



## PUTUSAN

Nomor 145/Pdt.G/2016/PN Cbi

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara perdata pada Pengadilan Tingkat Pertama, akan menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara perdata antara:



Tuan ALI RACHMAT RAMADHAN, bertindak untuk dan atas nama Direktur PT. Gunung Putri Sepakat (GPS), Jalan Cisarua Nomor 9, Mediterania Golf Hill Sentul City, Kabupaten Bogor, dalam hal ini dahulu memberi Kuasa kepada MHD. Faisal Ginting, SH. M.Hum., dkk., beralamat di Lembaga Bantuan Hukum Power Of Justice, Komplek TNI Trikora Blok A9 Nomor 1 D Jalan Raya Pasar Minggu, Pancoran, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2016, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan :

1. Wihih Reksono, bertempat tinggal di Jalan Melati Rt.05/01 Wanaherang, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. Miming Saimin, selaku Kepala Desa Gunung Putri, Kabupaten Bogor, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
3. Edi Mulyadi, menjabat sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan selaku Camat Gunung Putri, Kabupaten Bogor, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;
4. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman, Cibinong, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;
5. Kantor DISPENDA Kabupaten Bogor, beralamat di Jalan Raya Tegar Beriman, Pakansari, Cibinong, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;
6. Badan Perizinan Terpadu Kabupaten Bogor, berkedudukan di Jalan Raya Tegar Beriman Nomor 40 Desa Tengah, Kecamatan Cibinong, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.



Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 29 Juni 2016 Nomor 145/Pen.Pdt.G/2016/PN Cbi., tentang penunjukan Majelis Hakim;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Telah membaca Gugatan, Jawaban, Replik dan Duplik dari masing-masing pihak yang berperkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Juni 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 20 Juni 2016 dalam Register Nomor 145/Pdt.G/2016/PN Cbi., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun Dasar diajukannya Gugatan ini adalah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah Direktur PT. Gunung Putri Sepakat yang beralamat di Jalan Cisarua Nomor 9. Moditrania Golf Hill Sentul City, Kabupaten Bogor ;
- Bahwa Penggugat selaku Direktur ada memiliki dan menguasai sebidang tanah milik adat dan tanah bengkok desa (penggabungan dari 63 bidang menjadi satu tempat) dikenal dengan Persil Nomor : 84 d III seluas + 347.000 M2 tanah milik 9kdat dan 40.000 M2 ;
- **Bahwa Penggugat memiliki dan menguasai tanah tersebut dari Pengalihan dari Bona Ananda kepada PT. Gunung Putri Sepakat dengan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 30 Oktober 2012 Nomor 21 yang dibuat Richard Suwondo, S.H Notaris di Kabupaten Bogor;**
- Bahwa semasa hidupnya **Bona Ananda** ada menguasai sebidang tanah milik adat dan tanah bengkok desa (penggabungan dari 63 bidang menjadi satu tempat), dikenal deifgaiP Persd Nomor : **84 d III seluas + 347.000 M2** tanah milik adat dan **40.000 M2**;

Bahwa adapun histori perolehan tanah tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bahwa kepemilikan tanah Bona Ananda (aim) atas dasar hasil keputusan dari pendiri dan pemegang saham dalam rapat luar biasa tersebut, dimana RM. Oentoro Koesmardjo yang juga selaku salah satu pendiri dan pemegang saham PT. Ramein, telah memberi kuasa penuh kepada Bona Ananda (aim) untuk mengurus atas sebidang tanah milik adat dan Tanah Bengkok Desa (penggabungan dari 63 bidang menjadi satu hamparan) dikenal dengan persil Nomor 84. D.III seluas + 347.000 M2 tanah milik adat dan ± 40.000 M2 Bengkok Desa yang diperoleh dari

Halaman 2 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.

#### 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 termutat 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)



hasil pembelian pada tahun 1972-1973 dan terdaftar dalam buku C Desa Gunung Putri Nomor 1973, atas nama RM. Oentoro Koesmarjo. Yang terletak di Desa Gunung Putri Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor. (berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 02 Oktober 1982 yang isi kuasanya antara lain mewakili pemberi kuasa RM. Oentoro Koesmarjo menghadap instansi pemerintah atau instansi lainnya membuat atau menyuruh membuat surat-surat yang diperlukan atau menjual, sebagian atau seluruhnya, kepada perorangan atau perusahaan, menetapkan harga, melaksanakan transaksi, membuat, menandatangani surat-surat, perikatan perjanjian, jual beli, mengurus, termasuk membayar pajak atas tanah tersebut dan lain sebagainya yang dianggap perlu);



2. Bahwa R.M. Oentoro Koesmardio untuk dan atas nama PT. Radio Mesin Indonesia (disingkat PT. RAMEIN) a quo "PT RAMIN" memiliki tanah milik adat yang digabung menjadi satu terdaftar dalam Letter C dengan Nomor CI 973 seluas 64 bidang tanah seluas total 387.000 M2, terdiri dari 63 bidang Tanah hak milik seluas 347.000 M2 dan 1 bidang Tanah Bengkok seluar 40.000 M2 terletak pada Persil 84 d.III (Sekarang Blok 002) di Desa Gunung Putri Kecamatan Gunung Putri, Letter C 1973 terdiri dari 63 bidang tambah satu (1) tanah bengkok 40.000 M2 yang 'hak milik 63 bidang total berupa 387000 M2 sebagian dari tanah tersebut ± 28 hektar atau 30 bidang;

Bahwa obiek tanah Penggueat tersebut terdaftar dalam ;

- a. Berdasarkan daftar keterangan objek untuk keterangan IPEDA sektor pedesaan darri kepala kantor Inspeksi IPEDA kabupaten bogor, yang terdiri dari surat perv<sup>h</sup>eritahuan ketetapan IPEDA dari Direktorat Luran Pembangunan daeran nomor 1973 tahun 1984 menerangkan atas tanah persil nomor 84 d. III seluas 387.000 m2 terdiri dairi 64 bidang tanah terletak didesa gunung putri nomor 121, kecamatan gurnung putri kabupaten bogor jawa barat tercatat atas nama R.M. Oentoro Koesmiardio (PT RAMUS);
- b. Berdasarkan kutipan salinan buku C IPEDA menerangkain CI973 atas tanah persil nomor 84 d.III seluas 387.000 m2 terletak didesa [gunung putri terdiri dari 63 bidang Tanah dan 1 (satu) bidang tanah bengkok, kecamatan gunung putri, kabupaten bogor jawa barat tercatat atas nama Oentoro Koesmardio (PT. RAMIN) "sama dengan aslinya buku C Kp.. PBB Bogor" dilegalisir pada tanggal 24 juli 1990 oleh kepala seksi pendataan 1 PBB ;

Halaman 3 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,



- c. Berdasarkan surat keterangan riwayat tanah (menurut data IPEDA V) Nomor 124AVPJ.04/KI.3511/1985 yang ditandatangani kepala Dinas luarJ tingkat I IPEDA Bogor, nama wajib IPEDA : R.M. Oentoro Koesntardin (PVT RAMIN) No. C 1973. menerangkan bahwa riwayat tanah h menurut cata IPEDA yg terdaftar dalam pembukuan / buku IPEDA ;
- Bahwa Bona Ananda (alm) sebagai warga negara yang baik tidak pernah melupakan kewajibannya membayar Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Objek Perkara hingga tahun 2014 ;
  - Bahwa kepemilikan atas tanah tersebut diatas juga telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Cibinong tahun 2011 dan telah berkekuatan hukum tetap yaitu Perkara Gugatan Perdata Nomor : 103/Pdt.G /PN.Cbn tertanggal 02 November 2011. Yang mana putusan tersebut merupakan kepastian hukum atas **Bona Ananda** sebagai kelanjutan atas kepemilikan dan pengelolaan objek dari **R.M. Oentoro Kosoemarjo**
  - Bahwa untuk menghindari Penyerobotan, Pengerusakan serta Penguasaan tanpa hak oleh orang lain atas tanah tersebut, Bona Ananda (aim) mengajukan Permohonan Sertifikat Hak Kepemilikan ke (BPN) Badan Pertanahan nasional Kabupaten Bogor ;  
Bahwa atas Pengajuan Permohonan Kepemilikan tanah tersebut kepada BPN Kabupaten Bogor;
    1. Telah Terbit Peta Plotting dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor;
    2. Telah terbit Gambar Situasi BPN dengan Gambar situasi (GS) Nomor : 285/1996 yang telah disahkan dan telah ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran BPN Kabupaten Bogor tanggal 09 Oktober 1996;
    3. Telah terbit SPPT, PBB oleh Kantor Pelayanan Dispenda daerah tingkat II Bogor, Jawa Barat atas Objek Tanah tersebut dengan Nomor Objek Pajak : 32.03.140.002.002/0147 ;Bahwa adapun dasar dari terbitnya Gambar Situasi tersebut melalui:
    1. Surat Permohonan Pengukuran Tanah tanggal 1 juli 1996 atas nama **Bona Ananda** kepada BPN Bogor.
    2. Tanda Terima 30 Lembar Girik dan SPPT Kepada BPN Kabupaten Bogor Tanggal 25 Juli 1996.
    3. Surat Keterangan Kepala Desa dan Diketahui Camat Gunung Putri tertanggal Juli 1996.

Halaman 4 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,



4. Kwitansi Biaya Pengukuran BPN Kab. Bogor Tanggal 27 Agustus 19996.
5. Surat Tugas BPN No.I528/IX/P2T/1996 Tanggal 6 September 1996.
6. Surat BPN Kab. Bogor No. 600 Tahun 1996.
7. Surat BPN 600 - 155 tertanggal Februari 1997.
8. Surat BPN 600 - 156 tanggal 22 Februari 1997.



- Bahwa Penggugat secara langsung secara terus menerus memanfaatkan dan menguasai tanah yang dimaksud dengan cara **menanami pohon kelapa sebanyak 10 pohon, Pohon Sengon 150 Batang, 50 batang Pohon Pisang, dan 50 ragam Pohon lainnya**, namun karena kesibukan Pengugat maka Pengugat menghentikan kegiatan diatas tanah tersebut dan hanya sesekali / jarang meninjau lokasi tanah milik Pengugat;
- Bahwa sejak di awal bulan April 2016 Pengugat meninjau Tanah dan akan menempatkan kembali tanah tersebut untuk kegiatan usaha Pengugat,. Akan tetapi ternyata diatas tanah Pengugat sedang berlangsung Penghancuran/Pengerusakan tanah milik Pengugat, pada hal Pengugat tidak ada kerjasama maupun menjalankan usaha dan atau menyuruh orang lain untuk mengerjakan pengerukan tanah ataupun menjual tanah, pasir serta batu dari tanah Pengugat;
- Bahwa berdasarkan informasi yang Pengugat peroleh ternyata tanah Pengugat sebagian dari tanah seluas total 387.000 M2, terdiri dari 63 bidang Tanah hak milik seluas 347.000 M2 dan 1 bidang Tanah Bengkok seluar 40.000 M2 terletak pada Persil 84 d.III(sekarang blok 002) di Desa Gunung Putri Kecamatan Gunung Putri, Letter C 1973 yang mana objek dengan luas 13.718 M2 yang terletak diblok 002 Desa Gunung Putri telah dikuasai oleh Wiwih Reksono (Tergugat I) berdasarkan 4 (empat) Akte Jual Beli yang diperbuat/ diterbitkan oleh Camat /PPAT Edi Mulyadi (Tergugat III) pada bulan Meret 2013 dimana dalam AJB tersebut Penjual /yang menjual adalah Drs. Soekandis Myang dibuat seolah-olah sebagai pemilik tanah dan yang menjual kepada Wiwih Reksono (ic. *Tergugat J*) ;
- Bahwa Penggugat tidak pernah melimpahkan hak penggelolaanya dan atau memberikan kuasa menyeluruh, mengagunkan, menghibahkan, melepaskan ataupun menjual dengan cara memindah-tangakan haknya terhadap objek lahan tersebut, dalam bentuk apapun kepada pihak lain, badan hukum pemerintah maupun swasta baik sebagian maupun seluruhnya;
- Bahwa dengan demikian tindakan Wiwih Reksono (Tergugat I) membeli tanah objek perkara dan ditindaklanjuti dengan perbuatan Kepala Desa

Halaman 5 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.



Miming Saimin (Tergugat II) dengan merekayasa dukment asal muasal tanah dengan menerbitkan Surat Keterangan Tanah tertanggal 4 Pebruari 2013 serta terbitnya Akta Jual Beli yang di terbitkan Camat/PPAT Edi Mulyadi (Tergugat III) diatas tanah Penggugat merupakan Perbuatan Melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Adapun Akta Jual Beli (AJB) yang diterbitkan yang menjadi dasar Wiwih Reksono (Tergugat I) menguasai tanah Penggugat secara melawan hukum adalah sebagai berikut:

1. Akta Jual Beli (AJB) No. 57/2013

- a. Dibuat pada Tanggal 5 Maret 2013 dihadapan, Drs. EDI MULYADI(TERGUGAT III) selaku PPAT, Drs. SOEKANDIS M Selaku Penjual, dan WIWIH REKSONO (TERGUGAT I) selaku Pembeli.
- b. Objek Tanah terletak pada Persil Nomor 84 d.III Blok 002 Kohir Nomor C1915
- c. Seluas 3.780 m2 (Tiga Ribu Tujuh Ratus Meter Persegi)
- d. Dengan Batas-batas :
  - Utara : Tanah milik PT. Inducement
  - Timur : Tanah milik PT. Indocement
  - Selatan : Tanah milik Soekandis M
  - Barat : Tanah milik Soekandis M
- e. SPPT dengan Nomor 32.03.140.002.002.0882.0
- f. Dalam Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor : 593.2/24/II/2013 dibuat dan ditandatangani Kepala Desa Gunung Putri Riwayat Tanah tersebut tercatat berasal Pada Tahun 1960 atas nama Pepen Bin Jiun, dan Pada Tanggal 16 Januari 1973 Balik nama Kepada Drs. Sukandis Martakusumah Berdasarkan Akte Jual beli nomor 11/12/ Akta 1973.

2. Akta Jual Beli (AJB) No. 60/2013

- a. Dibuat pada Tanggal 6 Maret 2013 dihadapan, Drs. EDI MULYADI(TERGUGAT III) selaku PPAT, Drs. SOEKANDIS M Selaku Penjual, dan WIWIH REKSONO (TERGUGAT I) selaku Pembeli
- b. Objek Tanah terletak pada Persil Nomor 84 d.III Blok 002 Kohir Nomor CI 900
- c. Seluas 2.828 m2 (Dua Ribu Delapan Ratus Duapuluh Delapan Meter Persegi)
- d. Dengan Batas-batas :

Halaman 6 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.





- Utara : Tanah milik PT. Indocement
  - Timur : Tanah milik Sukandis M
  - Selatan : Tanah Perkampungan
  - Barat : Tanah milik PT. Indocement
- e. SPPT dengan Nomor 32.03.140.002.002.0865.0
- f. Dalam Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor : 593.2/26/11/2013 dibuat dan ditandatangani Kepala Desa Gunung Putri Riwayat Tanah tersebut tercatat berasal Pada Tahun 1960 atas nama Pacun bin Sali, dan Pada Tanggal 16 Januari 1973 Balik nama Kepada Drs. Sukandis Martakusumah Berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 7a/12/ Akta 1973.



3. Akte Jual Beli (AJB) No. 63/2013

- a. Dibuat pada Tanggal 7 Maret 2013 dihadapan, Drs. Edi Mulyadi (TERGUGAT III) selaku PPAT, Drs. SOEKANDIS M Selaku Penjual, dan Wihih Reksono (TERGUGAT I) selaku Pembeli
- b. Objek Tanah terletak pada Persil Nomor 84 d.III Blok 002 Kohir Nomor C1947
- c. Seluas 3.330 m<sup>2</sup> (Tiga Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Meter Persegi)
- d. Dengan Batas-batas :
- Utara : Tanah milik Soekandis M
  - Timur : Tanah milik PT Indocement
  - Selatan: Tanah Jalan Desa
  - Barat : Tanah milik Perkampungan
- e. SPPT dengan Nomor 32.03.140.002.002.0866.0
- f. Dalam Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor : 593.2/23/11/2013 dibuat dan ditandatangani Kepala Desa Gunung Putri Riwayat Tanah tersebut tercatat berasal Pada Tahun 1960 atas Nean Bin Nein, dan Pada Twrggal 16; Januari 1973 Balik nama Kepada Drs. Sukandis Mai-takusumah Berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 15a/12/ Akta 1973.

4. Akte Jual Beli (AJB) Nomor. 68/ 2013

- a. Dibuat pada Tanggal 8 Maret 2013 dihadapan, Drs. EDI MULYADI(TERGUGAT III) selaku PPAT, Drs. SOEKANDIS M §elaku Penjual, dan WIWIH REKSONO (TERGUGAT I) selaku Pembeli
- b. Objek Tanah terletak pada Persil Nomor 84 d.III Blok 002 Kohir Ndmor C1915

Halaman 7 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,



c. Seluas 3.780 m2 (Tiga Ribu Tiga Ratus Tiga Puluh Meter Persegi)

d. Dengan Batas-batas :

- Utara : Tanah milik PT Inducement
- Timur : Tanah milik Soekandis M
- Selatan : Tanah Jalan Soekandis M
- Barat : Tanah milik Soekandis M S

e. SPPT dengan Nomor 32.03.140.002.002.0880.0

f. Dalam Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor : 593.2/25/III/2013 dibuat dan ditandatangani Kepala Desa Gunung Putri Riwayat Tanah tersebut tercatat berasal Pada Tahun 1960 atas Subagya Bin Jiun, dan Pada Tanggal 16 Januari 1973 Balik nama Kepada Drs. Sukandis Martakusumah Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 10/12/Akta 1973.



- Bahwa berdasarkan Pernyataan Drs. Soekandis Sebagai Subjek Penjual dalam kaitannya terhadap AJB-AJB yang terdapat dalam duduk perkara ini, di dukung dengan Hasil Penyelidikan Institusi Kepolisian sebagai Penegak Hukum, telah menyatakan bahwa Drs. H. Soekandis M. tidak mengakui, mengenali, ataupun memberi KUASA dengan PARA TERGUGAT dan juga **TIDAK MEMILIKI** Objek Tanah dalam perkara ini. Maka jelas bahwa dokument-dokument Palsu dan rekayasalah yang telah dipakai sebagai bahan terhadap Semua AJB terhadap objek tanah perkara a quo ;
- Bahwa atas Perbuatan Tergugat III yang menerbitkan ke empat Akta Jual Beli (AJB) tersebut untuk dasar penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I atas tanah objek perkara a quo adalah Akta Jual Beli yg cacat hukum yang tidak sah secara hukum dan batal demi hukum, dan penguasaan tanah Penggugat oleh Tergugat I merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;
- Bahwa atas perbuatan Para Tergugat tersebut disertai dengan pengerusakan dan perubahan bentuk awal tanah milik **Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;**
- Bahwa atas terjadinya tindak pidana pengerusakan tanah Penggugat dengan cara mengali, mengeruk dan menghancurkan segala pepohonan yang telah di tanamin maka **Penggugat telah melaporkan tindak pidana tersebut Kepolisian Daerah Jawa Barat (POLDA JAWA BARAT) dengan**

Halaman 8 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.



