkara a quo, atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima.

#### **B. GUGATAN PREMATUR :**

1. Bahwa sebagaimana diketahui “OBJEK SENKETA” dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah tanah yang diatasnya berdiri bangunan-bangunan yang terletak di Desa / Kelurahan Kencana, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, hal ini diketahui dalam penjelasan posita gugatan Penggugat pada angka 3 dan angka 5. Dengan demikian “objek sengketa” tidak lain adalah tanah dan bangunan “**Perumahan Bumi Citra Kencana**” yang terletak di Kelurahan Kencana Kecamatan Tanah Sareal Kota Bogor.
2. Bahwa “Objek sengketa” dalam perkara a quo adalah “Objek Sengketa” yang diajukan dalam gugatan sebelumnya tertuang dalam perkara No.171/PDT.G/2019/ PN.BGR, tanggal 23 September 2019 yang diajukan oleh PT. BUMI MUTIARA UTAMA (PT.BMU) selaku Penggugat yang tidak lain adalah pihak yang mempunyai kepentingan yang sama dengan Penggugat dalam perkara a quo, walaupun Penggugat pada perkara sebelumnya adalah PT.BMU namun badan perusahaan tersebut didalamnya adalah Penggugat a quo itu sendiri, hal ini dapat diketahui bahwa Dr.Ir. Edyson Muslim (ic.Penggugat) selain ex Direktur Utama PT.BMU juga selaku pemilik dari Pt BMU itu sendiri.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa selain dari objek yang sama dan Penggugat yang sama, antara perkara a quo (No.47/Pdt.G/2021/PN.Bgr.) dengan perkara sebelumnya (No.171/pdt.G/2019/PN.Bgr) mempunyai kesamaan dari sisi pihak yang ditarik sebagai Tergugat / Turut Tergugat yaitu :

- Koperasi Perusahaan Gas Negara, (Tergugat I)
- PT. Graha Property Nusantara, (Tergugat II)
- Kantor Walikota, (Tergugat III),
- Badan Pertanahan Nasional Kota Bogor (Tergugat IV)
- Camat Tanah Sareal (Turut Tergugat I) dan Lurah Kenca selaku Turut Tergugat II.

4. Bahwa dalam proses pemeriksaan Perkara sebelumnya (No.171/Pdt.G/2019/PN.Bgr.) ada pihak INTERVENSI sebanyak 22 orang yang masuk dan bergabung dalam perkara, dan perkara tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 3 Februari 2021 dengan amar putusan sebagai berikut :

#### DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi :

- Menolak seluruh eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Intervensi I s/d Intervensi XXII.

#### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi / Penggugat asal tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

#### DALAM REKONVENSI

- Menyatakan seluruh gugatan Penggugat rekonsensi / Tergugat Konvensi dari pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II; Intervensi I s/d Intervensi XXII tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

#### DALAM PERKARA INTERVENSI

Dalam Eksepsi

- Menyatakan seluruh gugatan Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

#### DALAM POKOK PERKARA INTERVENSI

Halaman 23 dari 35 Putusan Nomor 676/PDT/2021/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Intervensi I s/d Intervensi XXII tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI DAN INTERVENSI

- Menghukum Penggugat Asal / Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.4.350.000,- (empat juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah).

5. Bahwa terhadap Putusan Perkara (No.171/Pdt.G/2019/PN.Bgr) tersebut diatas oleh salah satu pihak INTERVENSI I (ic. Sdr. Drs. RASUL HAMIDI (selaku Kuasa dari Ny. LINDA) **telah diajukan upaya hukum BANDING pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat** melalui Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 16 Februari 2021, dan upaya BANDING tersebut sampai saat ini masih dalam proses pemberkasan di Pengadilan Negeri Kota Bogor atau dalam proses pemeriksaan ulang di Pengadilan Tinggi Jawa Barat, atau dengan kata lain upaya banding dari pihak Intervensi I sampai saat ini belum diputus oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat.

6. Bahwa dengan diajukannya kembali gugatan oleh Penggugat yang sama terhadap “objek sengketa” yang sama terhadap para pihak yang sama dan juga pada Pengadilan yang sama sementara “**objek sengketa a quo**” masih dalam proses Upaya Banding atas putusan sebelumnya, maka gugatan Penggugat dalam perkara a quo masuk kualifikasi **PREMATUR**.