Tanda Bukti Laporan Nomor : LPB/ 867/ IX/2014/ JABAR, tanggal 30 September 2014, Perkara Tindak Pidana membuat surat palsu, tindak pidana menyuruh memasukan keterangan palsu kedalam suatu akta otentik);

- Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat I, II dan III, Penggugat telah mengalami kerugian baik secara moril maupun materil yang sangat besar yang di taksir:
  - a. Kerugian Moril berupa Rp. 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah) / tahun selama 3 tahun (dari timbulnya AJB dengan dasar tanah yang palsu dari tahun 2013 hingga tahun berjalan 2016 ) dan tindakan lainnya = Rp. 5.000.000.000,-(lima milyar rupiah) X 3 Tahun = Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah);
  - b. Kerugian Materil yang diakibatkan dan tidak bisa dinikmatinya lahan yang merupakan milik Penggugat, maka dapat diperkirakan sebesar Rp. 3.000.000,- (tigajuta rupiah) X (3.780 m<sup>2</sup> + 2.828 m<sup>2</sup> + 3.330 m<sup>2</sup> + 3.780 m<sup>2</sup>) = Rp. 41.154.000.000,- (empat puluh satu milyar seratus limapuluh empat juta rupiah) ;
- Bahwa oleh karena tanah terperkara sebagai milik Penggugat yang saat ini telah di kuasai secara melawan hukum oleh Para Tergugat maka sangat beralasan hukum terhadap Para Tergugat ataupun pihak lain yang menguasai tanah tersebut dihukum untuk mengosongkan tanah tersebut dan menyerahkan tanah tersebut pada Penggugat dengan seketika tanpa ada pembebanan hak ataupun diatas tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat sangat meragukan itikad baik Para Tergugat akan menyerahkan tanah terperkara kepada Penggugat, untuk itu sangat beralasan Hukum Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabila Para Tergugat lalai melaksanakan isi Putusan ini terhitung sejak Gugatan ini di daftarkan di Kepanitraan Pengadilan Negeri Cibinong hingga Para Tergugat melaksanakan isi putusan ini;
- Bahwa demikian juga keberadaan Akta Jual Beli masing-masing AJB No 57/2013 AJB No. 60/2013, (AJB) No. 63/2013, AJB Nomor. 68/ 2013 yang lokasi tanahnya berada diatas tanah milik Penggugat maka sangat beralasan Hukum terhadap empat (4) Akta Jual Beli tersebut dinyatakan untuk tidak berlaku / cacat Hukum dan tidak mempunyai kekuatan Hukum;
- Bahwa Tindakan **PARA TERGUGAT** adalah merupakan suatu **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** (Perdata), hasil perbuatannya adalah

Halaman 9 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.





cacat hukum dan harus batal demi hukum semenjak diterbitkannya, sangat merugikan penggugat. Adapun tindakantidak benar **PARA PENGUGAT** adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam:

**Pasal 1320 KUH Perdata.**

*"Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: 1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. suatu hal (objek) tertentu; dan 4. suatu sebab yang halal. "*

**Pasal 1335 KUH Perdata.**

*"Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan Hukum. (KUHPerd. 890 dst.) "*

**Pasal 1365 KUH Perdata,**

*"Tiap perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad), yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut. "*

**Pasal 1366 KUH Perdata,**

*"Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronoannya. "*

- Bahwa Tindakan **PARA TERGUGAT** adalah suatu permufakatan yang jahat, adalah merupakan Penguasaan / Penyerobotan tanah yang tanpa haknya dapat disebut Perbuatan Tidakan Kejahatan (pidana) Sebagaimana dimaksud didalam Pasal 385 Kitab Undang- Undang Hukum Pidana (KUHP);

**Pasal 385 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana KUHP Ayat (1)**

*Diancam dengan pidana penjara paling lama empat (4) tahun " barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan atau membebani dengan credietverband suatu hak tanah yang belum bersertifikat, suatu gedung, bangunan, penanaman atau pembenihan di atas tanah yang belum bersertifikat, padahal dia tahu bahwa orang lain yang mempunyai hak atau turut mempunyai hak atasnya "*

- Bahwa Penggugat sangat meragukan terhadap tindakan Para Tergugat nantinya akan mengalihkan tanah objek perkara kepada pihak lain sehingga akan membawa kerugian yang lebih besar lagi dan menimbulkan masalah

Halaman 10 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,



Hukum baru bagi Para Penggugat maka sangat beralasan Hukum terhadap tanah objek perkara untuk diletakan sita jaminan (*counservator beslag*);

- Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar atas tanah objek perkara yang saat ini terdapat kegiatan pembangunan oleh Para Tergugat, maka Penggugat mohon putusan Provisi agar Para Tergugat menghentikan segala aktivitas, pembangunan hingga adanya putusan yang berkekuatan Hukum tetap atas perkara a quo (*in krcht van gewijsde*);
- Bahwa oleh karena gugatan Pengugat didukung dengan bukti yang autentik, maka sangat beralasan Hukum kiranya putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun terdapat perlawanan, banding, maupun kasasi;



Berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat kemukakan diatas, dengan ini dimohonkan kiranya Pengadilan Negeri Cibinong dapat memanggil para pihak yang berperkara untuk bersidang pada waktu dan tanggal yang telah di tetapkan untuk itu guna memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memberi putusan sebagai berikut;

**DALAM PROVISI:**

- Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menghentikan segala kegiatan yang termasuk pembangunan diatas tanah objek sengketa hingga adanya putusan hukum yang berkekuatan mengenai pokok perkara ;
- Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.000.000,-(satujuta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini kepada Penggugat;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservator beslag*) yang telah diletakan dalam perkara ini;
3. Menyatakan tindakan **Para Tergugat I, II, III**, yang menerbitkan Surat Keterangan Riwayat Tanah tertanggal 4 Februari 2013 dan menerbitkan Akta Jual Beli dan melakukan Perusakan dan Penghancuran bentuk tanah atas tanah objek perkara tanpa sepengetahuan Penggugat, dan tindakan para Tergugat menguasai dan melakukan pembangunan diatas tanah Penggugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Pergugat;
4. Menyatakan tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli yang masing-masing Akta Jual Beli (AJB) No. 57/2013, Akta Jual Beli (AJB) No. 60/2013, Akta Jual Beli (AJB) No. 63/2013, Akta Jual Beli (AJB)

Halaman 11 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,



No. 68/ 2013 atas Nama Wiwih Reksono (ic. Tergugat I) yang di terbitkan Edi Mulyadi (ic. Tergugat III) menjabat sebagai PPAT (Penjabat Pembuat Akte Tanah) dan selaku Camat Gunung Putri Kabupaten Bogor;

5. Menghukum para Tergugat atau pihak lain yang mendapatkan hak atas tanah terpekara untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek perkara dimaksud dengan seketika kepada Penggugat tanpa adanya pembebasan hak apapun diatas tanah tersebut;
  6. Menghukum para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000, (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan secara tanggung renteng apabila Para Tergugat lalai memenuhi putusan dimaksud terhitung sejak perkara ini di daftarkan Kepanitraan Pengadilan Negeri Cibinong hingga para Tergugat melaksanakan putusan perkara a quo;
  7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk menganti kerugian Penggugat baik secara moril maupun materil yang di taksir sebesar Rp.55.154.000.000, (limapuluh lima milyar seratus limapuluh empatjuta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
    - a. Kerugian Moril berupa Rp. 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah) / tahun selama 3 tahun (dari timbulnya AJB dengan dasar surat keterangan riwayat tanah palsu dari tahun 2013 hingga tahun berjalan 2016 ) dan tindakan lainnnya = Rp. 5.000.000.000,-(lima milyar rupiah) X 3 Tahun = Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah);
    - b. Kerugian Materil yang diakibatkan dari tidak bisa dinikmatinya lahan yang merupakan milik Penggugat, maka dapat diperkirakan sebesar Rp. 3.000.000,- (tigajuta rupiah) X (3.780 m<sup>2</sup> + 2.828 m<sup>2</sup> + 3.330 m<sup>2</sup> + 3.780 m<sup>2</sup>) = Rp. 41.154.000.000,- (empatpuluh satu milyar seratus limapuluh empatjuta rupiah);
  8. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini;
  9. Menghukum para Tergugat I, II, III secara tanggung renteng untuk membayar perkara segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
  10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun terdapat perlawanan, banding maupun kasasi;
- Subsider : Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya yaitu MHD. Faisal Ginting, S.H. M.Hum., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2016,

Halaman 12 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.





dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong No.396/Pdt/2016., kemudian;

Menimbang bahwa para Tergugat telah hadir pula masing-masing kuasa hukumnya dalam persidangan yaitu Kuasa Hukum TERGUGAT I Ina Indrawati berdasarkan Surat Izin Insidentil Nomor: 09/I Z/2016/PN Cbi., tanggal 11 Agustus 2016 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong, TERGUGAT II datang sendiri menghadap pada persidangan, Kuasa TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT III yaitu Vita Puspitasari, S.H., dkk., Pejabat dan Pegawai Biro Bantuan Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Bogor berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 180/597-Kec tanggal 11 Agustus 2016 dan Nomor 800/3011-BPHDBP tanggal 26 Juli 2016 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong, TURUT TERGUGAT II yaitu Hendra Edi S.Sos, Msi., berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.191/3017/Dipenda tanggal 26 Juli 2016 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong, serta Kuasa Hukum TURUT TERGUGAT I Sarminto, dkk., Pejabat dan Pegawai pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2016 Nomor: 643/SK-600/II/2016;

Menimbang, bahwa sebelum persidangan dimulai Majelis telah mengupayakan perdamaian kepada para pihak dan atas kesepakatan para pihak yang berperkara kemudian Majelis Hakim menetapkan untuk menunjuk Hakim Mediator Sdr. ZAUFU AMRI, S.H., tanggal 11 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim berusaha mendamaikan kedua belah pihak melalui proses mediasi, dan berdasarkan Laporan Hasil Mediasi dari Mediator tanggal 18 Agustus 2016 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya telah diperbaiki sebagaimana surat permohonan perbaikan gugatan dari Kuasa Hukum Penggugat tertanggal 6 Oktober 2016 ;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat perubahan atau perbaikan atas gugatanyang pada pokok menyatakan:

Halaman 2 (dua) alenia ke 6 (enam) tertulis ;

- Bahwa Penggugat selaku Direktur ada menguasai sebidang tanah milik adat dan tanah bengkok desa (pengabungan dari 63 bidang menjadi satu tempat), dikenal dengan Persil Nomor : 84 d III SELUAS + 347.000 m<sup>2</sup> tanah milik adat dan 40.000 m<sup>2</sup> .

Halaman 13 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.



Perubahan/Perbaikan menjadi ;

- Bahwa Penggugat selaku Direktur ada menguasai sebidang tanah milik adat dan tanah bengkok desa (pengabungan dari 63 bidang menjadi satu tempat), dikenal dengan Persil Nomor : 84 d III SELUAS + 347.000 m<sup>2</sup> tanah mili adat dan 40.000 m<sup>2</sup>.

Dengan batas-batas sebagai berikut ;

Utara dengan Tanah Penduduk

Timur dengan Jl. Raya Bekasi/ jl. Raya Gunung Putri Raya

Selatan dengan Tanah Blok 009/Tanah Tol

Barat dengan Tanah Tol



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

1. Tanah Asumsi menurut Gugatan adalah milik PT. Radio Mesin Indonesia, atau dikenal juga sebagai PT. Ramein atau dikenal juga sebagai PT. Ramin berdasarkan Gugatan PT Gunung Putri Sepakat.
2. Bona Ananda (sudah meninggal dunia) dianggap "memiliki dan menguasai" Tanah Asumsi berdasarkan kuasa, yang diberikan oleh R.M. Oentoro Koesmarjo tanggal 2 Oktober 1982.

Apabila benar klaim dalam Gugatan PT Gunung Putri Sepakat bahwa Tanah Asumsi adalah milik PT. Ramin namun dikuasakan kepada Bona Ananda, maka perlu dibuktikan:

- a. Anggaran Dasar PT. Ramin, yang bisa menyimpulkan bahwa R.M. Oentoro pada tanggal 2 Oktober 1982 berhak dan berwenang memberikan kuasa kepada Bona Ananda.
  - b. Laporan keuangan PT. Ramin yang menunjukkan bahwa PT. Ramin telah mengakui asset Tanah Asumsi
  - c. Laporan Pajak PT. Ramin, yang mencatatkan kepemilikan asset Tanah Asumsi
3. Bahwa dalam Gugatan PT Gunung Putri Sepakat disebutkan semasa hidupnya Almarhum Bona Ananda dianggap menguasai Tanah Asumsi tersebut.

Apabila benar klaim yang disebutkan dalam Gugatan PT Gunung Putri Sepakat bahwa Almarhum Bona Ananda menguasai Tanah Asumsi, maka perlu dibuktikan bentuk penguasaan Bona Ananda karena dilingkungan Tanah Asumsi tidak ada yang dikuasai oleh Bona Ananda. Kami bisa menghadirkan para tetangga maupun para pihak yang tinggal dilingkungan tersebut bahwa

Halaman 14 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,



Bona Ananda tidak menguasai dan tidak memiliki Tanah Asumsi sebagaimana disebutkan dalam Gugatan PT Gunung Putri Sepakat.

4. Bahwa kepemilikan Almarhum Bona Ananda atas Tanah Asumsi dalam Gugatan PT Gunung Putri Sepakat dibuktikan dengan:

1. Ketetapan Ipeda dari Direktorat Iuran Pembangunan Daerah Nomor 1973 tahun 1984 atas nama R.M Oentoro Koesmardjo

Bahwa Ipeda adalah bukan lembaga yang menentukan kepemilikan hak atas tanah

2. Kutipan Salinan Buku C Ipeda yang menerangkan C1973 atas Tanah Asumsi tercatat atas nama R.M. Oentoro Koesmardjo yang dilegalisir tanggal 24 Juli 1990 oleh Kepala Seksi Pendataan PBB.

Bahwa Ipeda adalah bukan lembaga yang menentukan kepemilikan hak atas tanah

3. Surat Keterangan Riwayat Tanah menurut data Ipeda Nomor 124/WPJ.04/KI.3511/1985 yang ditandatangani oleh Kepala Dinas Luar Tingkat I Ipeda Bogor yang menyatakan nama wajib Ipeda adalah R.M. Oentoro Koesmardjo.

Bahwa Ipeda adalah bukan lembaga yang menentukan kepemilikan hak atas tanah

4. Dalam Gugatan PT Gunung Putri Sepakat dijelaskan bahwa Almarhum Bona Ananda juga meng-klaim telah mengajukan permohonan kepemilikan atas tanah kepada BPN Kabupaten Bogor dengan klaim:
  - a. Konon telah terbit Peta Plotting dari kantor BPN Kabupaten Bogor (tanpa penjelasan tanggal dan luas Plotting)
  - b. Gambar Situasi Nomor: 285/1996 yang disahkan dan ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran tanggal 9 Oktober 1996 yang dasar penerbitannya adalah:
    - Surat Permohonan Pengukuran Tanah tanggal 1 Juli 1996 dari Bona Ananda kepada BPN Bogor (tanpa penjelasan luas permohonan pengukuran dalam Gugatan PT Gunung Putri Sepakat )
    - Tanda terima 30 lembar girik dan SPPT kepada BPN Kabupaten Bogor tanggal 25 Juli 1996 (Girik ini tidak pernah diperlihatkan baik asli maupun salinannya, tidak ada dalam catatan Kelurahan, dan dalilnya berbeda dengan





Tanah Asumsi yang menggabungkan 63 bidang tanah, sehingga ada inkosistensi antara tanda terima 30 Girik di BPN VS klaim 63 bidang tanah dalam Gugatan PT Gunung Putri Sepakat).

- Surat Keterangan Kepala Desa dan diketahui Camat Gunung Putri tertanggal Juli 1996 (tanpa penjelasan tanggal dan isi keterangan dalam Gugatan PT Gunung Putri Sepakat )
- Kwitansi biaya pengukuran tanah tanggal 27 Agustus 1996 (tanpa penjelasan biaya luas tanah yang di ukur dalam Gugatan PT Gunung Putri Sepakat)
- Surat Tugas BPN No. 1528/IX/P2T/1996 tanggal 6 September 1996 (tanpa penjelasan luas tanah yang akan di ukur dalam Gugatan PT Gunung Putri Sepakat)
- Surat BPN Kabupaten Bogor No. 600 tahun 1996 (tanpa menerangkan isi surat dalam Gugatan PT Gunung Putri Sepakat)
- Surat BPN 600-155 tertanggal Februari 1997 (tanpa disebutkan tanggal dan isi surat dalam Gugatan PT Gunung Putri Sepakat)
- Surat BPN 600-156 tertanggal 22 Februari 1997 ( tanpa menerangkan isi surat dalam Gugatan PT Gunung Putri Sepakat)



c. SPT PBB dengan Nomor Objek Pajak 32.03.140.002.002/0147

Bahwa SPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah

Bahwa tidak satupun data-data diatas yang sah menyatakan hak kepemilikan atas tanah.

Berikut kami sampaikan tinjauan hukum atas kepemilikan tanah dari berbagai sumber:

Sampai tahun 1961 ada tiga macam pemungutan pajak tanah yaitu :

1. Untuk tanah-tanah Hak Barat : Verponding Eropa;
2. Untuk tanah-tanah hak milik adat yang ada di wilayah Gemeente : Verponding Indonesia dan
3. Untuk tanah-tanah hak milik adat luar wilayah Gemeente: Landrente atau Pajak Bumi.

Dasar penentuan obyek pajaknya adalah status tanahnya sebagai tanah Hak Barat dan tanah hak milik adat.Sedang wajib pajak adalah pemegang hak/pemilikinya. Walaupun yang menguasai tanah memintanya, kalau tanah yang bersangkutan bukan tanah Hak Barat atau tanah hak milik adat, tidak akan dikenakan pajak Verponding atau Landrente.Verponding Indonesia dipungut berdasarkan (S. 1923-425 jo S. 1931-168). Pengenaan pajak dilakukan dengan penerbitan surat pengenaan pajak atas nama pemilik tanah, yang di kalangan

Halaman 16 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,



rakyat dikenal dengan sebutan : Petuk pajak, Pipil, Girik, Petok dan lain-lainnya. Istilah pajak tanah tersebut pada tahun 1961 diganti dengan pungutan baru dengan nama luran Pembangunan Daerah, disingkat IPEDA. IPEDA inipun kemudian diganti dengan pajak baru, yang diberi nama Pajak Bumi dan Bangunan, disingkat PBB. Pengenaan IPEDA dan PBB tidak dihubungkan dengan status tanah yang bersangkutan, biarpun tanah tetap disebut obyek pajak. Bahwa status tanah dan hubungan hukum wajib pajak dengan tanah yang menjadi obyek pajak tidak lagi merupakan faktor penentu pengenaan pajaknya. Yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai sesuatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan."Demikianlah maka setiap orang atau badan yang memperoleh manfaat dari suatu bidang tanah bisa menjadi subyek pajak PBB, bukan hanya mereka yang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak. Pernyataan tersebut dimuat juga pada SPPT.

Berdasarkan Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, pada pasal 19 dinyatakan bahwa "untuk menciptakan kepastian hukum Pertanahan, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah". Atas tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, yang merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah. Dalam pendaftaran tanah, girik yaitu tanda bukti pembayaran pajak atas tanah dapat disertakan untuk proses administrasi. Sehingga dapat digunakan sebagai unsur pembantu dalam penegasan konversinya hak milik adat menjadi hak milik menurut UUPA mengenai tanah-tanah yang dimintakan pendaftaran menurut PP 10/1961 dan PP 24/1997. Girik, dengan demikian bukan merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah, namun semata-mata hanyalah merupakan bukti pembayaran pajak-pajak atas tanah. Dengan demikian, apabila di atas bidang tanah yang sama, terdapat klaim dari pemegang girik dengan klaim dari pemegang surat tanda bukti hak atas tanah (sertifikat), maka pemegang sertifikat atas tanah akan memiliki klaim hak kebendaan yang lebih kuat. Namun dalam hal proses kepemilikan surat tanda bukti hak atas tanah melalui hal-hal yang bertentangan dengan hukum, maka akan ada komplikasi.

Bahwa petuk pajak oleh Pengadilan juga tidak diterima sebagai tanda bukti pemilikan tanah yang dikenakan pajak, dinyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 nomor 34/K/Sip/1960, bahwa : "surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa

Halaman 17 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,



adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan." Girik bukanlah bukti pemilikan hak, hanya merupakan suatu petunjuk oleh karenanya harus didukung dengan bukti-bukti lain baik tulisan maupun kesaksian. Karenanya lokasi tanah Girik tidak jelas dalam rangka pendaftaran penegasan konversi harus diukur oleh pihak yang berwenang yaitu Kantor Pertanahan setempat.

Berdasarkan Pasal. 32 PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah

Ayat 1: "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan".

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

Jadi selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data yang ada disertifikat adalah benar. Dan apabila sertipikat telah dipunyai selama 5 (lima) tahun dan dikuasai oleh pihak yang mempunyai tanda bukti hak sertipikat dan diperoleh dengan itikad baik selama 5 tahun maka pihak yang merasa berhak tidak dapat menggugat hak atas tanah dan apabila ada kesalahan dalam pendaftaran dapat diberikan ganti rugi

i oleh Pemerintah.

4. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong dalam Perkara Gugatan Nomor 103/Pdt.G/Pn.Cbn tanggal 2 November 2011 yang tidak dihadiri oleh dengan Bona Ananda selaku Penggugat dengan Tergugat PT. Radio Mesin Indonesia (PT. Ramein) yang tidak hadir dalam persidangan (putusan Verstek).

Bahwa Keputusan Verstek Pengadilan Negeri Cibinong tidak memuat keputusan atas kepemilikan tanah kecuali menguatkan Surat Kuasa yang menjadi materi gugatan.

Halaman 18 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.





Surat Kuasa R.M. Oentoro berakhir dengan meninggalnya Pemberi Kuasa, sebagaimana diketahui bersama, bahwa kuasa berakhir dengan meninggalnya Pemberi Kuasa.

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4d0985876f855/surat-kuasa-dalam-hal-pemberi-kuasa-meninggal-dunia>

Surat kuasa menjual, tunduk pada pengaturan pemberian kuasa dalam pasal 1792 hingga pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPer"). Pemberian kuasa, menurut pasal 1792 KUHPer, adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.



Menurut pasal 1813 KUHPer salah satu sebab berakhirnya pemberian kuasa adalah dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa. Jadi, berdasarkan pasal tersebut jelas bahwa surat kuasa gugur atau berakhir ketika si pemberi kuasa ataupun si (penerima) kuasa meninggal.

Surat Kuasa dihadapan Notaris Siti Komariah Lalo Nomor 2 dan Nomor 1 tanggal 21 Maret 2007 diberikan oleh Saudara Adi Sura yang didalamnya disebutkan sebagai salah satu pemegang saham PT. Radio Mesin Indonesia, atau disebut juga PT. Ramein, atau disebut juga PT. Ramin. Kuasa perseroan terbatas tidak dapat diberikan oleh Pemegang Saham harus oleh Direksinya sesuai dengan ketentuan Undang-undang Perseroan Terbatas.

Dalam Undang-undang Perseroan Terbatas (UU No. 40 Tahun 2007) bahwa yang berwenang mewakili PT adalah direksi (vide Pasal 92 UU PT).

5. Dalam Gugatan PT Gunung Putri Sepakat dinyatakan bahwa Gunung Putri Sepakat memiliki dan menguasai Tanah Asumsi dari Pengalihan Bona Ananda kepada PT Gunung Putri Sepakat dengan media Pengikatan Jual Beli yang dibuat berdasarkan Akta tanggal 30 Oktober 2012 Nomor 21 yang dibuat dihadapan Richard Suwondo, S.H Notaris di Kabupaten Bogor.

Dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut identitas Tanah adalah:

a. Luas kurang lebih 347,000 m<sup>2</sup> atas hak milik adat Leter C desa nomor 1973 persil no 84 Darat III yang atas nama RM Oentoro Koesoemardjo gabungan dari:

- i. Tanah milik adat leter C desa nomor 787 persil no 84 darat III atas nama Oentoro Koesoemardjo
- ii. Tanah milik adat leter C desa nomor 1066 persil no 84 darat III atas nama Tatang Rachmat

Halaman 19 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,



Berdasarkan keterangan Kepala Desa bahwa kepemilikan atas gabungan kedua leter C desa seluas 347,000m2 tidak terdaftar dalam Buku C Desa Gunung Putri atas nama RM Oentoro Koesmardjo.

b. Tanah bengkok desa seluas kurang lebih 40,000 m2 berdasarkan Ketetapan Ipeda Sektor pedesaan

Berdasarkan keterangan Kepala Desa bahwa tanah bengkok desa seluas 40,000 tidak terdaftar dalam buku C desa Gunung Putri atas nama RM Oentoro Koesmardjo.

Maka Akta Pengikatan Jual Beli ini tidak dapat dijadikan dasar karena tanpa bukti kepemilikan atas tanah yang jelas.

6. Dalam Gugatan Gunung Putri Sepakat dinyatakan bahwa secara langsung dan terus menerus memanfaatkan dan menguasai Tanah

Asumsi dengan cara menanam pohon kelapa sebanyak 10 pohon, pohon sengon 150 batang, 50 batang pohon pisang, dan 50 ragam pohon lainnya.

Sekiranya benar Penggugat melakukan penanaman pohon-pohon tersebut (yang tentunya sangat sulit dibuktikan mana pohon yang ditanam oleh Penggugat, dimana dan tahun berapa), kegiatan menanam pohon bukan menegaskan penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah.

Bahwa;

Berdasarkan klaim dalam Gugatan PT Gunung Putri Sepakat sebagaimana telah kami jabarkan diatas, tidak ada satupun yang menguatkan kedudukan Penggugat sebagai pihak yang mempunyai hak atas Tanah Asumsi. Seluruh dalil yang digunakan sebagai kepemilikan tanah seluruhnya bukan merupakan alat bukti atas kepemilikan hak atas tanah, institusi BPN yang telah memproses permohonan sertifikasi sejak tahun 1996 sendiri sampai saat ini tidak menerbitkan sertifikat apapun atas kepemilikan Penggugat atas tanah yang didalilkan.

Kami simpulkan disini secara sederhana:

1. Penggugat tidak mempunyai Girik asli yang terdaftar dalam catatan Buku C Desa Gunung Putri:
  - a. Girik telah diserahkan kepada BPN tanggal 25 Juli 1996 (tanda terima BPN) namun sesuai surat gugatan atas Perkara Gugatan Perdata Nomor 103/Pdt.G/PN.Cbn tertanggal 02 November 2011 dinyatakan oleh penggugat – Bona Ananda berdasarkan Akta no 02 tertanggal 21 Maret 2007 yang di tanda tangani oleh Notaris SITI KOMARIAH LALO, SH bahwa Bona Ananda tidak dapat memperlihatkan semua surat-surat asli tanah di karenakan hilang

Halaman 20 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,





sebagaimana dinyatakan dari 2 ( dua ) lembar surat keterangan hilang nomor B/296/SKH/VIII/2000/SEK dari Kepala Kepolisian Sektor Gunung Putri Resort Bogor tertanggal 25 Agustus 2000.

- b. Penggugat telah melaporkan kepada Institusi Kepolisian (sehingga muncul pernyataan almarhum Soekandis M) atas pembuatan surat palsu yang mana tidak ada tindak lanjut hingga saat ini dari Kepolisian.
2. Penggugat membuktikan kepemilikan tanah berdasarkan bukti pembayaran Ipeda dan PBB, sekali lagi ditegaskan bahwa Ipeda dan PBB bukan merupakan bukti atas kepemilikan tanah.
3. Penggugat menunjukkan kekuatan kepemilikan karena BPN sudah memproses plotting. Bahwa BPN sebagai badan yang melayani masyarakat untuk kebutuhan pendaftaran tanah harus melakukan plotting atas permohonan masyarakat bukan menguatkan bahwa tanah tersebut sah dimiliki oleh pemohon. Apabila proses permohonan memenuhi persyaratan maka plotting akan ditindaklanjuti dengan penerbitan sertifikat sebagaimana prosedur BPN. Sampai saat ini tidak satupun sertifikat terbit atas nama Penggugat walaupun sudah diajukan dari tahun 1996. Untuk itu patut disimpulkan bahwa Penggugat sama sekali tidak mempunyai alas hak untuk meng-klaim kepemilikan atas tanah.



Dengan demikian, seyogianya Majelis Hakim dalam Perkara No. 145/Pdt.G/2016-PN.Cbn tanggal 20 Juni 2016 tidak melanjutkan pemeriksaan atas Gugatan PT Gunung Putri Sepakat karena tidak adanya bukti yang mendukung kepemilikan hak-nya atas Tanah Asumsi. Seluruh lembaga yang terkait dengan Kepemilikan Tanah maupun Pajak atas tanah telah menjadi Tergugat dan Turut Tergugat dalam Gugatan PT Gunung Putri Sepakat yang menunjukkan tidak adanya dasar yang cukup bagi Penggugat untuk menyatakan kepemilikan hak atas tanah.

Namun Apabila Majelis Hakim dalam Perkara Nomor 145/Pdt.G/2016-PN.Cbn tanggal 20 Juni 2016 bermaksud untuk melanjutkan pemeriksaan atas Gugatan PT Gunung Putri Sepakat, agar dapat membuat keputusan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki hak atas Tanah Asumsi sebagaimana didalilkan, kami menjelaskan lebih lanjut atas dalil-dalil dalam Gugatan PT Gunung Putri Sepakat sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I dalam Gugatan Gunung Putri Sepakat telah melakukan transaksi jual beli dengan 4 (empat) Akta Jual Beli yaitu:

Halaman 21 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.



1. Tergugat I – Wiwih Reksono – Kohir : C 3723

Akta Jual Beli Nomor 57/2013 tanggal 5 Maret 2013 dihadapan Drs. Edi Mulyadi selaku Camat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk tanah seluas 3.780 M2 berdasarkan Persil Nomor 84 d.III Blok 002 Kohir Nomor C1915 dengan batas-batas:

Utara – Tanah milik PT. Indocement

Timur – Tanah milik PT. Indocement

Selatan – Tanah milik Soekandis M (Soekandis Martakusumah).

Barat – Tanah milik Soekandis M

SPPT 32.03.140.002.002.0882.0

Dimiliki oleh Bapak Soekandis Martakusumah berdasarkan Akta Jual Beli no 11/12/1973 tanggal 16 Januari 1973 dari Pepen bin Jiun ( atas Kohir C 1473)

2. Tergugat I – Wiwih Reksono – Kohir : C 3721

Akta Jual Beli Nomor 60/2013 tanggal 6 Maret 2013 dihadapan Drs. Edi Mulyadi selaku Camat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk tanah seluas 2.828 M2 berdasarkan Persil Nomor 84 d.III Blok 002 Kohir Nomor C1900 dengan batas-batas:

Utara – Tanah milik PT. Indocement

Timur – Tanah milik Soekandis M

Selatan – Tanah perkampungan

Barat – Tanah milik PT. Indocement

SPPT 32.03.140.002.002.0865.0

Dimiliki oleh Bapak Soekandis Martakusumah berdasarkan Akta Jual Beli no 7a/12/1973 tanggal 16 Januari 1973 dari Pacun/Patjun bin Sali ( atas Kohir C 1010)

3. Tergugat I – Wiwih Reksono – Kohir C 3722

Akta Jual Beli Nomor 63/2013 tanggal 7 Maret 2013 dihadapan Drs. Edi Mulyadi selaku Camat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk tanah seluas 3.330 M2 berdasarkan Persil Nomor 84 d.III Blok 002 Kohir Nomor C1947 dengan batas-batas:

Utara – Tanah milik Soekandis M

Timur – Tanah milik PT. Indocement

Selatan – Tanah Jalan Desa

Barat – Tanah milik Perkampungan

SPPT 32.03.140.002.002.0866.0

Dimiliki oleh Bapak Soekandis Martakusumah berdasarkan Akta Jual Beli no 15a/12/1973 tanggal 16 Januari 1973 dari Nean bin Nein ( atas Kohir C 42)

Halaman 22 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,





4. Tergugat I – Wiwih Reksono – Kohir C 3720

Akta Jual Beli Nomor 68/2013 tanggal 8 Maret 2013 dihadapan Drs. Edi Mulyadi selaku Camat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk tanah seluas 3.780 M2 berdasarkan Persil Nomor 84 d.III Blok 002 Kohir Nomor C1915 dengan batas-batas:

Utara – Tanah milik PT. Indocement

Timur – Tanah milik Soekandis M

Selatan – Tanah milik Soekandis M

Barat – Tanah milik Soekandis M

SPPT 32.03.140.002.002.0880.0

Dimiliki oleh Bapak Soekandis Martakusumah berdasarkan Akta Jual Beli no 10/12/1973 tanggal 16 Januari 1973 dari Subagya/Subagia ( atas Kohir C 1472)

Bahwa keempat bidang tanah tersebut seluruhnya dilengkapi dengan riwayat tanah yang jelas oleh Kepala Desa Gunung Putri berdasarkan buku C desa.

Selanjutnya Tergugat I menjelaskan bahwa penandatanganan Akta Jual Beli dengan Saudara Soekandis Martakusumah (Soekandis M), yang pada saat tanda tangan sebagai pihak yang terdaftar dikelurahan pada Buku C Desa Gunung Putri.

Selanjutnya dalil Penggugat dalam Gugatan PT Gunung Putri Sepakat atas Pernyataan Drs. H. Soekandis M yang menyatakan tidak mengakui, tidak mengenal, maupun tidak memberi kuasa kepada para Tergugat, juga tidak memiliki objek harus diuji kebenarannya mengingat yang bersangkutan saat ini telah meninggal dunia. Pernyataan yang ditandatangani bukanlah Pernyataan yang menganut kekuatan pembuktian kepemilikan tanah an PT Gunung Putri Sepakat terlebih telah dilakukan pelaporan kepada Polda Jawa Barat sebagaimana disebutkan dalam Gugatan PT Gunung Putri Sepakat yang sampai saat ini tidak ditemukan tersangka yang diduga Tindak Pidana atas Laporan Dugaan Pemalsuan Buku Tanah.

Bahwa:

Akibat klaim-klaim palsu Penggugat sebagaimana didalilkan dalam Gugatan Gunung Putri Sepakat sepatutnya tidak perlu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam Perkara Nomor 145/Pdt.G/2016-PN.Cbn tanggal 20 Juni 2016, terlebih dengan klaim kerugian materil dan immateril yang sangat mengada-ada.

Bahwa perbuatan Penggugat yang selama ini melakukan klaim atas kepemilikan Tanah Asumsi sangat merugikan masyarakat sekitar dan Tergugat





I, oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim dalam Perkara Nomor 145/Pdt.G/2016-PN.Cbn tanggal 20 Juni 2016 untuk:

1. Memutuskan bahwa Gugatan Penggugat dalam Gugatan Gunung Putri Sepakat adalah tidak berdasar dan mengada-ada.
2. Memutuskan bahwa semua dokumen-dokumen yang didalilkan dimiliki oleh Penggugat dalam Gugatan PT Gunung Putri Sepakat baik salinan maupun aslinya adalah tidak berlaku sebagai dasar klaim kepemilikan atas tanah.
3. Memutuskan bahwa seluruh surat-surat dan laporan-laporan yang diterbitkan oleh Penggugat dalam Gugatan PT Gunung Putri Sepakat berkaitan dengan Tanah Asumsi kepada Institusi Kepolisian, Institusi Pertanahan, Institusi Perpajakan dan insitusi lainnya adalah batal dan tidak perlu diperhatikan dengan adanya keputusan atas Perkara Nomor 145/Pdt.G/2016-PN.Cbn tanggal 20 Juni 2016.
4. Memutuskan bahwa tindakan Penggugat yang melakukan klaim-klaim tidak berdasar atas Tanah Asumsi sangat merugikan bagi Tergugat I dan pihak-pihak yang berkepentingan lainnya sehingga menimbulkan kerugian atas waktu, uang dan upaya dalam menghadapi klaim tanpa dasar tersebut dan memberikan uang pengganti sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah) yang akan digunakan untuk proses penerbitan sertifikasi atas tanah masyarakat dalam Tanah Asumsi yang lama terkendala karena perbuatan tanpa dasar dari Penggugat.



Karena Tergugat I tidak didampingi oleh Kuasa Hukum/Pengacara dalam menghadapi Gugatan Gunung Putri Sepakat, mohon Majelis Hakim dalam Perkara Nomor 145/Pdt.G/2016-PN.Cbn tanggal 20 Juni 2016 dapat memutuskan Perkara tersebut dengan adil dan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada, dan memutuskan permohonan keputusan Tergugat I sepenuhnya tanpa ada yang dikecualikan.

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

Dalam eksepsi:

- Bahwa gugatan penggugat tidak mempunyai landasan hukum yang kuat dan dapat dipertanggungjawabkan, oleh karena gugatan penggugat yang mendalilkan adanya "Perbuatan Melawan Hukum" kepada tergugat, tetapi apa yang menjadi dasar Gugatan dari Penggugat tidak mempunyai dasar/landasan hukum yang jelas.
- Bahwa gugatan penggugat mengidap contradictio interminus antara dalil

Halaman 24 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.



posita dengan petitumnya, dimana dalam Posita Penggugat mengetahui dan mengakui bahwasanya Tergugat II telah melakukan Prosedur yang benar selaku Kepala Desa Gunung Putri dalam mengeluarkan Riwayat tanah yang menjadi Objek Perkara, akan tetapi didalam Petitum Penggugat menuntut untuk dinyatakan tidak Sahnya Objek perkara yang sudah mempunyaidasar hukum, sehingga gugatan sebagai demikian termasuk gugatan yang mengidap cacat yuridis karenanya harus tidak dapat diterima.

- Bahwa dalil Penggugat yang menjadi dasar gugatan yang menyatakan bahwa tanah milik Penggugat dari penggabungan 63 bidang menjadi satu bidang bertentangan dengan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa objek tanah Penggugat terdaftar di IPEDA ( huruf a) dimana Penggugat menyatakan bahwa tanah milik Penggugat berdasarkan penggabungan 64 bidang, dengan dalil-dalil yang bertentangan ini membuktikan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas/kabur.
- Bahwa gugatan penggugat obscur libelle (kabur), mengingat dalam formulasi gugatannya Penggugat menyatakan selaku Direktur PT. Gunung Putri Sepakat memiliki dan menguasai sebidang tanah milik Adat dan tanah bengkok desa, namun asal muasal tanah atau Riwayat tanahnya sampai dengan kepemilikan objek perkara nama Penggugat dan nama yang mengalihkan objek perkara kepada Penggugat tidak jelas dan tidak tercatat di buku Desa Gunung Putri, karenanya gugatan semacam ini harus tidak dapat diterima.
- Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan diatas, dimana Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur dalil-dalil Penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang kuat serta dalil-dalil posita dan petitum yang bertentangan, Maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat untuk diajukannya gugatan, sehingga seharusnya Gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DITERIMA (*NIET ONVANKELIJK VERKLAAND*).

Dalam Pokok Perkara:

Bahwa semua yang tergugat II kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini

- Bahwasanya Tergugat secara jelas dan tegas (expresis verbis) menolak semua dalil gugatan penggugat baik dalam Provisi maupun dalam petitumnya, kecuali yang diakui secara nyata dan tidak merugikan tergugat; dan apa yang diajukan dalam eksepsi merupakan bagian yang tak terpisah

Halaman 25 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,





dari jawaban ini.

- Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat II.
- Bahwa setelah Tergugat II membaca isi Gugatan baik dasar gugatan maupun yang menjadi menyatakan perkara terlihat dalil-dalil gugatan Penggugat selain mengada-ada juga tidak jelas (kabu), terlepas apakah dalil tersebut murni kebenarannya yang ada pada diri Penggugat atau berasal dari luar diri Penggugat tapi yang jelas dalil-dalil tersebut jelas mengada-ada tidak didasarkan pada kenyataan, karena berdasarkan fakta yang ada Penggugat tidak pernah tercatat memiliki objek yang menjadi pokok perkara di wilayah Desa Gunung Putri seperti apa yang sudah Penggugat dalilkan dalam isi gugatannya.



Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menjadi dasar diajukannya gugatan yang menyatakan bahwa Penggugat ada memiliki dan menguasai sebidang tanah milik adat dan tanah bengkok desa (penggabungan 63 bidang menjadi satu tempat) yang menurut Penggugat dikenal dengan nomor persil 84 d III seluas kurang lebih 347.000 M2 tanah milik adat dan 40.000 M2 dimana dalil yang menjadi dasar gugatan penggugat tersebut tidak benar karena tidak ada penggabungan persil 84, selain itu didalam buku C desa tidak pernah tercatat nama Penggugat selaku pemilik tanah di desa gunung Putri seperti apa yang ada didalam gugatan Penggugat.

- Bahwa atas dalil penggugat yang merupakan salah satu dasar diajukan gugatan yang menyatakan bahwa Penggugat mengaku memiliki dan menguasai sebidang tanah di persil 84 d III seluas kurang lebih 347.000 M2 tanah milik adat dan 40.000 M2 dimana dalil yang menjadi dasar gugatan Penggugat tersebut tidak benar karena tidak ada penggabungan persil 84, selain itu didalam buku C desa tidak pernah tercatat nama Penggugat selaku pemilik tanah di desa Gunung Putri seperti apa yang ada didalam gugatan Penggugat;
- Bahwa atas dalil Penggugat yang merupakan salah satu dasar diajukan gugatan yang menyatakan bahwa Penggugat mengaku memiliki dan menguasai sebidang tanah di persil 84 dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara dengan tanah penduduk.
  - Timur dengan Jl. Raya Bekasi/Jl. Raya Gunungputri Raya.
  - Selatan dengan tanah Blok 009/Tanah Tol.
  - Barat dengan tanah Tol.

Halaman 26 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.



Tergugat menyatakan tidak benar bahwa batas tanah yang diajukan dalam gugatan karena fakta dan kenyataan dilokasi persil 84 tersebut yang sebenarnya adalah sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan wilayah Desa Karanggan Kecamatan Gunung Put
  - Timur Tanah Solokan/Kali Cibeber
  - Selatan Tanah Solokan/Kali Cibeber dan Jl. Tol Jagorawi
  - Barat berbatasan dengan wilayah Desa Karanggan Kecamatan Gunung Putri.
- Bahwa batas tanah sebelah barat yang berbatasan langsung dengan jalan tol adalah masuk wilayah Desa Karanggan Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor yang dikenal dengan nomor persil 96.
- Bahwa atas dalil Penggugat yang merupakan salah satu dasar diajukannya gugatan yang menyatakan bahwa Penggugat mengaku memiliki dan menguasai sebidang tanah atas pengalihan dari Bona Ananda kepada Penggugat dengan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 30 Oktober 2012 Nomor 24 yang dibuat oleh Notaris Richard Suwondo, SH yang beralamat dikabupaten Bogor, dalam hal ini apabila Objek yang dibuat dalam Pengikatan Jual beli tersebut berada di lokasi atau wilayah Gunung Putri, Tergugat menyatakan tidak benar karena Bona Ananda tidak memiliki tanah diwilayah/lokasi yang menjadi objek gugatan.
- Bahwa tidak benar Bona Ananda yang mengalihkan kepemilikannya kepada Penggugat menguasai tanah bengkok desa (penggabungan 63 bidang menjadi satu tempat) yang dikenal dengan nomor persil 84 d III seluas kurang lebih 347.000 M2 tanah milik adat dan 40.000 M2 karena baik di lokasi maupun didalam buku C desa nama Bona Ananda tidak pernah tercatat dalam kepemilikan tanah diwilayah sekitar lokasi Gunung Putri, adapun tanah yang menurut Penggugat Persil 84 adalah milik Penggugat, dalam fakta dan kenyataan yang ada baik secara yuridis maupun fakta yang terdapat dilapangan tanah dengan nomor Persil 84 dimiliki masing-masing warga yang sudah dilengkapi dengan surat-surat dengan legalitas yang kuat.
- Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Bona Ananda menguasai tanah atas dasar Surat Kuasa pada tanggal 02 Oktober 1982 yang diberikan oleh RM.Oentoro Koesmardjo selaku pemegang saham di PT.Radio Mesin Indonesia yang menurut dalil Penggugat memiliki sebidang tanah milik adat dan tanah bengkok Desa (penggabungan 63 bidang menjadi satu

Halaman 27 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,





hamparan) yang dikenal dengan nomor persil 84 d III dengan luas kurang lebih 347.000M2 tanah milik adat dan 40.000 M2 tanah bengkok desa yang diperoleh dari hasil pembelian pada tahun 1972-1973 dan terdaftar di buku C Desa Gunung Putri Nomor 1973 atas nama RM.Oentoro Koesmardjo atas dalil tersebut Tergugat II menyatakan Por 1973 atas nama Koesmardja tidak memiliki tanah penggabungan dan tidak memiliki RM- Oentoro yang terdaftar dalam buku C Desa Gunungputri nomor 1973 persil tanah bengkok Desa Gunungputri nomor 1973, yang masih gabung dengan Des nomor 84 (buku C benar adalah sesuai dengan buku C Desa Gunungputri non3 Karanggan), yang sebanyak 4 bidang yang jumlah seluruh luasnya adalah 1.7890 M2.