7. Bahwa mengingat gugatan masuk dalam kualifikasi Prematur, maka sudah sepatutnya gugatan perkara a quo ditolak oleh Majelis Hakim, atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima, hal ini guna untuk menghindari adanya disparitas atau adanya 2 (dua) putusan yang bertentangan satu sama lain atas perkara yang sama yang pada akhirnya menciptakan ketidakpastian hukum bagi pencari keadilan.

8. Bahwa atas dasar alasan dan fakta hukum tersebut diatas TERGUGAT II memohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*).

## C. EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (Gugatan Kurang Pihak).

Halaman 24 dari 35 Putusan Nomor 676/PDT/2021/PT.BDG.

### 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)



1. Bahwa disisi lain gugatan Penggugat atas "Objek Sengketa" dalam perkara a quo memiliki keterkaitan dengan perkara yang tertuang dalam Putusan No. 24/PDT.G/2001/PN.Bgr., tanggal 30 April 2002, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.10/PDT/2003/ PT.Bdg., tanggal 24 Maret 2003., Jo Putusan Mahkamah Agung No.931 K/PDT /2004, tanggal 14 Maret 2007 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (In kracht van gewijsde).
2. **Bahwa dalam ke 3 (ketiga) putusan tersebut diatas disebutkan Koperasi Karyawan PT.Gas Negara Cabang Bogor sebagai PENGGUGAT melawan PT. BUMI MUTIARA UTAMA Cq. DR.Ir. EDYSON MUSLIM Selaku Direktur Utama sebagai TERGUGAT.**
3. Bahwa jika melihat ketiga (3) putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diatas sangat jelas sekali terlihat adanya korelasi persengketaan atas tanah ("objek sengketa") yang terletak di Kelurahan Kencana / Kecamatan Tanah Sareal / Kota Bogor antara Koperasi Karyawan PT.Gas Negara Cabang Bogor dengan Pihak PENGGUGAT (ic. Dr.Ir.EDYSON MUSLIM dalam perkara a quo).
4. Bahwa dengan melihat kontruksi gugatan Penggugat dalam perkara a quo dihubungkan dengan ketiga (ke 3) putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tersebut diatas, seharusnya Penggugat dalam perkara a quo menarik pihak Koperasi Karyawan PT.Gas Negara Cabang Bogor selaku pihak TERGUGAT, tanpa kehadiran Koperasi Karyawan PT.Gas Negara Cabang Bogor mustahil "objek Sengketa" bisa diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. **Atas dasar alasan dan fakta hukum tersebut diatas maka gugatan Penggugat dikwalifikasikan gugatan tidak lengkap atau mengandung cacat plurium litis consortium alias cacat hukum.**
5. Berdasarkan alasan tersebut diatas, dengan ini TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaar).

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang menjadi dalil Tergugat II dalam eksepsi tersebut diatas, mohon dimuat dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara (mutatis mutandis).



2. Bahwa Tergugat II menolak dengan Tegas seluruh dalil gugatan Penggugat *terkecuali* terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas dan tertulis oleh Tergugat II.
3. Bahwa gugatan Penggugat sebagaimana tertuang pada angka 1 dan 2 pada dasarnya tidak ada perbedaan dengan objek sengketa dalam perkara yang diajukan Penggugat sebelumnya yaitu **Perkara No.171/Pdt.G/2019/PN.Bgr, yang nota bene saat ini masih dalam proses upaya Banding di Pengadilan Tinggi Jawa Barat.**
4. Bahwa gugatan perkara a quo juga masih memiliki keterkaitan dengan Putusan Mahkamah Agung No.931 K/PDT /2004, tanggal 14 Maret 2007, jo. Putusan No.10/PDT/2003/PT.Bdg., tanggal 24 Maret 2003 jo. Putusan No.24/PDT.G/2001/PN.Bgr., tanggal 30 April 2002 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde).
5. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 2 yang menyatakan Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli atas “objek sengketa” dengan Tergugat II adalah sebuah pengakuan Penggugat yang dapat dibenarkan, karena kenyataannya demikian, bahkan Tergugat II tidak pernah mengenal Pihak Penggugat. Selain tidak mengenal Penggugat, Tergugat II juga tidak mengenal Tergugat I (ic.Koperasi Karyawan PT.Gas Negara) dan tidak pernah melakukan hubungan hukum berupa transaksi jual beli atas “objek sengketa” dengan pihak Tergugat I.
6. Bahwa dalam posita angka 4 Penggugat dalam gugatannya juga mendalilkan telah terjadinya peralihan tanah “objek sengketa” dari Tergugat I kepada Tergugat II, artinya karena ini menyangkut peralihan hak maka Penggugat harus dituntut dan diwajibkan untuk membuktikan dalilnya sesuai dengan **Peraturan Pemerintah No. 24/1997 pasal 37 ayat (1)** yang menyatakan :  
*“Peralihan hak atas tanah dan peralihan hak atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan AKTA yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku.* Atas dasar fakta dan alasan hukum tersebut diatas dengan ini Tergugat II **MENSOMIR** Penggugat untuk membuktikan dalilnya.
7. Bahwa Tergugat II selama ini melihat bahwa pengakuan Penggugat atas objek sengketa sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan a quo tidak memiliki alas hak yang jelas dan pasti, mengingat bukti-bukti yang menjadi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasar dan dianggap sebagai kepemilikan atas tanah “objek sengketa” diduga masih terkait dengan perkara yang telah diputus oleh *Mahkamah Agung No.931 K/PDT /2004, tanggal 14 Maret 2007, jo. Putusan No.10/PDT/2003/PT.Bdg., tanggal 24 Maret 2003 jo. Putusan No.24/PDT.G/2001/PN.Bgr., tanggal 30 April 2002, tentang dibatalkannya Sertifikat Induk yang tertuang dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.12/Kencana/Tanah Sareal/Kota Bogor atas nama PT. BUMI MUTIARA UTAMA* dimana PENGGUGAT selaku Direktur Utamanya.

8. Bahwa didalam eks SHGB No.12/Kencana/Tanah Sareal / Kota Bogor (ic. **tanah dan bangunan Perum. BUMI CITRA KENCANA**) adalah Sertifikat Induk yang berasal dari peleburan / penyatuan atas tanah-tanah kepemilikan anggota Koperasi Karyawan Gas Negara Cabang Bogor dengan tanah milik Penggugat yang digabung menjadi satu hamparan tertuang dalam SHGB 12/Kencana yang di diperuntukan untuk pembangunan sarana dan prasarana “PERUMAHAN BUMI CITRA KENCANA”. Akan tetapi SHGB 12 / Kencana tersebut **DIBATALKAN** oleh Pengadilan Bogor karena adanya perbuatan Penggugat yang merugikan pihak lain. Terhadap putusan Mahkamah Agung tersebut telah ditindaklanjuti dengan EKSEKUSI oleh Pengadilan Negeri Bogor Bersama Kantor Pertanahan Bogor.
9. Bahwa dengan telah dilakukannya eksekusi atas “objek sengketa” melalui Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jawa Barat No.08/Pbt/BPN.32/2015 tanggal 6 Juni 2015, Jo, Surat Pengadilan Negeri Bogor No.W11.U2/844/HT.04.10/IV/2015 tanggal 8 april 2015, Jo. Putusan Mahkamah Agung *No.931 K/PDT /2004, tanggal 14 Maret 2007, jo. Putusan No.10/PDT/2003/PT.Bdg., tanggal 24 Maret 2003 jo. Putusan No.24/PDT.G/2001/PN.Bgr., tanggal 30 April 2002,* maka permasalahan “objek sengketa” dalam perkara a quo sudah selesai !!!
10. Bahwa dengan selesainya permasalahan “objek sengketa” sebagaimana yang dikemukakan tersebut diatas, apabila Penggugat merasa masih ada bagian tanah yang menjadi miliknya, maka hendaknya Penggugat cukup datang menghadap kantor Pertanahan Kota Bogor (TERGUGAT III) untuk membicarakan baik-baik soal “Objek Sengketa” dan bagian tanah yang masih menjadi miliknya tanpa harus melakukan upaya hukum berupa gugatan yang berulang kali terhadap “objek” yang sama kepada para pihak yang sama dengan melalui Pengadilan yang sama. Cara-cara yang dilakukan oleh Penggugat seperti ini menunjukkan adanya itikad tidak baik dari Penggugat

Halaman 27 dari 35 Putusan Nomor 676/PDT/2021/PT.BDG.



yang berdampak pada ketidak pastian hukum, sehingga investasi terhadap pembangunan perekonomian di wilayah kota Bogor menjadi terganggu dan terhambat.