- Bahwa Tergugat II menyatakan tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan RM.Oentoro Koesmardjo mengalihkan tanahnya melalui Surat Kuasa kepada Bona Ananda yang selanjutnya dari Bona Ananda dialihkan kembali kepada Penggugat Bona Ananda terlebih luasan tanah yang semula berdasarkan catatan desa dengan luas 1.7890 M2 atas nama R.M Oentoro berubah menjadi 347.000M2 tanah milik adat dan 40.000 nama RM.Oentoro karena berdasarkan catatan buku Desa sekitar tahun 1973 memiliki tanah bengkok desa 1 luas kurang lebih 1.7890 M2 dengan nomor persil 84 (buku C' sebidang tanah dengan nomor 1973) yang terbagi menjadi 4 bidang, sampai sekitar tahun 1984 berdasarkan data pada buku C Desa Gunung Putri No. 787/1973, bahwatanah tersebut telah terjadi mutasi tanah pada tanggal 2 Bulan Desember tahun 1984 balik nama kepada H.A.Z. Lubis C Desa Nomor 1222.
- Bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat secara terus menerus memanfaatkan dan menguasai tanah yang dimaksud dengan cara menanam berbagai pohon, dalam hal ini Tergugat II meragukan atas dalil tersebut, apabila benar Penggugat telah melakukan penanaman pohon maka ditanah siapakah pohon tersebut ditanam terlebih dalam dalil Penggugat menyatakan bahwa pada awal April 2016 Penggugat melakukan peninjauan lokasi yang menurut Penggugat adalah milik Penggugat padahal nama Penggugat tidak pernah tercatat dalam buku catatan desa sebagai pemilik tanah yang terletak di Desa Gunung Putri seperti apa yang diakui Penggugat.
- Bahwa tidak benar dalil, Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, atas terbitnya Akta Jual Beli (AJB) Nomor 57/2013 atas nama Wih Reksono (Tergugat I) yang dibuat

Halaman 28 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.



pada tanggal 5 Maret 2013 dengan luas 3.780 M2 (tiga ribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi), Akte Jual Beli (AJB) Nomor 60/2013 atas nama Wihik Reksono (Tergugat I) yang dibuat pada tanggal 6 Maret 2013 dengan luas 2.828 M2 (dua ribu delapan ratus dua puluh delapan meter persegi), Akte Jual Beli (AJB) Nomor 63/2013 atas nama Wihik Reksono (Tergugat I) yang dibuat pada tanggal 7 Maret 2013 dengan luas 3.330 M2 (tiga ribu tiga ratus tiga puluh meter persegi), Akte Jual Beli (AJB) Nomor 68/2013 atas nama Wihik Reksono (Tergugat I) dengan luas 3.780 M2 (tiga ribu tujuh ratus delapan puluh meter persegi) karena keempat Akte tersebut sudah dibuat sesuai dengan prosedur yang benar dan dapat dipertanggungjawabkan baik secara yuridis maupun fakta yang ada di lapangan.



Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan salah satu bukti kepemilikan tanah penggugat adalah diterbitkannya SPPT, PBB oleh Kantor Pelayanan Dispenda Daerah Tingkat II Bogor dengan nomor Objek Pajak 32.03.140.002./0147, atas dalil Penggugat ini berdasarkan hasil Musyawarah pada tanggal 17 Juli 2003 yang dihadiri Pihak PT.Indocement Tunggal Prakasa Tbk, Pihak Perwakilan Warga Gunung Putri, Pihak Desa Gunung Putri dan Pihak Kecamatan Gunung Putri yang disepakati dengan hasilnya adalah untuk diajukannya permohonan kepada KP PBB Cibinong untuk tidak diterbitkan lagi SPPT atas nama Bona Ananda dengan nomor Objek Pajak 32.03 140.002/0147 yang terletak di Desa Gunung Putri Kabupaten Bogor dengan alasan bahwa Fisiknya/objeknya tidak ada, sehingga dengan demikian SPPT, PBB yang dijadikan sebagai salah satu bukti kepemilikan Penggugat adalah tidak benar dan tidak dapat dipertanggungjawabkan dan apabila menurut dalil Penggugat bahwa Bona Ananda sebagai warga yang baik dengan melakukan kewajibannya membayar Pajak Bumi dan Bangunan hingga tahun 2014, menurut Tergugat II hanyalah akal-akalan untuk menguasai tanah yang sudah nyata-nyata bukan milik Bona Ananda yang mengalihkan tanah tersebut kepada Penggugat.

- Bahwa menurut dalil Penggugat bukti kepemilikan Penggugat juga telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Cibinong tahun 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap dengan Nomor Perkara 103/Pdt.G PN.Cbn, namun setelah Tergugat II amati dari hasil Putusan tersebut hanyalah putusan yang diputus secara Verstek (Putusan yang tidak dihadiri oleh Tergugat) mengenai Surat Kuasa yang diberikan oleh RM. Oentoro

Halaman 29 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,



Koesmardjo kepada Bona Ananda dan didalam gugatan tersebut Bona Ananda menyatakan bahwa semua Girik yang menjadi dasar kepemilikan tanah hilang berbeda dengan dalil yang ada dalam gugatan Penggugat dimana dikatakan bahwa 30 lembar Girik dan SPPT telah diserahkan kepada BPN Bogor, dalil-dalil yang bertentangan ini menguatkan Tergugat II yang beranggapan bahwa Penggugat hanyalah mengada-ngada dan tidak ada kepastian hukum.

- Bahwa karena gugatan Penggugat tidak beralasan yuridis hukum dan bukti maka dalil-dalil penggugat sudah seharusnya dikesampingkan dan menolak gugatan Penggugat seluruhnya karena mengada-ngada.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II kemukakan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara diatas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasarsama sekali.

Bahwa tidak benar Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga Penggugat mengalami kerugian baik secara moril maupun materil, oleh karena itu sudah selayaknya permintaan Penggugat harus dikesampingkan dan tidak dapat diterima.

- Bahwa tergugat II menolak permintaan penggugat atas permintaan Conservatoir Beslag(CB), oleh karena tidak adanya bukti faktual dan otentik, bahwasanya dalil-dalil Penggugat tidak didasari oleh bukti-bukti yang kuat baik secara legalitas maupun fakta yang terdapat dilapangan oleh sebab itu permintaan tersebut wajib hukumnya untuk di kesampingkan.
- Bahwa permintaan penggugat untuk meminta putusan yang dapat dilaksanakan secara serta merta (uitbaar bij voorraad), tidak beralasan hukum untuk dipertimbangkan mengingat tidak memenuhi ketentuan secara kumulatif dari Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.03 tahun 1978 dan/atau Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.3 tahun 2000 yo Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.4 Tahun 2002, apalagi tidak didasari dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh Kekuatan hukum yang bersifat tetap (inkracht van gewijsde).
- Bahwa tentang permintaan dan tuntutan penggugat dalam provisi juga harus dikesampingkan, oleh karena dalil-dalil Penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang kuat dan semua bukti yang diajukan Penggugat tidak sesuai dengan kenyataan atau fakta yang ada , dan bertentangan dengan azas kepatutan serta Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.03 tahun 1978 dan/atau Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No.3 tahun 2000 yo Sural Edaran Mahkamah Agung R.I No.4 Tahun 2002.

Halaman 30 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,





Berdasarkan uraian diatas , maka Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yangmulya yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterimna

DALAM PROVISI

- Menolak permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan penggugat seluruhnya;
- Menghukum penggugat membayar biaya perkara .

SUBSIDAIR:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat III dan Turut Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMAL SEBAGAI GUGATAN

1.1 **Bahwa surat gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal**

**sebagai** gugatan karena tidak dibubuhi materai yang cukup, sebagaimana yang diisyaratkan dalam "**Has// Rakernas Mahkamah Agung dengan Ketua Pengadilan Tinggi Seluruh Indonesia Tahun 1986**" butir 100, yang pada intinya mensyaratkan agar surat gugatan dibubuhi materai yang cukup. Sejalan dengan Hasil Rakernas Mahkamah Agung dengan Ketua Pengadilan Tinggi Seluruh Indonesia tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Undang- Undang No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan Besarnya Batas Penggunaan Harga Nominal Yang Dikenakan Bea Materai, harga nominal materai yang dikenakan dalam gugatan adalah nominal 6000;

1.2 Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dibubuhi materai yang cukup sebagaimana yang disyaratkan maka syarat beracara di muka hakim/pengadilan tersebut telah dilanggar sehingga sudah seharusnya Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak

Halaman 31 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,





dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

## 2. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT KABUR ATAU TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa gugatan yang disampaikan oleh Penggugat terhadap Tergugat III dan Turut Tergugat III adalah tidak jelas/kabur dalam hal menyatakan unsu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III dan Turut Tergugat III karena secara ketentuan tidak ada satu aturan pun yang dilanggar oleh Tergugat III dan Turut Tergugat III dengan demikian tidak ada relevansinya apabila Penggugat menempatkan Tergugat III dan Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara sebagai pihak dalam perkara aquo. Hal ini sesuai pula dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang menyebutkan : "Bahwa untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara oleh karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III dan Turut Tergugat III maka dalil Penggugat yang menarik Tergugat III dan Turut Tergugat III dalam perkara aquo tidak tepat dan tidak beralasan sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat terhadap Tergugat III dan Turut Tergugat III harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);



## 3. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA (KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TURUT TERGUGAT III)

3.1. Bahwa gugatan Penggugat telah keliru dengan menarik Badan Perizinan Terpadu (sekarang Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu) Banyuwangi sebagai pihak yang ditarik dalam gugatan selaku Turut Tergugat III karena mengingat inti gugatan Penggugat adalah mengenai kepemilikan tanah antara Penggugat dan Tergugat;

3.2. Bahwa dalam posita Penggugat tidak satupun disebutkan dalil yang menyatakan bahwa Turut Tergugat III mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat bahkan tidak ada keterkaitan antara Penggugat dengan Turut Tergugat III, apalagi Badan Perizinan Terpadu (sekarang Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu) tidak mengetahui permasalahan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga tindakan Penggugat yang menarik Kepala Desa

Halaman 32 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,



Banyuwangi sebagai Turut Tergugat III adalah keliru [Error in Persona) karena objek sengketa aguo tidak berada di wilayah Desa Banyuwangi, sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Met Onvakelijik Verklaard) sesuai dengan Yurisprudensi MA No.601 K/Sip/1975:

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terlebih dahulu Tergugat III dan Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar segala sesuatu yang diuraikan oleh Tergugat III dan Turut Tergugat III dalam bagian eksepsi dimasukkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat III dan Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil- dalil Penggugat sebagaimana yang dikemukakan dalam gugatannya kecuali untuk hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III dan Turut Tergugat III;
3. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah milik adat dan tanah bengkok desa (penggabungan dari 63 bidang menjadi satu tempat) dikenal dengan persil nomor 84 d III seluas +/- 347.000 M2 tanah milik adat dan 40.000 m2 tanah bengkok desa. Dalil Penggugat tersebut jelas tidak benar dan mengada-ada, karena tanah bengkok desa merupakan tanah negara yang diberikan kepada desa untuk kepentingan dcsa. Pengaturan mengenai tanah bengkok dapat ditemui dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa ("Permendagri 4/2007). Pada Pasal 1 angka 10 Permendagri 4/2007 yang menyebutkan bahwa "Tanah Desa adalah barang milik desa berupa tanah bengkok, kuburan, dan titisara. Jadi, tanah bengkok merupakan salah satu Tanah Desa. Tanah kas desa adalah kekayaan desa dan menjadi milik desa (lihat Pasal 2 ayat [1] jo Pasal 3 ayat [1] Permendagri 4/2007). Dengan demikian mengada-ada dalil Penggugat tersebut sehingga sudah seharusnya ditolak;
4. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya yang intinya didalam gugatanoyq^ dp?P&nggugat melakukan u9a\*an terhadap Tergugat III dalam jabatannya selaku PPAT/Camat Gunung Pu ' ^ang merurnirbitkan Akta Jual Beli/ Surat Keterangan Jual Beli, dengan alasan^ukurn sebagai berikut:
  - 4.1. Bahwa Tergugat III dalam jabatannya selaku PPAT terbukti ben^ndak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam:

Halaman 33 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.





- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tentang Peraturan Pejabat Jabatan Pembuat Akta Tanah.



4.2. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat pada angka 4 Petition gugatannya, yang meminta agar menyatakan tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum AJB No. 57/2013, AJB No. 60/2013, AJB No. 63/2013 dan AJB No. 68/2013, mengingat AJB-AJB yang diterbitkan oleh Penggugat telah sesuai dan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dan didukung pula bukti kepemilikan tanah sebelum yang tercantum dalam Buku C Desa Gunung putrid yang kemudian dikuatkan dengan surat-surat keterangan tanah **yang akan dibuktikan dalam acara pembuktian berikutnya;**

4.3. Bahwa berdasar. dasarkan hal-hal tersebut diatas, maka perbuatan Tergugat III selaku Camat sebagai PPAT adalah benar dan tidak menyalahi tugas dan wewenangnya selaku PPAT. D Dengan demikian menjadi terbukti bahwa Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam hal menerbitkan Akte Jual Beli yang tersebut dalam gugatan perkara aqua;

4.4. Bahwa oleh karena tidak ada satupun ketentuan yang dilanggar baik itu oleh Tergugat III dan Turut Tergugat III, maka gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvakerlijke Verklaard*);

5. Bahwa untuk dapat ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo, harus ada perselisihan hukum antara Turut Tergugat III dengan Penggugat dan oleh karena mengingat tidak ada hubungan hukum antara Turut Tergugat III+, sehingga bagaimana mufi^kn-Trcut Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat padahal tidak ada perselisihan hukum apapun antara Turut Tergugat III dengan Penggugat. Oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Rup, /1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang menyebutkan : "Bahwa untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak

Halaman 34 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.



bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara", gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat III haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

6. Bahwa oleh karena Tergugat III dan Turut Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, maka dalil Penggugat pada posita dan petitum gugatannya yang pada intinya meminta Tergugat III dan Turut Tergugat III untuk membayar kerugian materiel dan immaterial adalah tidak berdasar dan mengada-ada sehingga sudah seharusnya ditolak;
7. Bahwa Tergugat III juga menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya yang meminta Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari karena merupakandalil yang premature yang belum dapat dibuktikan dan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah seharusnya ditolak. Lagipula permintaan Penggugat tersebut tidaksesuai dan bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 26 Pebruari 1973 No. 731 K/Sip/1972 yang menyatakan : " **uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tuntutan untuk membayar uang**". Dan oleh karena terbukti dalam gugatannya para Penggugat menuntut Tergugat, maka **permintaan uang paksa (dwangsom) tidak dapat diterapkan dalam perkara ini;**



Maka, berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon perkenan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara ini untuk dapat kiranya memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat III untbk seluruhnya;
2. Menyatakan eksepsi **Tergugat II** dan Turut Tergugat III telah tepat dan beralasan.

DALAM POKOK PERKAA:

1. Menolak gugatan Penggugat terhadap Tergugat III dan Turut Tergugat III atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Turut Tergugat I memberikan jawaban secara lisan yang disampaikan didalam persidangan pada pokoknya menyangkal gugatan penggugat oleh karena tidak ada kaitan dengan BPN ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 35 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.



## A. DALAM EKSEPSI

### I. GUGATAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN YANG KABUR

Bahwa dalam perkara ini, TURUT TERGUGAT II sesuai dengan gugatan yang diajukan pihak PENGGUGAT Nomor: 145/Pdt.G/2016/PN Cbi, dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan PENGGUGAT mengalami kerugian atas tanah.

Bahwa setelah kami menerima salinan gugatan tersebut dan mempelajarinya secara cermat, kami selaku kuasa turut tergugat II menemukan kejanggalan dan ketidak jelasan dalam gugatan tersebut. Bahwa dalam gugatan tersebut terdapat kekaburan mengenai kapasitas Turut Tergugat II.

Bahwa dalam gugatan penggugat sama sekali tidak menjelaskan tindakan atau perbuatan Turut Tergugat II yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian.

Bahwa untuk hal tersebut kami mengajukan eksepsi atau keberatan atas gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dan Tim Kuasa Hukumnya. Berbagai kejanggalan yang terdapat dalam gugatan tersebut menyebabkan gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil, dan karena itu gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.

### I. KEDUDUKAN, TUGAS POKOK DAN FUNGSI TURUT TERGUGAT III

Dinas Pendapatan Kabupaten Bogor dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 8 Tahun 2011 mempunyai tugas Pokok dan Fungsi membantu Bupati dalam melaksanakan urusan Pemerintah Daerah berdasarkan asas otonomi di Bidang Pendapatan Daerah.

Pelayanan Pajak yang dilakukan di Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bogor, meliputi pelayanan administrasi pajak dan pembayaran pajak daerah antara lain : Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak MINERBA, Pajak Parkir, Pajak Air Tanah, Pajak Bumi dan Bangunan dan BPHTB.

Bahwa dalam gugatan perkara No. 145/Pdt.G/2016/PN Cbi perihal Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II, kami tidak menemukan bahwa Kantor Dinas Pendapatan Kabupaten Bogor telah melakukan Perbuatan Melawan hukum. Dan dalam gugatan tersebut sama sekali tidak disebutkan Kantor Dinas Pendapatan Kabupaten Bogor atau Turut Tergugat II melakukan tindakan yang

Halaman 36 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.





melanggar hukum.

## II. DASAR HUKUM PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)

Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan oleh Pemerintah Kabupaten Bogor / Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bogor terhitung Bulan Januari 2012 berdasarkan :

1. Undang Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) bagian keenambelas Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Peraturan Bupati Bogor No. 2 Tahun 2016 tentang Pajak Daerah bagian Kesepuluh Pajak Bumi dan Bangun Perdesaan dan Perkotaan.
3. Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor PMK.07/2014 atau Nomor 10 Tahun 2014 tentang Tahapan Persiapan dan Pelaksanaan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah.
4. Berita Acara Serah Terima Sistem Aplikasi, Basis Data PBBP-2 dan Softcopy Peta PBB Nomor:BA/WPJ.22/KP/2012 tanggal 10 Januari 2012 ( KPP Pratama Ciawi)
5. Berita Acara Serah Terima Sistem Aplikasi PBB P-2 Basis Data PBB P-2, Softcopy Peta PBB P-2. Surat Keputusan Menteri Keuangan dan Softcopy Data Piutang PBB P-2 Nomor:BA-02/WPJ.22/KP.05/2012 tanggal 31 Januari 2012 ( KPP Pratama Cileungsi)
6. Berita Acara Serah Terima Monografi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Nomor:BA-17/WPJ.22/KP.08/2012 ( KPP Pratama Cibinong )



### B. DALAM POKOK PERKARA.

Dalam hal penerbitan B berdasarkan Basis Data :

N	N O P	NAMA WP	LUAS
1	32.03.140.002.002.	BONAANANDA	280.000
2	32.03.140.002.002.	SUKADIS/PT	3.330
3	32.03.140.002.002.	SUKADIS/PT	2.000
4	32.03.140.002.002.	SUKADI S/PT	1.000
5	32.03.140.002.002.	SUKADIS/PT	1.470

1. SPPT PBB atas obyek tersebut sudah terbit sejak pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan masih dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak / KPP Pratama.

Halaman 37 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.



2. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan adalah pemberitahuan kepada wajib pajak tentang berapa besar pajak yang harus dibayar sesuai dengan data yang disampaikan oleh wajib pajak dalam pengisian Surat Pemberitahuan Obyek Pajak (SPOP).
3. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebagai PENGGUGAT maksudkan adalah merupakan salah satu produk administrasi perpajakan yang berlaku pada periode tertentu dan berfungsi sebagai Surat Ketetapan dan Pembayaran Pajak / PBB tahun yang bersangkutan dan tidak berfungsi sebagai bukti kepemilikan tanah. Sebagaimana ditegaskan pula dalam putusan Mahkamah Agung tanggal 3 Pebruari 1960 Nomor:34/K/Sip/1960 bahwa surat petuk Pajak Bumi / SPPT PBB bukan merupakan suatu bukti mutlak kepemilikan atas bidang tanah, walaupun namanya tercantum dalam Petuk Pajak Bumi tersebut.
4. Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pajak Daerah BAB VI Pasal 97 ayat (2) huruf d " Bupati atau Pejabat dapat membatalkan hasil pemeriksaan atau ketetapan pajak yang dilaksanakan atau diterbitkan tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan".
5. Kepala Dinas Pendapatan Kabupaten Bogor / Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bogor sesuai dengan Tugas Pokok dan Fungsinya tidak ada kaitannya dengan bukti kepemilikan, Letter C, Persil, AJB, Peta Floting, Tanah Bengkok dan penyerobotan tanah.
6. Dinas Pendapatan Daerah/Kepala Dinas Pendapatan Daerah (Turut Tergugat II) dalam pokok perkara ini menunggu putusan pengadilan untuk menentukan Subyek Pajak / pemilik yang mana yang berhak atas penguasaan obyek tersebut.



#### C. PENUTUP.

Bahwa berdasarkan hal hal yang telah Turut Tergugat II dalam eksepsi.dan dalam pokok perkara diatas,maka sudah seharusnya gugartan penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali.

Maka berdasarkan uraian diatas, turut tergugat II mohon dengan hormat kepada majelis hakim yangmulia yang memeriksa dan mengadili perkara, berkenan memberikan putusan yang amar nya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi.

Menerima eksepsi Turut tergugat II untuk seluruhnya.

Halaman 38 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.



Dalam Pokok Perkara..

1. Menolak Gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II.
2. Menyatakan bahwa gugatan yang diajukan penggugat tidak memenuhi syarat.
3. Menyatakan bahwa gugatan yang diajukan penggugat tidak dapat diterima.
4. Membatalkan / Mengeluarkan Kepala Dinas Pendapatan Kabupaten Bogor sebagai Turut tergugat II dari gugatan.

Jika majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang se adil adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat III, Turut Tergugat I, serta Turut Tergugat II tersebut Kuasa Hukum Penggugat memberi tanggapan dalam Replik tidak diberi tanggal namun tertulis bulan Oktober 2016 sebagaimana tercatat dalam Berita acara persidangan ;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut Tergugat I mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 2 Nopember 2017, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II masing-masing mengajukan Duplik secara tertulis tanggal 3 Nopember 2017, serta Tergugat III dan Turut Tergugat III mengajukan Duplik secara tertulis tanggal 10 Nopember 2017, sebagaimana terlampir dalam Berita acara persidangan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat dalam persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotocopy Akte Pendirian PT. Gunung Putri Sepakat No. 20 tanggal 25 Oktober 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Richard Suwondo, SH., Notaris 0 Kabupaten Bogor, telah dinazegelend, diberi tanda bukti P-1 ;
2. Fotocopy Keputusan Menteri Hukum Dan HAM RI Nomor AHU-64340.AH.01.01.Tahun 2012 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan tertanggal 14 Desember 2012, telah dinazegelend, diberi tanda bukti P-2 ;
3. Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat- Perubahan Anggaran Dasar PT. Gunung Putri Sepakat No.07 Tanggal 10 Mei 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Fridon, SH. MH.t Notaris di Kabupaten Bogor, telah dinazegelend dan diberi tanda bukti P-3 ;
4. Fotocopy Keputusan Menteri Hukum Dan HAM RI Nomor : AHU-0010912.AH.01.02.Tahun 2016 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Gunung Putri Sepakat, tertanggal 09 Juni

Halaman 39 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.



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)



- 2016, telah dinazegelend, diberi tanda bukti P-4 ;
5. Fotocopy Lampiran Keputusan Menteri Hukum Dan HAM RI Nomor : AHU-0010912.AH.01.02.Tahun 2016 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Gunung Putri Sepakat, tertanggal 09 Juni 2016, telah dinazegelend, diberi tanda bukti P-5 ;
  6. Fotocopy Akte PT. Radio Mesin Indonesia No. 04 tanggal 15 Oktober 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Catherina Situmorang, SH., Notaris di Jakarta, telah dinazegelend, diberi tanda bukti P-6 ;
  7. Fotocopy Keputusan Menteri Hukum Dan HAM RI Nomor : AHU-31260.40.01.2012 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Radio Mesin Indonesia tertanggal 24 Oktober 2014, telah dinazegelend, diberi tanda bukti P-7 ;
  8. Fotocopy Lampiran Keputusan Menteri Hukum Dan HAM RI Nomor: AHU-31260.40.01. 2012 Tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Radio Mesin Indonesia tertanggal 24 Oktober 2014, telah dinazegelend, diberi tanda bukti P-8;
  9. Fotocopy Surat Kuasa antara RM. Oentoro Koesmardjo dengan Bona Ananda tertanggal 28 Oktober 1982, yang dibuat dibawah tangan, telah dinazegelend ,dan diberi tanda bukti P-9 ;
  10. Fotocopy Salinan Putusan Perkara Perdata Reg.No. 103/Pdt.G/2011/PN.Cbn yang telah diputus tanggal 1 November 2011, tanggal 1 Juni 2015 dan Surat Keterangan Nomor : 42/BHT. Pdt/ 2011/PN. Cbn, menerangkan telah berkekuatan hukum tetap (**inkracht van gewijsde**) antara Bona Ananda - PT. Radio Mesin Indonesia, telah dinazegelend dan diberi tanda bukti P-10 ;
  11. Fotocopy Akta no. 21 tentang Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Bona ananda (PT. Ramien) dengan PT. Gunung Putri Sepakat yang dibuat dihadapan Richard Suwondo, SH Notaris di Kab. Bogor, tertanggal 30 Oktober )12 , telah dinazegelend dan diberi tanda bukti P-11 ;
  12. Foto Copy Salinan Empat Lembar Kohir/Girik Nomor C 1973 atas nama RM. 'gentoro Koesmardjo (PT. RAMIEN) tertanggal 31 Juli 1984, telah dinazegelend dan diberitanda bukti P-12 ;
  13. Fotocopy Keterangan RiwayatTanah Nomor: 124 AA/PJ.04/K1.3511/1985 A.n. RM. Oentoro Koesmardjo / PT. RAMIEN No.C :1973 tertanggal 19-4-1985 yang diterbitkan oleh Kepala Inspeksi IPEDA Bogor Kepala Kantor Dinas Luas Tk-I ,, Ipeda Bogor, telah dinazegelend dan diberi tanda bukti P-13 ;



Halaman 40 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.



14. Fotocopy Salinan Buku Induk Warkah Tanah IPEDA Desa Gunung Putri Kecamatan Gunung Putri menurut data IPEDA Bogor Nomor C 1973 terdaftar atas nama RM. Oentoro Koesmardjo (PT. RAMIEN), telah dinazegelend dandiberi tanda bukti P-14 ;
15. Fotocopy Surat Keterangan No. 973/06-Keu//2003 tanggal 08 Januari 2003, yang diterbitkan oleh Kepala Desa Gunung Putri yang diketahui Camat Gunung Putri ISHAK EFENDY, telah dinazegelend dan diberitanda bukti P-15 ;
16. Fotocopy Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan No. Pol : B 697A/I / Reskrim tanggal 25 Juli 2014, Ishak Efendy Mantan Camat Gunung Putri yang diperiksa sebagai saksi dihadapan penyidik Polri membenarkan pernah menandatangani Surat dengan nomor : 973/06-Keu//2003 tanggal 8 Januari 2013, telah dinazegelend dan diberitanda bukti P-16 ;
17. Fotocopy Salinan Buku Warkah Tanah Desa Gunung Putri Kecamatan Gunung Putri menurut data DESA Gunung Putri Nomor C 1973 terdaftar atas nama RM. Oentoro Koesmardjo (PT. RAMIEN), tertanggal Tahun 86, telah dinazegelend ^clan diberi tanda bukti P-17 ;
18. Fotocopy SPPT Pajak Bumi dan Bangunan dan Rekapitulasi pembayaran Pajak selama ± 20 tahun atas nama Bona Ananda dengan Nomor Objek Pajak : 32.03.140.002.002-0147.0. telah dinazegelend dan diberi tanda bukti P-18 ;
19. Fotocopy Peta Situasi Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor No. 285/1996 tanggal 9 Oktober 1996, telah dinazegelend dan diberi tanda bukti P-19 ;
20. Fotocopy Peta Ploting Skala 1 : 9500 Batas bidang Tanah an. PT Ramin, yang diterbitkan oleh an. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Kepala Sub Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan tertanggal 29-7-2013, telah dinazegelend dan diberi tanda bukti P- 20 ;
21. Fotocopy Akta Jual Beli No. 57/ 2013 tanggal 5 Maret 2013, telah dinazegelend dan diberi tanda bukti P- 21 ;
22. Fotocopy Akta Jual Beli No. 60/ 2013 tanggal 6 Maret 2013, telah dinazegelend dan diberi tanda bukti P- 22 ;
23. Fotocopy Akta Jual Beli No. 63/ 2013 tanggal 7 Maret 2013, telah dinazegelend dan diberi tanda bukti P- 23 ;
24. Fotocopy Akta Jual Beli No. 68/ 2013 tanggal 8 Maret 2013, telah dinazegelend dan diberi tanda bukti P- 24 ;
25. Fotocopy Surat Pernyataan DRS. H. SOEKANDIS yang di WARMEKINGI CATHERINA SITUMORANG NOTARIS di Jakarta tanggal 30 Agustus 2014 - berserta dokumentasinya (Visualisasi/Video dalam Copy CD) yang- menyatakan ; (1). Tidak Memiliki Tanah lagi di Desa Gunung Putri Kecamatan Gunung Putri-Bogor sejak 1975, (2).Tidak Pernah memberikan kuasa untuk menjual atau kuasa jual kepada orang lain, atau juga kepada Saudara MIMING SAIMIN (Kepala Desa Gunung Putri Kecamatan Gunung Putri-Bogor) dari tahun 1975 sampai dengan

Halaman 41 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.



saat ini (Agustus 2014), (3) Tidak pernah melakukan atau menandatangani Akte Jual - Beli atas lahan di Desa Gunung Putri- Bogor dengan Saudari WIWIH REKSENO, (4). Juga Menjamin Bahwa anaknya Bernama KARTIKA MARTA KOESOEMAH tidak pernah ikut terlibat ataupun menandatangani, sebagai saksi ataupun memberi kuasa dalam transaksi jual beli atas lahan di Desa Gunung Putri kecamatan Gunung Putri- Bogor dengan saudari WIWIH REKSENO, telah dinazegelend dan diberitanda bukti P-26 ;

26. Fotocopy Tanda Bukti Laporan Nomor : LP.B//867/IX/2014/JABAR tanggal 30 September 2014, Terhadap MIMING SAIMIN dan EDI MULYADI, dalam Laporan Tindak Pidana Surat Palsu, Tindak Pidana Menyuruh memasukan keterangan palsu kedalam suatu akta otentik dan Tindak PidanaPenyerobotan Tanah yang telah diterbitkan oleh Kepolisian Jawa Barat, telah dinazegelend dan diberitanda bukti P-25 ;
27. Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan No. Pol B/791/IX/2014/Reskrim tanggal 3 September 2014, bahwa DRS. SOEKANOIS dan Sdri KARTIKA MARTA KOESUMAH diperiksa sebagai saksi dihadapan Penyidik Kepolisian, menjelaskan tanda tangan yang tercantum di Copy AJB dengan nomor 57/2013 tanggal 05 Maret 2013, nomor 60/2013 tanggal 06 Maret 2013, nomor 63/2013 tanggal 07 Maret 2013, nomor 68/2013 tanggal 08 Maret 2013, atas nama pembeli WIWIH REKSENO dan penjual atas nama H SOEKANDIS TIDAK DIAKUI oleh DRS SOEKANDIS (DRS. SOEKANDIS tidak pernah melakukan jual beli tanah kepada siapapun dan sdri KARTIKA MARTA KOESUMAH tidak pernah jadi saksi dalam jual beli tersebut), telah dinazegelend dan diberitanda bukti P-27 ;
28. Fotocopy Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-32/PJ.6/1993, telah dinazegelend dan diberitanda bukti P-28;
29. Fotocopy Surat Nomor:591/4401-PP, telah dinazegelend dan diberitanda bukti P-29;
30. Fotocopy Surat Nomor: 640/GNP/XI/14, perihal peringatan ke-1 kepada Ibu Wiwih Reksono diterbitkan oleh Dinas Tata Bangunan dan Pemukiman UPT Pengawasan Bangunan I wilayah Cibinong Kabupaten Bogor, telah dinazegelend dan diberitanda bukti P-30;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat P-9, P-14, P-15, P-16, P-17, P-21, P-26, P-28, tanpa asli secara formil dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa untuk lebih menguatkan dalil-dalil bantahannya Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, saksi - saksi mana telah didengar keterangan dibawah sumpah dipersidangan dan pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 42 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.



1. Saksi Herpinov Satwal Ludin;
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat.
  - Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III.
  - Bahwa saksi adalah mitra kerja dengan Penggugat.
  - Bahwa sepengetahuan saksi mengenai kronologis perolehan tanah sampai menjumpai Pak Sukandis.
  - Bahwa saksi bekerja di PT. Bukit Gunung Putri Sepakat. Saksi mengajukan perizinan hak atas tanah akan tetapi sudah ada, sehingga saksi melakukan penyelidikan dan kemudian menemui Tergugat I kemudian ke Pak Sukandis, dimana Pak Sukandis tidak pernah mengeluarkan surat yang dimaksud.
  - Bahwa setahu saksi pada tahun 2014 sampai tahun 2017. Pasa awalnya dari perusahaan mau legalisasi lahan tersebut. Asal muasal dari PT. Ramin atau Pak Oentoro, kemudian diserahkan ke Bona Ananda. Setelah difloting tercatat atas nama Bona Ananda.
  - Bahwa saksi tidak pernah tahu tanah diperjualbelikan ke pihak lain.
  - Bahwa sepengetahuan saksi alas atas tanah tersebut adalah Alas Hak C 123 (PT. Ramin) sesuai dengan buku C di BPN.
  - Bahwa sepengetahuan saksi luas tanahnya adalah 40 Ha, dimana diatas tanah tersebut sudah ada masyarakat sekitar.
  - Bahwa sepengetahuan saksi gugatan diajukan Penggugat karena mau melegalisasi alas atas tanah tersebut.
  - Bahwa sepengetahuan saksi PT. Ramin mendapat tanah tersebut dari masyarakat, kemudian Penggugat mendapatkan dari PT. Ramin.
  - Bahwa saksi tidak tahu kalau sudah ada sertifikat.
  - Bahwa sepengetahuan saksi belum ada yang memiliki sertifikat.
  - Bahwa saksi mengetahui semua itu melalui dokumen yang ada dan dimiliki oleh Penggugat.
  - Bahwa sepengetahuan saksi dilokasi tersebut sudah ada masyarakat yang berada disana akan tetapi tidak tahu persis berapa jumlahnya.
  - Bahwa sepengetahuan saksi ditanah tersebut memiliki luas 40 Ha yang dimiliki Penggugat, dimana posisi tanah Tergugat I ada didalam itu saksi tidak mengetahuinya.
  - Bahwa saksi tidak mengetahui tentang peralihan dari PT. Ramin ke Penggugat melalui adanya suatu transaksi.

Halaman 43 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.



- Bahwa saksi mengetahui semuanya melalui dokumen lengkap dan lokasinya.
  - Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai Tergugat I membeli tanah dari Pak Sukandis.
  - Bahwa saksi tahu mengenai tanah tersebut dari letter C yang ada di BPN.
  - Bahwa saksi tidak tahu kapan tahunnya pemilikan tanah Gunung Putri Sepakat.
  - Bahwa atas dasar letter C tahun 1973 selama ini pajak atas tanah tersebut dibayarkan oleh Penggugat.
  - Bahwa saksi tidak tahu Akta Jual Beli dari Gunung Putri Sepakat.
- Bahwa setahu saksi Penggugat selalu membayarkan pajak PBB atas tanah tersebut.
- Bahwa saksi tidak tahu proses dari PT. Ramin dan PT. Gunung Putri Sepakat.
  - Bahwa saksi hanya tahu mandatoring berdasarkan dokumen.
  - Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang dimiliki oleh Penggugat seluas + 40 Ha.
  - Bahwa sepengetahuan saksi tanah dari RM Oentoro (PT. Ramin) ke Bona Ananda melalui mandatoring penuh ke Gunung Putri Sepakat dengan PPJB.
  - Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut Girik atas nama RM Oentoro atau PT. Ramin.
  - Bahwa sepengetahuan saksi tanah dari Bona Ananda ke Gunung Putri berupa PPJB dalam hal ini belum terjadi jual beli dari PPJB dikuatkan ke Pengadilan dan floting.
  - Bahwa saksi pernah bertemu dengan Pak Sukandis.
  - Bahwa sepengetahuan saksi menurut penjelasan Pak Sukandis, tanah tersebut belum pernah diperjualbelikan ke pihak lain;  
Atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi Irawan Wirza;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III.
- Bahwa saksi adalah anak kandung dari Pak Bona Ananda.
- Bahwa sepengetahuan saksi ada pemalsuan dokumen, ada 1 (satu) AJB dimana sipenjual merasa tidak pernah menjual kepada Pembeli

Halaman 44 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,





- Bahwa saksi tahu asal usul dari tanah tersebut.
- Bahwa sepengetahuan saksi sejak tahun 1973 dimiliki oleh PT. Ramin luasnya + 38 Ha, sudah dilakukan pembayaran PBB oleh pemiliknya sudah selama 20 tahun.
- Bahwa sepengetahuan saksi pemiliknya Gunung Putri Sepakat yang dimiliki Bona Ananda.
- Bahwa sepengetahuan saksi Bona Ananda mendapatkan dari Surat Kuasa Khusus dari PT. Ramin dan disahkan oleh Pengadilan Negeri Cibinong tahun 2011.



Bahwa sepengetahuan saksi batasannya sesuai dokumen, sementara secara fisik batasannya adalah jalan told an danau.

- Bahwa saksi pernah melihat Girik tahun 1973 dan tahun 1984 bukan Girik tahun 1972.
- Bahwa sepengetahuan saksi yang sudah dibayar PBBnya adalah + 28 Ha.
- Bahwa sepengetahuan saksi floting dari BPN seluas + 28 Ha.
- Bahwa saksi tahu ada tanda terima dari BPN.
- Bahwa sejak tahun 1996 saksi tidak tahu apakah ada ijin dari Kepala Desa.
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah didapat dari Oentoro seluas + 28 Ha.
- Bahwa saksi tidak tahu Pak Oentoro memiliki tanah atas dasar beli atau hibah.
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah berdasarkan dari PT. Ramin berdasarkan RUPS dan Surat Kuasa.
- Bahwa saksi pernah tahu tanah dari Tergugat I berada di atas tanah dari Penggugat.
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang diklaim oleh Bona Ananda telah didiami oleh beberapa kepala keluarga.
- Bahwa sepengetahuan saksi sampai saat ini belum ada somasi kepada orang lain yang mendiami tanah tersebut.
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang dimiliki oleh Tergugat I ada bangunan pabrik.
- Bahwa saksi tidak pernah tahu atas dasar apa Tergugat I memiliki tanah dari Penggugat.

Atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan surat-surat bukti masing-masing berupa sebagai berikut:

1. Foto Copy dari Asli Buku Desa Kohir nomor C 3723 atas nama Wihih Reksono, diberitanda Bukti T1 – 1.
2. Foto Copy dari Asli Buku Desa Kohir nomor C 1915 an Drs Sukandis, diberitanda Bukti T1 – 2.
3. Foto Copy dari Asli Buku Desa Kohir nomor C 1473 an Pepen bin Djiun, diberitanda Bukti T1 – 3.
4. Foto Copy dari Asli Akta Jual Beli Nomor 57/2013 tanggal 5 Maret 2013 seluas 3,780 m2 dari penjual an Drs.H. Soekandis M ( Kohir C 1915), diberitanda Bukti T1 – 4.
5. Foto Copy dari Copy Surat Setoran Pajak (SSP) NOP 32-03-140-002-002-0882-0 an Drs H. Soekandis . M atas Pajak hasil Penjualan tanah seluas 3,780 m2, diberitanda Bukti T1 – 5.
6. Foto Copy dari Copy Bukti Penerimaan Negara Surat Setoran Pajak sebesar Rp 12,100,000 an Drs H. Soekandis, diberitanda Bukti T1 – 6.
7. Foto Copy dari Copy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD – BPHTB) atas NOP 32-03-140-002-002-0882-0 atas nama Ny Wihih Reksono seluas 3.780 m2, diberitanda Bukti T1 – 7.
8. Foto Copy dari Copy Bukti Penerimaan Daerah Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan no agenda 2013 – 012612 atas NOP 32-03-140-002-002-0882-0 atas nama Wihih Reksono, diberitanda Bukti T1 – 8.
9. Foto Copy dari Asli Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Drs. H. Soekandis M atas letter C 1915 seluas 3,780 m2, diberitanda Bukti T1 – 9.
10. Foto Copy dari Asli Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 593.2/24/II/2013 atas letter C 1915 seluas 3,780 m2 dari kepala desa Gunung Putri Miming Saimin, diberitanda Bukti T1 – 10.
11. Foto Copy dari Asli Surat Kuasa Menghadap PPAT Camat Gunung Putri kepada Kepala Desa Gunung Putri Miming Saimin untuk menandatangani atas letter C 1915 seluas 3,780 m2, diberitanda Bukti T1 – 11.
12. Foto Copy dari Asli Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah C no 1915 tanggal 9 Januari 1972 an: Drs Sukandis Martakusumah, diberitanda Bukti T1 – 12.
13. Foto Copy dari Asli Permohonan untuk mendapatkan idzin pemindahan hak menurut peraturan Menteri Agraria no 4 tahun 1961 kepada Drs Sukandis



Halaman 46 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,



Martakusumah dari Pepen bin Jiun atas kikitir C no 1473, diberitanda Bukti T1 – 13.