- 11.** Bahwa Penggugat juga pada angka 6 posita gugatannya mendalilkan “bahwa selama ini mengaku / mengklaim tidak bisa lagi memanfaatkan tanah SHGB 12/ Kencana dan hilangnya kepemilikan penguasaan atas tanah a quo dikarenakan penguasaan oleh Pihak Tergugat I dan Tergugat II yang didukung oleh Tergugat III, IV dan para Turut Tergugat (Para Tergugat dan Para Turut Tergugat)\_

Menurut Tergugat II dalil Penggugat bukanlah suatu alasan yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Pengakuan penggugat atas tanah “objek sengketa” sebagaimana dalam perkara a quo tidak lain hanyalah sebagai upaya untuk mencoba membuat “jalan masuk” dalam mempertahankan kembali **Eks Sertifikat HGB.12/Kencana / Tanah Sareal /Kota Bogor yang sudah dimatikan (dibatalkan) oleh Mahkamah Agung RI** dengan tujuan mencari celah untuk mendapatkan keuntungan sebesar-besarnya secara tidak legal (melawan hukum) sebagaimana dapat dilihat dalam uraian posita maupun dictum gugatan Penggugat yang menuntut ganti rugi secara fantastis kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tanpa suatu alasan dan dasar hukum yang jelas (gugatan ilusi). Konsekwensi terhadap gugatan yang tidak memiliki dasar dan alasan hukum yang jelas, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak.

- 12.** Bahwa menanggapi posita gugatan Penggugat pada angka 7 tentang gugatan kerugian Materiil dan Imateriil karena Penggugat merasa telah mengeluarkan biaya pembangunan sarana prasarana tanah “objek sengketa” namun Penggugat tidak lagi bisa memanfaatkan tanah a quo, maka Tergugat II menegaskan bahwa apa yang terjadi atas tanah objek sengketa berikut apa yang ada di atasnya merupakan serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Penggugat sendiri, atas kemauan dan inisiatip Penggugat sendiri, sehingga tidak tepat dan tidak adil apabila akibat perbuatan Penggugat sendiri yang menimbulkan kerugian maka secara serta merta Penggugat membebankan kerugian itu pada pihak lain yang berada diluar tindakan Penggugat.

Dalam hukum perdata mengenal “**Hukum Pembebanan Pertanggungjawaban (Liability and Responsibility)**”, dimana seseorang atau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*badan hukum tidak hanya bertanggungjawab atas perbuatannya sendiri, melainkan juga bertanggungjawab atas perbuatan orang lain yang berada dalam tanggungjawabnya atau orang lain yang melaksanakan sesuatu atas perintah dan kewenangan yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum itu".*

Hal inilah yang tidak dipahami oleh Penggugat dalam menyikapi perbuatan dan kesalahannya sendiri.

Demikian hal-hal jawaban yang terkait dengan gugatan Penggugat terhadap Tergugat II, selebihnya adalah porsi Para Tergugat dan Turut Tergugat lain yang menjawabnya. Atas jawaban Tergugat diatas, dengan ini Tergugat II memohon kepada yang mulya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memutus :

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Tergugat II,
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijke verklaard).

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya,
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, melalui persidangan secara Elektronik Kuasa hukum Tergugat III mengajukan jawaban sebagai berikut ;

## **DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat;
2. Bahwa, gugatan perkara ini adalah murni perkara perdata antara Penggugat dan Tergugat, yang mana tidak ada keterkaitan dengan Turut Tergugat, sehingga Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk mengambil sikap dan memutus mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak dari pemeriksaan perkara ini, karena pada prinsipnya Turut Tergugat sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya adalah pihak Eksekutif dan atau / suatu Lembaga / Instansi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan yang kewenangannya telah diatur berdasarkan

Halaman 29 dari 35 Putusan Nomor 676/PDT/2021/PT.BDG.