14. Foto Copy dari Asli Akta Jual Beli no 11/12/akta 1973 tanggal 16 Januari 1973 dari penjual Pepen bin Jiun kepada pembeli Drs Sukandis Martakusumah dari tanah hak milik nomor C. 1473 seluas 3,780 m2, diberitanda Bukti T1 – 14.
15. Foto Copy dari Asli Surat Keterangan Lurah desa Gunung Putri Enel atas Daftar letter C no 1473 atas nama Pepen bin Jiun, diberitanda Bukti T1 – 15.
16. Foto Copy dari Asli Buku Desa Kohir nomor C 3721 atas nama Wiwih Reksono, diberitanda Bukti T1 – 16.
17. Foto Copy dari Asli Buku Desa Kohir nomor C 1900 an Drs Sukandis Martakusumah, diberitanda Bukti T1 – 17.
18. Foto Copy dari Asli Buku Desa Kohir nomor C 1010 an Patjun bin Sali, diberitanda Bukti T1 – 18.
19. Foto Copy dari Asli Akta Jual Beli Nomor 60/2013 tanggal 6 Maret 2013 seluas 2,828 m2 dari penjual an Drs.H. Soekandis M ( Kohir C 1900), diberitanda Bukti T1 – 19.
20. Foto Copy dari Copy Surat Setoran Pajak (SSP) NOP 32-03-140-002-002-0865-0 an Drs H. Soekandis M atas Pajak hasil Penjualan tanah seluas 2,828 m2, diberitanda Bukti T1 – 20.
21. Foto Copy dari Copy Bukti Penerimaan Negara Surat Setoran Pajak sebesar Rp 9,050,000 an Drs H Soekandis M, diberitanda Bukti T1 – 21.
22. Foto Copy dari Copy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD – BPHTB) atas NOP 32-03-140-002-002-0865-0 atas nama Ny Wiwih Reksono seluas 2,828 m2, diberitanda Bukti T1 – 22.
23. Foto Copy dari Copy Bukti Penerimaan Daerah Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan no agenda 2013 – 012611 atas NOP 32-03-140-002-002-0865-0 atas nama Wiwih Reksono, diberitanda Bukti T1 – 23.
24. Foto Copy dari Asli Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Drs. H. Soekandis M atas letter C 1900 seluas 2,828 m2, diberitanda Bukti T1 – 24.
25. Foto Copy dari Asli Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 593.2/26/III/2013 atas letter C 1900 seluas 2,828 m2 dari kepala desa Gunung Putri Miming Saimin, diberitanda Bukti T1 – 25.





26. Foto Copy dari Asli Surat Kuasa Menghadap PPAT Camat Gunung Putri kepada Kepala Desa Gunung Putri Miming Saimin untuk menandatangani atas letter C 1900 seluas 2,828 m2, diberitanda Bukti T1 – 26.
27. Foto Copy dari Asli Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah C no 1900 tanggal 2 Januari 1973 an: Drs Sukandis Martakusumah, diberitanda Bukti T1 – 27.
28. Foto Copy dari Asli Permohonan untuk mendapatkan izin pemindahan hak menurut peraturan Menteri Agraria no 4 tahun 1961 kepada Drs Sukandis Martakusumah dari Pacun bin Sali atas kikitir no C 1010, diberitanda Bukti T1 – 28.
29. Foto Copy dari Asli Akta Jual Beli no 7a/12/akta 1973 tanggal 16 Januari 1973 dari penjual Pacun bin Sali kepada pembeli Drs Sukandis Martakusumah dari tanah hak milik nomor C. 1010, diberitanda Bukti T1 – 29.
30. Foto Copy dari Asli Surat Keterangan Lurah desa Gunung Putri Enel atas Daftar letter C no 1010 atas nama Pacun bin Sali, diberitanda Bukti T1 – 30.
31. Foto Copy dari Asli Buku Desa Kohir nomor C 3722 atas nama Wiwih Reksono, diberitanda Bukti T1 – 31.
32. Foto Copy dari Asli Buku Desa Kohir nomor C 1947 an Drs Sukandis Martakusumah, diberitanda Bukti T1 – 32.
33. Foto Copy dari Asli Buku Desa Kohir nomor C 42 an Nean bin Nein, diberitanda Bukti T1 – 33.
34. Foto Copy dari Asli Akta Jual Beli Nomor 63/2013 tanggal 7 Maret 2013 seluas 3,330 m2 dari penjual an Drs.H. Soekandis M ( Kohir C 1947), diberitanda Bukti T1 – 34.
35. Foto Copy dari Copy Surat Setoran Pajak (SSP) NOP 32-03-140-002-002-0866-0 an Drs H. Soekandis . M atas Pajak hasil Penjualan tanah seluas 3,330 m2, diberitanda Bukti T1 – 35.
36. Foto Copy dari Copy Bukti Penerimaan Negara Surat Setoran Pajak sebesar Rp 10,660,000 an Drs H. Soekandis. M, diberitanda Bukti T1 – 36.
37. Foto Copy dari Copy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD – BPHTB) atas NOP 32-03-140-002-002-0866-0 atas nama Ny Wiwih Reksono seluas 3,330 m2, diberitanda Bukti T1 – 37.
38. Foto Copy dari Copy Bukti Penerimaan Daerah Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan no agenda 2013 – 012614



atas NOP 32-03-140-002-002-0866-0 atas nama Wiwih Reksono, diberitanda Bukti T1 – 38.

39. Foto Copy dari Asli Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Drs. H. Soekandis M atas letter C 1947 seluas 3,330 m2, diberitanda Bukti T1 – 39.
40. Foto Copy dari Asli Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 593.2/23/II/2013 atas letter C 1947 seluas 3,330 m2 dari kepala desa Gunung Putri Miming Saimin, diberitanda Bukti T1 – 40.
41. Foto Copy dari Asli Surat Kuasa Menghadap PPAT Camat Gunung Putri kepada Kepala Desa Gunung Putri Miming Saimin untuk menandatangani atas letter C 1947 seluas 3,330 m2, diberitanda Bukti T1 – 41.
42. Foto Copy dari Asli Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah C no 1947 tanggal 20 Maret 1973 an: Drs Sukandis Martakusumah, diberitanda Bukti T1 – 42.
43. Foto Copy dari Asli Permohonan untuk mendapatkan idzin pemindahan hak menurut peraturan Menteri Agraria no 4 tahun 1961 kepada Drs Sukandis Martakusumah dari Nean bin Nein atas kikitir no C 42, diberitanda Bukti T1 – 43.
44. Foto Copy dari Asli Akta Jual Beli no 15a/12/akta 1973 tanggal 16 Januari 1973 dari penjual Nean bin Nein kepada pembeli Drs Sukandis Martakusumah dari tanah hak milik nomor C. 42, diberitanda Bukti T1 – 44.
45. Foto Copy dari Asli Surat Keterangan Lurah desa Gunung Putri Enel atas Daftar letter C no 42 atas nama Nean bin Nein, diberitanda Bukti T1 – 45.
46. Foto Copy dari Asli Buku Desa Kohir nomor C 3720 atas nama Wiwih Reksono, diberitanda Bukti T1 – 46.
47. Foto Copy dari Asli Buku Desa Kohir nomor C 1915 an Drs Sukandis Martakusumah, diberitanda Bukti T1 – 47.
48. Foto Copy dari Asli Buku Desa Kohir nomor C 1472 an Subagia bin Djiun, diberitanda Bukti T1 – 48.
49. Foto Copy dari Asli Akta Jual Beli Nomor 68/2013 tanggal 8 Maret 2013 seluas 3,780 m2 dari penjual an Drs.H. Soekandis M ( Kohir C 1915), diberitanda Bukti T1 – 49.
50. Foto Copy dari Copy Surat Setoran Pajak (SSP) NOP 32-03-140-002-002-0880-0 an Drs H. Soekandis . M atas Pajak hasil Penjualan tanah seluas 3,780 m2, diberitanda Bukti T1 – 50.
51. Foto Copy dari Copy Bukti Penerimaan Negara Surat Setoran Pajak sebesar Rp 12,100,000 an Drs H. Soekandis. M., diberitanda Bukti T1 – 51.





52. Foto Copy dari Copy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD – BPHTB) atas NOP 32-03-140-002-002-0880-0 atas nama Ny Wiwih Reksono seluas 3,780 m2. diberitanda Bukti T1 – 52.
53. Foto Copy dari Copy Bukti Penerimaan Daerah Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan no agenda 2013 – 012613 atas NOP 32-03-140-002-002-0880-0 atas nama Wiwih Reksono, diberitanda Bukti T1 – 53.
54. Foto Copy dari Asli Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Drs. H. Soekandis M atas letter C 1915 seluas 3,780 m2, diberitanda Bukti T1 – 54.
55. Foto Copy dari Asli Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 593.2/25/II/2013 atas letter C 1915 seluas 3,780 m2 dari kepala desa Gunung Putri Miming Saimin, diberitanda Bukti T1 – 55.
56. Foto Copy dari Asli Surat Kuasa Menghadap PPAT Camat Gunung Putri kepada Kepala Desa Gunung Putri Miming Saimin untuk menandatangani atas letter C 1915 seluas 3,780 m2. diberitanda Bukti T1 – 56.
57. Foto Copy dari Asli Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah C no 1915 tanggal 9 Januari 1972 an: Drs Sukandis Martakusumah. diberitanda Bukti T1 – 57.
58. Foto Copy dari Asli Permohonan untuk mendapatkan idzin pemindahan hak menurut peraturan Menteri Agraria no 4 tahun 1961 kepada Drs Sukandis Martakusumah dari Subagya bin Jiun atas kikitir no C 1472, diberitanda Bukti T1 – 58.
59. Foto Copy dari Asli Akta Jual Beli no 10/12/akta 1973 tanggal 16 Januari 1973 dari penjual Subagya bin Jiun kepada pembeli Drs Sukandis Martakusumah dari tanah hak milik nomor C. 1472, diberitanda Bukti T1 – 59.
60. Foto Copy dari Asli Surat Keterangan Lurah desa Gunung Putri Enel atas Daftar letter C no 1472 atas nama Subagya bin Jiun, diberitanda Bukti T1 – 60.
61. Foto Copy dari Surat Pernyataan Bp Ir. H .Sukendar . M selaku ahli waris Almarhum Drs Sukandis Martakusumah mengatakan bahwa Bp. Sukandis telah menandatangani AJB kepada Ibu Wiwih Reksono, diberitanda Bukti T1 – 61.
62. Foto Copy dari Legalisir Copy Surat Keterangan Melapor Kematian Almarhum Drs. H. Soekandis M pada tanggal 6 Juli 2015, diberitanda Bukti T1 – 62.



Halaman 50 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,



63. Foto Copy dari Legalisir Copy Surat Akte Kelahiran Bp. Raden Sukendar selaku ahli waris Almarhum Drs Sukandis Martakusumah, diberitanda Bukti T1 – 63.
64. Foto copy surat penyerahan pemilik atas sejumlah bidang tanah diberi tanda bukti T1-64.
65. Foto copy surat pernyataan ahli waris drs. Sukandis, diberi tanda bukti T1-65.
66. Foto tanda tangan akta jual beli oleh Alm drs.Sukandis, diberi tanda bukti T1-66.

Menimbang, bahwa Foto copy Surat-surat bukti tersebut setelah diperiksa dan diteliti oleh Majelis Hakim ternyata telah sesuai dengan aslinya dan diberi meterai secukupnya dan stempel pos sehingga formil dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dipersidangan, kecuali surat Bukti T I-3, T I-5, T I-6, T I-7, T I-8, T I-20, T I-21, T I-22, T I-23, T I-35, T I-36, T I-37, T I-38, T I-50, T I-51, T I-52, T I-53, T I-62, T I-63 tidak diperlihatkan aslinya hanya fotocopy sesuai copy;

Menimbang, bahwa untuk lebih menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat I juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi , saksi - saksi mana telah didengar keterangan dibawah sumpah dipersidangan dan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Indra Andika;
  - Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat III.
  - Bahwa saksi hanya kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II.
  - Bahwa saksi adalah anak terakhir dari Pak Kuncoro.
  - Bahwa sepengetahuan saksi Pak Sukandis pernah bekerjasama dengan Pak Kuncoro.
  - Bahwa ada permasalahan tanah yang berada di daerah Gunung Putri antara Ali Rachmat dengan Ibu Wiwih.
  - Bahwa sepengetahuan saksi, Pak Kuncoro ayah saksi memiliki tanah di Gunung Putri dengan luas 122.159 M2 sejak tahun 1972.
  - Bahwa ayah saksi Pak Kuncoro telah meninggal dunia pada Maret 2011.
  - Bahwa sepengetahuan saksi diatas tanah yang dipersengketakan tidak ada tindakan apapun.
  - Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada orang lain diatas tanah tersebut, selain orang yang ditempatkan oleh ayah saksi.

Halaman 51 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.



- Bahwa sepengetahuan saksi luas tanah yang dimiliki oleh Tergugat I tidak sama dengan tanah dimiliki oleh saksi saat ini.
- Bahwa terjadinya jual beli tanah tersebut dilakukan oleh Tergugat I dengan Pak Nasir, karena Pak Nasir sebagai orang kepercayaan ayah saksi dimana surat-surat dari tanah tersebut berada di tangan Pak Nasir.
- Bahwa sepengetahuan saksi ayah saksi beli tanah tersebut dari masyarakat sekitar pada saat itu secara banyak.
- Bahwa mengenai kenapa surat-surat menggunakan nama Pak Sukandis, saksi tidak mengetahuinya.
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat I membeli tanah terdiri dari 4 (empat) AJB (Akta Jual Beli).
- Bahwa saksi pernah datang ke rumah Pak Mura dan Pak Nasir sekitar tahun 2012 dimana saat itu ada acara keluarga.
- Bahwa saksi pada saat sekolah berada di luar negeri, sehingga tidak mengetahui secara persis keadaan tanah dari ayah saksi.
- Bahwa sepengetahuan saksi penjualan tanah tersebut terjadi pada bulan September tahun 1978.
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat I sebagai pembeli tanah seluas 13.718 M2 dari Pak Sukandis yang semula dari Pak Kuncoro.
- Bahwa saksi mengetahui Pak Sukandis bekerja sama dengan Pak Kuncoro sejak tahun 1978.
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang dibeli ayah saksi dan Pak Sukandis seluas + 12 Ha.
- Bahwa tanah ayah saksi saat ini ditunggu oleh Pak Amura.
- Bahwa setahu saksi ayah saksi tidak pernah menjual tanah kepada orang lain kecuali kepada Tergugat I.
- Bahwa setahu saksi Pak Amura yang mendiami tanah tersebut tidak pernah menjual kepada orang lain, karena surat-surat ada pada saksi.
- Bahwa saksi baru mengetahui ada pihak lain yang memiliki tanah tersebut dari Pak Ali Rahman.
- Bahwa sepengetahuan saksi saat ini dilokasi tanah tersebut ada yang mendiami atau penduduk lain.
- Bahwa sepengetahuan saksi didaerah tersebut sudah terbentuk berupa kampung dan ada beberapa rumah.
- Bahwa saksi lebih sering ke rumah Pak Namura.



Halaman 52 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.



- Bahwa saksi pernah diperlihatkan oleh ayah saksi ada beberapa bangunan di daerah tersebut termasuk ada gereja dan pom bensin.
- Bahwa saksi pernah melihat adanya surat peralihan tanah dari ayah saksi kepada Pak Sukandis, dimana terjadi pada tanggal 24 September 1978.
- Bahwa saksi tidak mengetahui dan mengerti antara Persil dan Akta Jual Beli Nomor 60.
- Bahwa setelah ayah saksi meninggal segala sesuatu berkenaan dengan tanah ayah saksi diserahkan dan dipercayakan kepada Pak Nasir.
- Bahwa sepengetahuan saksi awalnya dimiliki Pak Sukandis kemudian pada tahun 1978 diberikan kepada Pak Kuncoro.
- Bahwa sepengetahuan saksi pada saat penandatanganan Akta Jual Beli ada Ibu saksi dan Pak Nasir, sementara saksi tidak menyaksikan.
- Bahwa Ibu saksi yang menerima pembayaran dan yang memberitahukan kepada Pak Sukandis;

Atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

2. Saksi Nasir A. H.:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat III.
- Bahwa saksi hanya kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II.
- Bahwa saksi adalah orang diberi kepercayaan dari Pak Kuncoro.
- Bahwa sepengetahuan saksi Pak Sukandis pernah bekerjasama dengan Pak Kuncoro.
- Bahwa ada permasalahan tanah yang berada di daerah Gunung Putri antara Ali Rachmat dengan Ibu Wiwih.
- Bahwa sepengetahuan saksi, Pak Kuncoro ayah saksi memiliki tanah di Gunung Putri dengan luas 122.159 M2 sejak tahun 1972.
- Bahwa Pak Kuncoro telah meninggal dunia pada Maret 2011.
- Bahwa sepengetahuan saksi diatas tanah yang dipersengketakan tidak ada tindakan apapun.
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada orang lain diatas tanah tersebut, selain orang yang ditempatkan oleh Pak Kuncoro.
- Bahwa terjadinya jual beli tanah tersebut dilakukan oleh Tergugat I dengan saksi, karena saksi sebagai orang kepercayaan Pak Kuncoro dimana surat-surat dari tanah tersebut berada di tangan saksi.
- Bahwa saksi mengetahui apa yang dimaksud dengan AJB (Akta Jual Beli).

Halaman 53 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.





- Bahwa saksi dan Ibu Kartika pernah menjadi saksi dalam jual beli dan penandatanganan AJB.
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang dimiliki oleh Tergugat I seluas 1,3 Ha dan tahu persis lokasi dan batas-batasnya.
- Bahwa sepengetahuan saksi pada Tahun 2013 bulan Maret ada 4 (empat) Akta Jual Beli (AJB).
- Bahwa saksi mengetahui Pak Sukandis bekerja sama dengan Pak Kuncoro sejak tahun 1978.
- Bahwa saksi menyaksikan jual beli di rumah Pak Sukandis dimana pada saat membeli tanah dari masyarakat Gunung Putri sesuai dengan 4 AJB.
- Bahwa sepengetahuan saksi Pak Kuncoro dan Pak Sukandis pernah bekerja sama di dalam PT. Intermesin.
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya floting BPN mengenai tanah tersebut.
- Bahwa sepengetahuan saksi Pak Sukandis telah meninggal dunia sejak tahun 2015.
- Bahwa saksi tidak pernah tahu ada surat pernyataan dari Pak Sukandis.
- Bahwa saksi bekerja di PT. Intermesin dengan Pak Kuncoro sebagai Kasir dari perusahaan tersebut.
- Bahwa setahu saksi pada tahun 1973 ada 2 (dua) perusahaan yang masuk ke Gunung Putri, dimana salah satunya PT. Ramin, akan tetapi tanah yang dimiliki oleh PT. Ramin telah dijual kepada PT. Indocement.
- Bahwa PT. Ramin saat itu bergerak di bidang Agen tunggal alat-alat berat.
- Bahwa sepengetahuan saksi PT. Ramin dalam bidang usahanya sebagai pemecah batu-batu yang ada di daerah Gunung Putri menjadi batu-batu kecil atau batu split dan sirtu.
- Bahwa setahu saksi jalannya usaha PT. Ramin dilakukan sejak tahun 1971 sampai 1973, dimana letaknya berada di tanah sengketa.
- Bahwa saksi pernah dengar PT. Radio Mesin, dimana waktu itu ingin menjadi partner dari PT. Ramin akan tetapi masih kurang modal, dimana saat itu PT. Radio Mesin sudah membeli beberapa lahan ditanah tersebut.
- Bahwa saksi pernah kenal dan ketemu dengan Bona Ananda sekitar tahun 2010.
- Bahwa sepengetahuan saksi Bona Ananda datang ke Gunung Putri, dimana masyarakat disana setahunnya karena Bona Ananda membawa nama PT. Ramin.

Halaman 54 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,



- Bahwa saksi tahu proses jual beli tanah yang menjadi sengketa saat ini, tapi jumlah uangnya saksi tidak tahu.
- Bahwa sepengetahuan saksi saat itu Tergugat I yang datang ke saksi dan bukan saksi yang menawarkan kepada Tergugat I, dimana saat itu langsung diarahkan kepada Pak Lurah.
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah milik Pak Kuncoro yang atas nama PT. Sukandis terhadap jual belinya diarahkan kepada Pak Lurah.
- Bahwa sepengetahuan saksi PT. Intermesin tahun 1971 melakukan pengelolaan tanah diluar tanah yang dimiliki oleh Tergugat I.
- Bahwa sepengetahuan saksi PT. Intermesin terakhir beroperasi tahun 2008; Atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan ;



3. Saksi E. Sukarna N. N.:
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat III.
  - Bahwa saksi hanya kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II.
  - Bahwa saksi tinggal di daerah Gunung Putri sejak tahun 1948.
  - Bahwa saksi tidak tahu dengan PT. Ramin dan Bona Ananda.
  - Bahwa ada permasalahan tanah yang berada di daerah Gunung Putri antara Ali Rachmat dengan Ibu Wiwih.
  - Bahwa saksi tidak pernah menjual tanah kepada PT. Ramin dan Bona Ananda.
  - Bahwa saksi tahu lokasi dan luas tanah yang dijual ke Pak Sukandi seluas 1 (satu) Ha.
  - Bahwa saksi tidak mengetahui letter C di Kelurahan mengenai tanah yang dijual ke Pak Sukandis.
  - Bahwa saksi menjual tanah sekitar tahun 1973.
  - Bahwa saat ini saksi tidak mengetahui batas-batas dari tanah yang menjadi sengketa.
  - Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang dijual saksi dalam bentuk Girik.
  - Bahwa saksi tidak mengetahui tanah yang dibeli oleh Tergugat I.
  - Bahwa saksi baru tahu lagi lokasi yang menjadi sengketa kemarin.
  - Bahwa sepengetahuan saksi memang tanah yang saksi lihat saat ini menjadi sengketa.
  - Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut saat itu sebelumnya berupa Kebun.

Halaman 55 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,



- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang dibeli oleh Tergugat I dari ayah saksi saat ini dikuasai oleh Tergugat I.
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai surat-suratnya.
- Bahwa setelah Pak Kuncoro meninggal segala sesuatu berkenaan dengan tanah Pak Kuncoro diserahkan dan dipercayakan kepada Pak Nasir.
- Bahwa sepengetahuan saksi mengenai penandatanganan AJB diserahkan ke Kelurahan.
- Bahwa sepengetahuan saksi pada saat penandatanganan Akta Jual Beli ada Ibu saksi dan Pak Nasir, sementara saksi tidak menyaksikan.
- Bahwa Ibu saksi yang menerima pembayaran dan yang memberitahukan kepada Pak Sukandis;



Bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat menyatakan akan menanggapi di kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan surat-surat bukti masing-masing berupa sebagai berikut:

1. Poto Copy Buku C Desa Gunungputri No. 1973 Atas nama RM Untara koesmardja sebelum pemekaran Desa (C Lama) telah dinazegelend dan diberi tanda bukti T II -1.
2. Poto Copy Buku C Desa Gunungputri No. 1972 Atas nama Suwarna B kaiin sebelum pemekaran Desa (C Lama) telah dinazegelend dan diberi tanda bukti TII – 2
3. Poto Copy Buku C Desa Gunungputri No. 135 Atas nama Raiman B Gambreng sebelum pemekaran Desa (C Lama) telah dinazegelend dan diberi tanda bukti T II – 3
4. Poto Copy Buku C Desa Gunungputri No. 1060 Atas nama Rd Sumarno sesudah pemekaran Desa (C Lama) telah dinazegelend dan diberi tanda bukti TII – 4
5. Poto Copy Buku C Desa Gunungputri No. 2190 Atas nama Tatang Rachmat sebelum pemekaran Desa ( C Lama) telah dinazegelend dan diberi tanda bukti TII – 5
6. Poto Copy Buku C Desa Gunungputri No. 787/1973 Atas nama RM Untoro Kusmaja sesudah pemekaran Desa (C Baru) telah dinazegelend dan diberi tanda bukti T II – 6
7. Poto Copy Buku C Desa Gunungputri No. 1066/2190 Atas nama Tatang Rahmat sesudah pemekaran Desa (C Baru) telah dinazegelend dan diberi tanda bukti TII – 7

Halaman 56 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.



8. Foto Copy Buku C Desa Gunungputri No. 1222 Atas nama H.A.Z Lubis sesudah pemekaran Desa (C Baru) telah dinazegelend dan diberi tanda bukti TII – 8
9. Foto Copy Daftar ketetapan Obyek Untuk Penetapan Ipeda ( Girik ) Sektor Pedesaan Desa Gunungputri No. 787 Atas Nama RM. Oentoro Koesmardjo tanggal 31 -7- 1984 telah dinazegelend dan diberi tanda bukti TII – 9
10. Foto Copy Buku C Desa Gunungputri No. 101/674 Atas nama Andrias kain sesudah pemekaran Desa (C Baru) telah dinazegelend dan diberi tanda bukti TII -10
11. Foto Copy surat undangan dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 600 - 506 tanggal 22 pebruari 1997 perihal permohonan pengukuran oleh Bona ananda Atas nama Ramien telah dinazegelend dan diheri tanda bukti T II -11
12. Foto Copy surat Kepala Desa Gunungputri No. 593.2 /16 -Pem. Tanggal 7 Maret 1997 perihal penangguhan permohonan pengukuran yang ditujukan kepada kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor telah dinazegelend dan diberi tanda bukti TII -12
13. Foto Copy surat Camat Gunungputri No. 593 /434 -Pem. Tanggal 3 September 1999 perihal laporan hasil musyawarah antara intermachine dengan PT. Ramien yang ditujukan kepada Bupati KDH .TK.II Bogor telah dinazegelend dan diberi tanda bukti T II -13
14. Foto Copy surat pernyataan tanggal 17 Juli 2003 perihal undangan penyelesaian pertanahan dengan rW k§§§P9katan untuk tidak di terbitkannya lagi SPPT atas nama Bona Ananda dengan No:32.03.140.002.002-0147.0 terletak di Desa Gunungputri karena tidak ada fisik tanahnya telah dinazegelend dan diberi tanda bukti TII-14
15. Foto Copy Notulen Gelar kasus pertanahan permohonan pemblokiran atas tanah C.1973 persil 84 D.III tanggal 22 oktober 2014 di ruang rapat SKP kantor pertanahan kabupaten Bogor telah dinazegelend dan diberi tanda bukti T II -15
16. Foto Copy peta administratif Desa Gunungputri telah dinazegelend dan diberi tanda bukti TII -16

Menimbang, bahwa Foto copy Surat-surat bukti tersebut setelah diperiksa dan diteliti oleh Majelis Hakim ternyata telah sesuai dengan aslinya dan diberi meterai secukupnya dan stempel pos sehingga formil dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dipersidangan, kecuali surat Bukti T

Halaman 57 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.



II-11, T II-12, T II-13, T II-14, T II-15, T II-16 tidak diperlihatkan aslinya hanya fotocopy sesuai copy;

Menimbang, bahwa untuk lebih menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat II juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, saksi - saksi mana telah didengar keterangan dibawah sumpah dipersidangan dan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Sukendar:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat III.
- Bahwa saksi hanya kenal dengan Tergugat II.
- Bahwa saksi dimintai keterangan dipersidangan berkenaan dengan lokasi dan wilayah tanah.
- Bahwa sepengetahuan saksi lokasi bangunan Gereja Pasundan dahulu wilayah Gunung Putri tapi sekarang menjadi Kranggan.
- Bahwa setahu saksi lokasi Gereja Pasunda berada pada sebelah barat batas tol Jagorawi.
- Bahwa saksi lahir dan tinggal di wilayah tersebut sejak 29 September 1937.
- Bahwa saksi tidak mengetahui lokasi yang dipersengketakan.
- Bahwa saksi pernah dengar nama PT. Ramin akan tetapi tidak tahu lokasi yang dimilikinya.
- Bahwa sepengetahuan saksi selain PT. Ramin ada PT. Intermesin di lokasi tersebut.
- Bahwa sepengetahuan saksi Gereja Pasunda sudah ada sejak 24 Agustus 1981 didaerah tersebut.
- Bahwa dengan adanya batas tol jagorawi, untuk pemugaran Gereja Pasunda tidak dapat dilakukan karena adanya berita floting.
- Bahwa saksi menjadi anggota jemaat gereja tersebut sudah 28 tahun lamanya.
- Bahwa sepengetahuan saksi pernah dengan ada Tergugat I memiliki tanah didaerah tersebut.
- Bahwa sepengetahuan saksi selain ada Gereja Pasunda tempat saksi beribadah, ada juga Gereja Toraja dan beberapa rumah penduduk yang sudah berdiri.
- Bahwa saksi juga tahu Tergugat I memiliki usaha di daerah tersebut.
- Bahwa saksi tahu adanya PT. Ramin akan tetapi tidak tahu menahu apa jenis usahanya.





- Bahwa saksi tidak melihat adanya pergerakan usahan/pembangunan konstruksi dan alat berat dari PT. Ramin.
- Bahwa saksi mengetahui adanya floting sejak tahun 2016; Atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

2. Saksi Maimun Hadi Suwito:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat III.
- Bahwa saksi hanya kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II.
- Bahwa saksi tinggal didaerah tersebut sejak tahun 1979.

Bahwa saksi saat ini sebagai Ketua RT di daerah tanah tersebut.

Bahwa saksi tahu batas tanah yang menjadi sengketa, tetapi saksi tidak tahu tanah milik Gunung Sepakat.

Bahwa tidak tahu PT. Gunung Putri tapi saksi pernah mendengar nama Bona Ananda.

- Bahwa saksi bisa menunjukkan batas-batas wilayah tanah tersebut, dimana di Gunung Putri telah ada 118 Kepala Keluarga.
- Bahwa saksi tahu tanah Tergugat I karena dekat dengan rumah saksi, akan tetapi saksi tidak mengetahui luas dan batas-batas yang ada ditanah Tergugat I.
- Bahwa saksi tidak tahu tanah Gunung Putri Sepakat, dan tanah Tergugat I dapat dibeli dari siapa, berikut mengenai surat-suratnya.
- Bahwa saksi tidak tahu tanah Gunung Putri Sepakat berikut batas-batasnya.
- Bahwa saksi tidak mengetahui PT. Ramin.
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai Bona Ananda dan masalah PT. Ramin.
- Bahwa saksi baru mengetahui adanya Gunung Putri Sepakat sejak tahun 2013.
- Bahwa saksi tahu tanah Tergugat I berada pada wilayah sengketa, dan dimana pada saat pembelian tanah tersebut saksi tidak mengetahuinya.
- Bahwa sepengetahuan saksi ada bangunan didaerah tanah milik Tergugat I yang menjadi sengketa.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada ijin lingkungan dari bangunan yang didirikan di daerah tersebut.
- Bahwa saksi pernah menyerahkan slip setoran PBB kepada masyarakat, sementara tidak kepada Bona Ananda.
- Bahwa rumah saksi berada dalam wilayah milik Gunung Putri Sepakat.





- Bahwa saksi tinggal di daerah tersebut hingga saat ini ikut dengan mertua, dimana mertua memiliki tanah tersebut dari orangtuanya.
- Bahwa saksi orang Jawa dan tinggal serta menikah di daerah tersebut, akan tetapi saksi tidak pernah dengar PT Ramin.
- Bahwa saksi memiliki luas tanah dan bangunan di daerah tersebut adalah luas tanah 150 M2 dan 80 M2 bangunan.
- Bahwa sepengetahuan saksi sudah ada 10 (sepuluh) dari warganya yang sudah memiliki sertifikat Hak Milik di tanah tersebut.
- Bahwa sepengetahuan saksi sudah 1 (satu) tahun ini tidak ada kegiatan lagi ditanah milik Tergugat I.



Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut sebelum saksi menjadi Ketua RT, dimana telah 2 (dua) kali adanya pergantian Ketua RT.

- Bahwa saksi tidak tahu alas hak tanah di daerah tersebut punya PT. Ramin.
  - Bahwa saksi sejak tahun 1979 tidak pernah menjual kepada PT. Ramin;
- Atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat III dan Turut Tergugat III telah mengajukan surat bukti sebagai berikut:

**Bukti Surat Tergugat III dan Turut Tergugat III:**

1. Akta Jual Beli Nomor 57 Tahun 2013 antara Drs. H. Soekandis.M selaku Penjual dan Ny.Wiwih Rekson selaku Pembelimenghadap Drs. Edi Mulyadi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat Akta Jual Beli, diberi tanda bukti T III 1-a.
2. Surat Setoran Pajak Daerah Bea 1 Perolehan Hak Atas Tanah dan i Bangunan (SSPD-BPHTB) dan J Bukti Penerimaan Daerah Surat 1 Setoran Pajak Daerah tertanggal 27 Feb 2013 atas nama Ny. Wiwih Reksono dan telah dibayar k Bank BJB sebesar Rp. 9.100.000,- (sembilan juta seratus ribu rupiah), diberi tanda bukti T III 1-b.
3. Surat Setoran Pajak (SSP) dan Bukti setoran pajak atas nama Drs. H. Soekandis. M Tertanggal 27 Feb 2013 dan telah dibayar ke Bank BJB pada tanggal 5 Maret 2013, diberi tanda bukti T III 1-c.
4. Surat Kuasa Menghadap PPAT Camat GunungPutri tertanggal 14 Feb 2013 masing-masing pihak antara Drs. H. Soekandis M selaku Pihak Pertama dengan Ny. Wiwih Reksono selaku Pihak Kedua memberi kuasa kepada Miming Saimin selaku Kepala desa Gunungputri untuk menghadap PPAT Camat Gunungputri dalam pembuatan Akta Jual

Halaman 60 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,

**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)



Beli, diberi tanda bukti T III 1-d.

5. Surat Keterangan Tidak Sengketa tertanggal 14 Feb 2013 bahwa Drs. H. Soekandis. M benar pemilik tanah yang terletak di blok 002 desa Gunungputri dan terdaftar dalam letter C desa Nomor 1915 persil 84 D.III dengan luas 3.780 M2 dan keadaan tanah tersebut tidak dalam sengketa dan Kepala Desa Gunungputri mengetahuinya, diberi tanda bukti T III 1-e.
6. Surat Pernyataan yang dibuat oleh Ny. Wiwih Reksono tertanggal 14 Feb 2013, diberi tanda bukti T III 1-f.
7. Letter C atas Nama Drs. Sukandis bahwa letter C Nomor 1915 atas nama Drs. H. Soekandis Persil 84 D.III dengan luas 3.780 M2 yang terletak di Desa Gunungputri, diberi tanda bukti T III 1-g.
8. Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dibuat oleh Kepala Desa Gunung Putri tertanggal 14 Feb 2013. Bahwa Surat Keterangan Riwayat Tanah pada tahun 1960 tanah tersebut tercatat atas nama Pepen bin Jiun lalu pada tanggal 16 Januari 1973 balik nama kepada Drs.H. Sukandis Martakusumah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 11/12./Akta/1973, diberi tanda bukti T III 1-h.
9. KTP Drs. Soekandis dan KTP dari Persetujuan Anak Soekandis, diberi tanda bukti T III 1-i.
10. KTP Ny. Wiwih Reksono, diberi tanda bukti T III 1-j.
11. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah bahwa Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Nomor 1915 atas nama Drs. Sukandis.M tertanggal 9 Jan 1972 Bogor, diberi tanda bukti T III 1-k.
12. Akta Jual Beli Nomor 11/12/Akta/1973 telah dimutasikan ke Akta Nomor 57/2013 atas nama Ny. Wiwih Reksono, tidak jadi diajukan oleh Tergugat III dan Turut Tergugat III.
13. Akta Jual Beli Nomor **60 Tahun 2013** tertanggal 5 Maret 2013 antara Drs. H. Soekandis M selaku Penjual dan Ny .Wiwih Reksono selaku Pembeli menghadap Drs. Edi Mulyadi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat Akta Jual Beli, diberi tanda bukti T III 2-a.
14. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) dan Bukti Penerimaan Daerah Surat Setoran Pajak Daerah tertanggal 27 Feb 2013 atas nama Ny. Wiwih Reksono dan telah dibayar ke Bank BJB sebesar Rp. 6.050.000,- (enam juta lima puluh ribu rupiah), diberi tanda bukti T III 2-b.
15. Surat Setoran Pajak (SSP) dan Bukti setoran pajak atas nama Drs. H. Soekandis. M Tertanggal 27 Feb 2013 dan telah dibayar ke Bank BJB



Halaman 61 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.



tertanggal 5 Maret 2013, diberi tanda bukti T III 2-c.

16. Surat Kuasa Menghadap PPAT Camat GunungPutri tertanggal 14 Feb 2013 masing-masing pihak antara Drs. H. Soekandis M selaku Pihak Pertama dengan Ny. Wiwih Reksono selaku Pihak Kedua memberi kuasa kepada Miming Saimin selaku Kepala desa Gunungputri untuk menghadap PPAT Camat Gunungputri dalam pembuatan Akta Jual Beli., diberi tanda bukti T III 2-d.
17. Surat Keterangan Tidak Sengketa tertanggal 14 Feb 2013 Drs. H. Soekandis.M benar pemilik tan ah yang terletak di blok 002 desa Gunungputri dan terdaftar dalam letter C desa Nomor 1900 persil 84 D.III dengan luas 2.828 M2 dan keadaan tan ah tersebut tidak dalam sengketa dan Kepala Desa Gunung Putri mengetahuinya,diberi tanda bukti T III 2-e.
18. Surat Pernyataan yang dibuat oleh Ny. Wiwih Reksono,diberi tanda bukti T III 2-f.
19. Letter C Nomor 1900 atas nama Drs. H. Soekandis Persil 84 D.III dengan luas 2.828 M2 yang terletak di Desa Gunung Putri,diberi tanda bukti T III 2-g.
20. Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dibuat oleh Kepala Desa Gunung Putri Nomor593.2/26/III/2013 tertanggal 14 Feb 2013, berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah padatahun 1960 tanah tersebut tercatat atas nama Pancun bin Sali lalu pada tanggal 16 Januari 1973 balik nama kepada Drs.H. Sukandis Martakusumah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 7a/12./Akta/1973,diberi tanda bukti T III 2-h.
21. KTP Drs. Soekandis dan KTP dari Persetujuan anak Soekandis,diberi tanda bukti T III 2-i.
22. KTP Ny. Wiwih Reksono,diberi tanda bukti T III 2-j.
23. Surat Ketetapan luranPembangunan Daerah Nomor 1900 atas nama Drs. Sukandis.M tertanggal 2 Jan 1973 Bogor,diberi tanda bukti T III 2-k.
24. Akta Jual Beli Nomor 7a/ 12/Akta/1973 telah dimutasikan ke Akta Nomor 60/2013 atas nama Ny. Wiwih Reksono,diberi tanda bukti T III 2-l.
25. Akta Jual Beli Nomor **63 Tahun 2013** tertanggal 5 Maret 2013 antara Drs. H. Soekandis M selaku Penjual dan Ny .Wiwih Reksono selaku Pembeli menghadap Drs. Edi Mulyadi selaku Pejabat Pembuat Akta Tan ah (PPAT) untuk membuat Akta Jual Beli,diberi tanda bukti T III 3-a.
26. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tan ah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) dan Bukti Penerimaan Daerah Surat Setoran Pajak Daerah tertanggal 27 Feb 2013 atas nama Ny. Wiwih Reksono dan



Halaman 62 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.



telah dibayar ke Bank BJB sebesar Rp. 7=660.000,- (tujuh juta enam ratus enam puluh ribu rupiah),diberi tanda bukti T III 3-b.

27. Surat Setoran Pajak (SSP) dan Bukti setoran pajak atas nama Drs. H. Soekandis. M Tertanggal 27 Feb 2013 dan telah dibayar ke Bank BJB tertanggal 5 Maret 2013,diberi tanda bukti T III 3-c.
28. Surat Kuasa Menghadap PPAT Camat GunungPutri tertanggal 14 Feb 2013 masing-masing pihak antara Drs. H. Soekandis M selaku Pihak Pertama dengan Ny. Wiwih Reksono selaku Pihak Kedua memberi kuasa kepada Miming Saimin selaku Kepala desa Gunungputri untuk menghadap PPAT Camat Gunungputri dalam pembuatan Akta Jual Beli,diberi tanda bukti T III 3-d.
29. Surat Keterangan Tidak Sengketa tertanggal 14 Feb 2013, Drs. H. Soekandis.M benar pemilik tanah yang terletak di blok 002 desa Gunungputri dan terdaftar dalam letter C desa Nomor 1947 persil 84 D.III dengan luas 3.330 M2 dan keadaan tanah tersebut tidak dalam sengketa dan Kepala Desa Gunungputri mengetahuinya,diberi tanda bukti T III 3-e.
30. Surat Pernyataan yang dibuat oleh Ny. Wiwih Reksono,diberi tanda bukti T III 3-f.
31. Letter C Nomor 1947 atas nama Drs. H. Soekandis Persil 84 D.III dengan luas 3.330 M2 yang terletak di Desa Gunungputri,diberi tanda bukti T III 3-g.
32. Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dibuat oleh Kepala Desa Gunung Putri bahwa Surat Keterangan Riwayat Tanah pada tahun 1960 tanah tersebut tercatat atas nama Nean bin Nein lalu pada tanggal 16 Januari 1973 balik nama kepada Drs.H. Sukandis Martakusumah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 15a/12./Akta/1973,diberi tanda bukti T III 3-h.
33. KTP Drs. Soekandis dan KTP dari Persetujuan Anak Soekandis,diberi tanda bukti T III 3-i.
34. Surat Ketetapan luran Pembangunan Daerah,diberi tanda bukti T III 3-j.
35. Akta Jual Beli Nomor 15a/12/Akta/1973 telah dimutasikan ke Akta Nomor 63/2013 atas nama Ny. Wiwih Reksono,diberi tanda bukti T III 3-k.
36. Akta Jual Beli Nomor 68 Tahun **2013** tertanggal 5 Maret 2013 antara Drs. H. Soekandis M selaku Penjual dan Ny.Wiwih Reksono selaku Pembeli menghadap Drs. Edi Mulyadi selaku Pejabat Pembuat Akta Tan ah (PPAT) untuk membuat Akta Jual Beli,diberi tanda bukti T III 4-a.
37. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tan ah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) dan Bukti Penerimaan Daerah Surat Setoran



Halaman 63 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.