### 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

kewenangan administratif yang dimiliki sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Keputusan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mana pada akhirnya akan taat dan patuh pada produk lembaga Yudikatif, yang telah memenuhi persyaratan administratif dan prosedural berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan atau tanpa turut terlibat dalam pemeriksaan perkara ini, karena fungsi Turut Tergugat sebagai Lembaga / Instansi Pelayanan Publik di Bidang Administrasi Pertanahan.

Dengan demikian sudah selayaknya gugatan tersebut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

3. Bahwa sehubungan dengan Objek Perkara yang merupakan Pasar Induk Jambu Dua, berdasarkan data milik Turut Tergugat bahwa Objek tersebut sudah bersertipikat Hak Pakai No. 32/Tanah Sareal dan No. 34/Tanah Sareal

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, segala yang didalilkan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi berlaku mutatis mutandis dan mohon dianggap telah didalilkan pula dalam bagian pokok perkaranya.
2. Bahwa, untuk memperjelas Jawaban Turut Tergugat sesuai kewenangan administratif di bidang pertanahan, selanjutnya disampaikan kronologis/riwayat tanah setelah adanya Surat Pelepasan Hak dari Penggugat kepada Tergugat tersebut, sebagai berikut :
  - a. Hak Pakai No.32/Tanah Sareal Hak Pakai No.32/Tanah Sareal diterbitkan pada tanggal 31 Mei 2018, luas 1.494 M2, dengan nama pemegang hak Pemerintah Kota Bogor, asal hak Pemberian Hak Pakai atas tanah Negara bekas Hak Milik No.112/Tanah Sareal dan berkas hak milik adat menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, AJB No. 094/KTS/X/1995, AJB No.016/KTS/II/1996, AJB No. 126/KTS/III/1996, AJB No. 026/KTS/II/1996, AJB No.071/KTS/III/1996, AJB No. 059/KTS/X1995, AJB No. 032/KTS/VII/1995, SK Garapan No.590/5023/Pem, SK Garapan No.590/5027/Pem.

Halaman 30 dari 35 Putusan Nomor 676/PDT/2021/PT.BDG.



- b. Hak Pakai No. 34/Tanah Sareal Hak Pakai No.34/Tanah Sareal diterbitkan pada tanggal 31 Mei 2018, Luas 5.646 M<sup>2</sup>, dengan nama pemegang hak Pemerintah Kota Bogor, asal hak Pemberian Hak Pakai atas tanah Negara bekas Garapan No.590/10/Adm, SK Garapan No.590/11/Adm, SK Garapan No.590/12/Adm, AJB No. 032/KTS/VIII/1995, AJB No.032/KTS/VIII/1995, AJB No. 093/KTS/X/1995, AJB No. 053/KTS/II/1996, AJB No.054/KTS/II/1996, AJB No. 204/KTS/XI1/1995, AJB No.497/2014, AJB No.417/KTS/X/1996, AJB No. 061/KTS/III/1996, AJB No. 509/2014, AJB No. 070/KTS/III/1995.
3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, tidak terdapat adanya Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Bahwa tindakan hukum Turut Tergugat dalam menerbitkan sertifikat Hak Pakai No. 34/Tanah Sareal dan Hak Pakai No.32/Tanah Sareal adalah semata-mata dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Berkenaan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini dengan berdasarkan Agama, Pengetahuan, Keyakinan, dan Hati nuraninya, berkenan memutus sebagai berikut :

1. Menerima Jawaban Tergugat III, untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, dan atau setidaknya gugatan Penggugat untuk tidak diterima ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Namun, Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada Hari Rabu Tanggal 23 Juni 2021 persidangan secara Elektronik Kuasa Penggugat menyampaikan Replik dan menyatakan tetap pada Gugatannya ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada Hari Rabu Tanggal 30 Juni 2021 persidangan secara Elektronik Kuasa hukum Tergugat I, Kuasa hukum tergugat II dan Kuasa Hukum tergugat IV, Turut tergugat I dan Turut tergugat II menyampaikan Dulik pada persidangan secara Elektronik ;

Mengutip dan memperhatikan uraian tentang keadaan duduk perkaranya sebagaimana tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 47/Pdt.G/2021/ PN Bgr. tanggal 18 Oktober 2021 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.4.043.000,00 [empat juta empat puluh tiga ribu rupiah];

Membaca Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor 47/Pdt.G/2021/PN.Bgr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bogor yang menyatakan bahwa pada tanggal 1 November 2021 Pembanding, semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan tersebut di atas dan Pernyataan Banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bogor secara seksama dan patut kepada Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan kepada Para Turut Terbanding semula Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III masing-masing pada tanggal, 22-11-2021, 18-11-2021, dan tanggal 8-11-2021;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (*Inzage*) yang dibuat oleh oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bogor , Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Pengadilan Negeri Depok secara seksama dan patut yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, pada tanggal 26-11-2021, 22-11-2021, 18-11-2021, 8-11-2021, dan tanggal, 30-11-2021 ; telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diberitahukan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 32 dari 35 Putusan Nomor 676/PDT/2021/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan Di Jawa Dan Madura bahwa permintaan untuk **pemeriksaan ulangan (Bandung)** harus diajukan dalam **tenggang waktu empat belas hari** terhitung mulai hari berikutnya hari pengumuman putusan kepada yang berkepentingan;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Bogor telah menjatuhkan **putusan** dalam perkara ini pada **tanggal** 18 Oktober 2021 Nomor 47/Pdt.G/2021/PN.Bgr dan atas putusan tersebut Pemanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan **banding** pada **tanggal 1 November 2021** dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Bogor sebagaimana tersebut dalam Akta Permohonan Bandung Nomor 47/Pdt.G/2021/PN.Bgr, tanggal 1 November 2021 sehingga permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat banding oleh Pemanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka **permohonan banding** dari Pemanding semula Penggugat **secara formal dapat diterima;**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding, setelah memeriksa dengan seksama berkas perkara yang bersangkutan, yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan peradilan tingkat pertama, surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi yang berhubungan dengan perkara ini, kesimpulan serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 18 Oktober 2021 nomor 47/Pdt.G/2021/PN.Bgr maka Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan secara tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar putusan tersebut berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, karena tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan lagi, karenanya pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri oleh Majelis Hakim tingkat banding dalam memutus perkara a quo di tingkat banding;

Menimbang, bahwa keberatan Pemanding semula Penggugat dalam memori bandingnya adalah bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya tidak benar dan tidak tepat, namun keberatan tersebut oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah dipertimbangkan dengan baik dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benar, untuk itu keberatan Pembanding / semula Penggugat tidak dapat diterima dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa sampai saat ini Pembanding semula tidak mengajukan memori bandingnya sehingga tidak dapat diketahui apa keberatan Pembanding semula Penggugat terhadap putusan Nomor 47/Pdt.G/2021/PN.Bgr tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan di atas, putusan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 18 Oktober 2021, Nomor 47/Pdt.G / 2021 / PN.Bgr, dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pemeriksaan tingkat banding, putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, hal mana berarti Pembanding, semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka sesuai pasal 181 ayat (1) HIR, Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Pasal 118 HIR dan Pasal 120 HIR, Undang-undang No.20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, *juncto* Undang-undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-undang nomor 49 Tahun 2009 tentang perubahan kedua Atas Undang-undang nomor 2 Tahun 1986 tentang peradilan umum serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

## MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 47/Pdt.G/2021/PN Bgr, tanggal 18 Oktober 2021, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat Banding sejumlah Rp 150.000.00 ( seratus lima puluh ribu rupiah ) ;

Halaman 34 dari 35 Putusan Nomor 676/PDT/2021/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputus dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari Kamis tanggal 3 Februari 2022 oleh kami Herry Sasongko S.H., M.H., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Ketua Majelis dengan Heru Mulyono Ilwan, S.H., M.H. dan Bachtiar Sitompul, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 10 Februari 2022 oleh Ketua Majelis tersebut, dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta Bambang Sugianto, SH,M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Heru Mulyono Ilwan, S.H., M.H.

Herry Sasongko, S.H., M.H.

Bachtiar Sitompul, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Bambang Sugianto, SH,M.H.

## Perincian biaya perkara :

1. Biaya Materai ..... Rp. 10.000,00
2. Biaya Redaksi putusan ..... Rp. 10.000,00
3. Biaya Pemberkasan ..... Rp. 130.000,00 +  
Jumlah ..... Rp. 150.000,00  
(Seratus lima puluh ribu rupiah)