Pajak Daerah tertanggal 27 Feb 2013 atas nama Ny. Wiwih Reksonodan telah dibayar ke Bank BJB sebesar Rp. 9.100.000,- (sembilan juta seratus ribu rupiah),diberi tanda bukti T III 4-b.

38. Surat Setoran Pajak (SSP) dan Bukti setoran **pajak** atas nama Drs. H. Soekandis. M Tertanggal 27 Feb 2013 dan telah membayar pajak ke Bank BJB tertanggal 5 Maret 2013,diberi tanda bukti T III 4-c.
39. Surat Kuasa Menghadap PPAT Camat GunungPutri tertanggal 14 Feb 2013, masing-masing pihak antara Drs. H. Soekandis M selaku Pihak Pertama dengan Ny. Wiwih Reksono selaku Pihak Kedua memberi kuasa kepada Miming Saimin selaku Kepala desa Gunungputri untuk menghadap PPAT Camat Gunungputri dalam pembuatan Akta Jual Beli,diberi tanda bukti T III 4-d.
40. Surat Keterangan Tidak Sengketa tertanggal 14 Feb 2013 bahwa Drs. H. Soekandis. M benar pemilik tanah yang terletak di blok 002 desa Gunungputri dan terdaftar dalam letter C desa Nomor 1915 R4- n ITT rlpncrn n hias 3.780 M2 dan keadaan tan ah tersebut tidak dalam sengketa dan Kepala Desa Gunungputri mengetahuinya,diberi tanda bukti T III 4-e.
41. Surat Pernyataan yang dibuat oleh Ny. Wiwih Reksono,diberi tanda bukti T III 4-f.
42. Letter C atas Nama Drs. Sukandis letter C Nomor 1915 atas nama Drs. H. Soekandis Persil 84 D.III dengan luas 3.780 M2 yang terletak di Desa Gunungputri,diberi tanda bukti T III 4-g.
43. Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dibuat oleh Kepala Desa Gunung Putri Nomor 593.2/25/II/2013 tertanggal 14 Feb 2013. Bahwa Surat Keterangan Riwayat Tan ah pada tahun 1960 tanah tersebut tercatat atas nama Subagya bin Jiunlalu pada tanggal 16 Januari 1973 balik nama kepada Drs.H. Sukandis Martakusumah befd&safkan Akta Jual Beli Nomor 10/12./Akta/1973,diberi tanda bukti T III 4-h.
44. KTP Drs. Soekandis dan KTP dari Persetujuan Anak Soekandis,diberi tanda bukti T III 4-i.
45. Surat Ketetapan luranPembangunan Daerah Nomor 1915 atas nama Drs. Sukandis.M tertanggal 9 Januari 1972 Bogor,diberi tanda bukti TT III 4-j.
46. Akta Jual Beli Nomor 10/ 12/Akta/ 1973 telahdimutasikan ke Akta Nomor 58/2013 atas nama Ny. Wiwih Reksono pertanggal 8 Maret 2013,diberi tanda bukti T III 4-k.
47. Surat dari kepolisian Negara RI Daerah Jawa Barat Direktorat Reserse Kriminal Umum Nomor 3/904/XII/2016/Dit Reskrim Um tertanggal 6





Desember 2016 perihal Pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan, diberi tanda bukti T III 5-a.

Menimbang, bahwa Foto copy Surat-surat bukti tersebut setelah diperiksa dan diteliti oleh Majelis Hakim ternyata telah sesuai dengan aslinya dan diberi meterai secukupnya dan stempel pos sehingga formil dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dipersidangan, kecuali surat Bukti bertanda T III 1-c, T III 1-i, T III 1-j, T III 1-k, dan T III 2 -c, T III 2 -h, T III 2-i, T III 2 -j, T III 2-k, T III 3-c, T III 3-i, T III 3-j, T III 3-k, T III 4-c, T III 4-h, T III 4-i, T III 4-j, T III 4-k, tidak diperlihatkan aslinya hanya fotocopy sesuai copy;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut di atas Tergugat III dan Turut Tergugat III dalam persidangan tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat I tidak mengajukan surat bukti dan tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat II telah mengajukan surat bukti sebagai berikut:

1. Berita Acara Sumpah Serah Terima (BAST) Monografi Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan, diberi tanda bukti TT II.1;
2. Blanko Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), diberi tanda bukti TT II.2;
3. Tampilan Basis Data Peta Bidang PBB NOP 32.03.140.002.002.0147.0 atas nama Bona Ananda Luas Bumi 280.000 M2, diberi tanda bukti TT II.3;
4. Tampilan Basis Data Peta Bidang PBB NOP 32.03.140.002.002.0882.0 atas nama Sukandis Drs/PT. Sekayu Luas Bumi 3.330 M2, diberi tanda bukti TT II.4;
5. Tampilan Basis Data Peta Bidang PBB NOP 32.03.140.002.002.0865.0 atas nama Sukandis Drs/PT. Sekayu Luas Bumi 2.000 M2, diberi tanda bukti TT II.5;
6. Tampilan Basis Data Peta Bidang PBB NOP 32.03.140.002.002.0866.0 atas nama Sukandis Drs/PT. Sekayu Luas Bumi 1.000 M2, diberi tanda bukti TT II.6;
7. Tampilan Basis Data Peta Bidang PBB NOP 32.03.140.002.002.0880.0 atas nama Sukandis Drs/PT. Sekayu Luas Bumi 1.470 M2, diberi tanda bukti TT II.7;
8. Peta Bidang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Desa Gunung Putri Kecamatan Gunung Putri Blok 002, diberi tanda bukti TT II.8;

Halaman 65 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.





Menimbang, bahwa Foto copy Surat-surat bukti tersebut setelah diperiksa dan diteliti oleh Majelis Hakim ternyata telah sesuai dengan aslinya terkecuali bukti TT II.3, II.4, II.5, II.6, II.7 fotocopy disesuaikan dengan hasil print, dan diberi meterai secukupnya dan stempel pos sehingga formil dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut di atas Turut Tergugat II dalam persidangan tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat III, mengajukan Kesimpulan secara tertulis masing-masing tertanggal 13 April 2017, kecuali Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan Kesimpulannya secara tertulis;

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak yang bersengketa mohon Putusan Majelis Hakim.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM PROVISI :**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan tuntutan Provisi yang pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim agar memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menghentikan segala kegiatan yang termasuk pembangunan diatas tanah objek sengketa hingga adanya putusan hukum yang berkekuatan mengenai pokok perkara, dan Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.000.000,-(satujuta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis berpendapat bahwa tuntutan provisionil penggugat tersebut telah memasuki kepada pokok perkara sebagaimana Yurisprudensi ,sehingga Majelis berpendapat menolak tuntutan provisi Penggugat;

##### **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, adalah sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Penggugat telah menjawab dalam Repliknya, sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Sidang ;

Halaman 66 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis hakim sebelum memeriksa lebih lanjut mengenai pokok perkaranya terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai materi eksepsi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat yang pada pokoknya menyangkut hal-hal yaitu :

Eksepsi Tergugat II ;

- Bahwa gugatan penggugat tidak mempunyai landasan hukum yang kuat dan dapat dipertanggungjawabkan, oleh karena gugatan penggugat yang mendalilkan adanya "Perbuatan Melawan Hukum" kepada tergugat, tetapi apa yang menjadi dasar Gugatan dari Penggugat tidak mempunyai dasar/landasan hukum yang jelas.
- Bahwa gugatan penggugat mengidap contradictio interminus antara dalil posita dengan petitumnya, dimana dalam Posita Penggugat mengetahui dan mengakui bahwasanya Tergugat II telah melakukan Prosedur yang benar selaku Kepala Desa Gunung Putri dalam mengeluarkan Riwayat tanah yang menjadi Objek Perkara, akan tetapi didalam Petitum Penggugat menuntut untuk dinyatakan tidak Sahnya Objek perkara yang sudah mempunyaidasar hukum, sehingga gugatan sebagai demikian termasuk gugatan yang mengidap cacat yuridis karenanya harus tidak dapat diterima.
- Bahwa dalil Penggugat yang menjadi dasar gugatan yang menyatakan bahwa tanah milik Penggugat dari penggabungan 63 bidang menjadi satu bidang bertentangan dengan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa objek tanah Penggugat terdaftar di IPEDA ( huruf a) dimana Penggugat menyatakan bahwa tanah milik Penggugat berdasarkan penggabungan 64 bidang, dengan dalil-dalil yang bertentangan ini membuktikan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas/kabur.
- Bahwa gugatan penggugat obscuur libelle (kabur), mengingat dalam formulasi gugatannya Penggugat menyatakan selaku Direktur PT. Gunung Putri Sepakat memiliki dan menguasai sebidang tanah milik Adat dan tanah bengkok desa, namun asal muasal tanah atau Riwayat tanahnya sampai dengan kepemilikan objek perkara nama Penggugat dan nama yang mengalihkan objek perkara kepada Penggugat tidak jelas dan tidak tercatat di buku Desa Gunung Putri, karenanya gugatan semacam ini harus tidak dapat diterima.
- Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan diatas, dimana Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur



Halaman 67 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,

dalil-dalil Penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang kuat serta dalil-dalil posita dan petitum yang bertentangan, Maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat untuk diajukannya gugatan, sehingga seharusnya Gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DITERIMA (*NIET ONVANKELIJK VERKLAAND*);

Eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat III :

1. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMAL SEBAGAI GUGATAN

1.1 Bahwa surat gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal sebagai gugatan karena tidak dibubuhi materai yang cukup, sebagaimana yang diisyaratkan dalam "Has// Rakernas Mahkamah Agung dengan Ketua Pengadilan Tinggi Seluruh Indonesia Tahun 1986" butir 100, yang pada intinya mensyaratkan agar surat gugatan dibubuhi materai yang cukup. Sejalan dengan Hasil Rakernas Mahkamah Agung dengan Ketua Pengadilan Tinggi Seluruh Indonesia tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Undang- Undang No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan Besarnya Batas Penggunaan Harga Nominal Yang Dikenakan Bea Materai, harga nominal materai yang dikenakan dalam gugatan adalah nominal 6000;

1.2 Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dibubuhi materai yang cukup sebagaimana yang disyaratkan maka syarat beracara di muka hakim/pengadilan tersebut telah dilanggar sehingga sudah seharusnya Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

2. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT KABUR ATAU TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa gugatan yang disampaikan oleh Penggugat terhadap Tergugat III dan Turut Tergugat III adalah tidak jelas/kabur dalam hal menyatakan unsu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III dan Turut Tergugat III karena secara ketentuan tidak ada satu aturan pun yang dilanggar oleh Tergugat III dan Turut Tergugat III dengan demikian tidak ada relevansinya apabila Penggugat menempatkan Tergugat III dan Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara sebagai pihak dalam perkara. Hal ini sesuai pula dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang

Halaman 68 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,





menyebutkan : "Bahwa untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara oleh karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III dan Turut Tergugat III maka dalil Penggugat yang menarik Tergugat III dan Turut Tergugat III dalam perkara aquo tidak tepat dan tidak beralasan sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat terhadap Tergugat III dan Turut Tergugat III harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);



### 3. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA (KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TURUT TERGUGAT III)

3.1. Bahwa gugatan Penggugat telah keliru dengan menarik Badan Perizinan Terpadu (sekarang Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu) Banyuwangi sebagai pihak yang ditarik dalam gugatan selaku Turut Tergugat III karena mengingat inti gugatan Penggugat adalah mengenai kepemilikan tanah antara Penggugat dan Tergugat;

3.2. Bahwa dalam posita Penggugat tidak satupun disebutkan dalil yang menyatakan bahwa Turut Tergugat III mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat bahkan tidak ada keterkaitan antara Penggugat dengan Turut Tergugat III, apalagi Badan Perizinan Terpadu (sekarang Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu) tidak mengetahui permasalahan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga tindakan Penggugat yang menarik Kepala Desa Banyuwangi sebagai Turut Tergugat III adalah keliru (Error in Persona) karena objek sengketa aquo tidak berada di wilayah Desa Banyuwangi, sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan **tidak dapat diterima (Met Onvankelijk Verklaard)** sesuai dengan Yurisprudensi MA No.601 K/Sip/1975:

Eksepsi Turut Tergugat II :

GUGATAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN YANG KABUR :

Bahwa terdapat kejangalan dan ketidak jelasan dalam gugatan tersebut. Bahwa dalam gugatan tersebut terdapat kekaburan mengenai kapasitas Turut Tergugat II.

Halaman 69 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.



Bahwa dalam gugatan penggugat sama sekali tidak menjelaskan tindakan atau perbuatan Turut Tergugat II yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian.

Bahwa untuk hal tersebut menyebabkan gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil, dan karena itu gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa eksepsi pada hakekatnya ialah perlawanan dari pihak Tergugat yang tidak mengenai pokok perkara (*geen verdediging op de hoofdzaak*), melainkan hanya mengenai formalitas dan kelengkapan-kelengkapan dalam surat gugatan ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Para Tergugat mengenai surat Gugatan Penggugat tidak mempunyai landasan hukum yang kuat dan dapat dipertanggungjawabkan, oleh karena gugatan penggugat yang mendalilkan adanya "Perbuatan Melawan Hukum" kepada tergugat, tetapi apa yang menjadi dasar Gugatan dari Penggugat tidak mempunyai dasar/landasan hukum yang jelas, Dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa prinsipnya dalam suatu sengketa perkara perdata, sekurang-kurangnya akan ada dua pihak, yaitu pihak yang mengajukan gugatan (Penggugat), dan pihak yang digugat (Tergugat), dan orang yang langsung berkepentingan sendirilah yang akan aktif bertindak sebagai pihak di muka persidangan / Pengadilan, baik sebagai Penggugat maupun Tergugat, yang disebut sebagai pihak materiil, karena mempunyai kepentingan langsung dalam suatu perkara ;

Menimbang, bahwa pengajuan suatu gugatan ke proses pengadilan adalah merupakan hak seseorang yang diperkenankan oleh undang-undang, sebagaimana yang diatur dalam H.I.R dan R.Bg (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*), manakala seseorang/person hendak menuntut haknya yang telah dilanggar oleh orang lain, berdasarkan alas hak yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang nantinya akan dibuktikan dalam proses beracara di persidangan. Bahwa hak dari Penggugat juga untuk menggugat siapa-siapa saja yang dianggap telah merugikan hak-hak keperdataannya, adapun untuk mempertahankan haknya, maka menjadi kewajiban pihak-pihak yang telah digugat di muka persidangan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menelaah dengan cermat dan seksama tentang Jawab-menjawab dari kedua belah pihak, keterangan saksi,

Halaman 70 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.



Majelis Hakim memperoleh fakta bahwa berdasarkan gugatan Penggugat, gugatan aquo adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum dimana Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat sebagai Direktur PT. Gunung Putri Sepakat memiliki dan menguasai sebidang tanah milik adat dan tanah bengkok desa (penggabungan dari 63 bidang menjadi satu tempat) dikenal dengan Persil Nomor : 84 d III seluas + 347.000 M2 tanah milik 9kdat dan 40.000 M2 dimana **Penggugat memiliki dan menguasai tanah tersebut dari Pengalihan dari Bona Ananda kepada PT. Gunung Putri Sepakat dengan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 30 Oktober 2012 Nomor 21 yang dibuat Richard Suwondo, S.H Notaris di Kabupaten Bogor;**



Penggugat juga mendalilkan bahwa semasa hidupnya **Bona Ananda** ada menguasai sebidang tanah milik adat dan tanah bengkok desa (penggabungan dari **63** bidang menjadi satu tempat), dikenal deifgaiP Persd Nomor : **84 d III** seluas + **347.000 M2** tanah milik adat dan **40.000 M2**;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa **Penggugat memiliki dan menguasai tanah tersebut dari Pengalihan dari Bona Ananda** kepada PT. Gunung Putri Sepakat dengan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 30 Oktober 2012 Nomor 21 yang dibuat Richard Suwondo, S.H Notaris di Kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa Konsep dasar transaksi jual beli tanah adalah terang dan tunai. Terang, berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai, berarti dibayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajak-pajaknya, tanda tangan Akta Jual Beli, untuk kemudian diproses balik nama sertifikatnya;

Menimbang, bahwa tetapi dalam praktek karena berbagai alasan, konsep terang dan tunai itu seringkali belum dapat dipenuhi. Belum terpenuhi, bukan berarti transaksi tidak bisa dilakukan, ada instrumen lain, yaitu dengan Akta Pengikatan Jual Beli ("PJB") sebagai pengikat, sebagai tanda jadi transaksi jual beli tersebut, sambil menunggu yang belum beres. Belum terpenuhinya persyaratan untuk Akta Jual Beli, bisa jadi karena pembayaran belum lunas/dicicil, sertifikat masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya, belum mampu membayar pajak, atau kondisi lainnya;

Menimbang, bahwa secara umum, jual beli menurut hukum perdata Indonesia *dianggap sudah terjadi* ketika para pihak sudah sepakat mengenai obyek jual beli dan harganya. Pengertian 'sudah terjadi' disini memang awalnya



membingungkan karena bukan berarti bahwa proses jual beli sudah berhenti disitu. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Definisi jual beli menurut pasal tersebut jelas menyebutkan bahwa jual beli adalah janji para pihak dimana salah satu pihak menyerahkan barang dan pihak lainnya membayar harga yang disepakati. Jadi, jual beli merupakan perjanjian *konsensual/konsensuil*. Ketika unsur-unsur pokok jual beli (unsur esensial) sudah terpenuhi (barang dan harga), maka perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak (*obligatoir*);



Menimbang, bahwa namun, sahnya perikatan jual beli belum menjamin para pihak memenuhi kewajibannya. Artinya, para pihak bisa saja melakukan wanprestasi, dengan tidak membayar harga maupun dengan tidak menyerahkan barangnya. Bila demikian, maka pihak yang merasa dirugikan dapat meminta ganti rugi;

Menimbang, bahwa tahap selanjutnya dari perjanjian jual beli adalah pemenuhan kewajiban dari para pihak, yaitu menyerahkan barang (hak milik) dan membayar harga;

Menimbang, bahwa Pasal 1458 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa jual beli *dianggap telah terjadi* antara kedua belah pihak, ...meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar? Sebagaimana disebutkan diatas, bahwa ketentuan tersebut untuk menjelaskan sahnya perjanjian jual beli, yang diawali dengan kesepakatan para pihak mengenai obyek jual beli dan harga. Selanjutnya, pihak penjual harus menyerahkan barangnya, karena jual beli saja tidak otomatis memindahkan hak milik. Realisasinya (*levering*) tergantung pada benda yang akan dijualbelikan. Bila barang bergerak (bukan atas nama), maka penyerahan dilakukan dengan mengoperkan barangnya sehingga pihak pembeli menguasai barang tersebut. Bila barang tak bergerak, maka penyerahan harus dilakukan secara tertulis;

Menimbang, bahwa PPAT tidak mungkin dapat membuatkan AJB dengan kondisi bahwa harga belum dibayar lunas yang tegas dinyatakan dalam akta tersebut. Bila mengenai pembayarannya disebutkan *belum lunas* dalam akta jual belinya, maka hal tersebut tidak memenuhi unsur *tunai* tadi. *Karena sifatnya tunai, artinya pembayaran justeru harus lunas atau dianggap lunas*. Hal lainnya, walaupun namanya perjanjian jual beli, akan tetapi akta jual beli (AJB) tanah yang dibuat PPAT bukanlah suatu perjanjian konsensual ataupun

Halaman 72 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,



perjanjian obligatoir, melainkan suatu perbuatan hukum sebagai syarat penyerahan (*levering*) tanah, yang menurut ketentuannya harus ditindaklanjuti dengan pendaftaran peralihan hak miliknya (hak kepemilikan).

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim melihat dari proses **Pengalihan dari** Bona Ananda kepada PT. Gunung Putri Sepakat dengan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 30 Oktober 2012 Nomor 21 yang dibuat Richard Suwondo, S.H Notaris di Kabupaten Bogor bentuknya adalah APJB Belum Lunas, maka di dalamnya terdapat syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban;

Menimbang, bahwa syarat-syarat tersebut tertulis didalam Pasal 2 yang mengatakan bahwa Penjual (Bona Ananda) menjamin bahwa pembeli tidak akan mendapat tuntutan ataupun sengketa dengan pihak lain akan menjadi tanggungan Penjual (Bona Ananda);

Menimbang, bahwa ternyata pula pembeli dalam hal ini Penggugat (PT.Gunung Putri Sepakat) belum membayar lunas karena masih menunggu hasil pengukuran terakhir berdasarkan hasil verifikasi luas bidang tanah yang dapat dimohonkan kepemilikan haknya di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa atas perjanjian Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 30 Oktober 2012 Nomor 21 yang dibuat Richard Suwondo, S.H Notaris di Kabupaten Bogor tersebut maka masih terdapat syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban dari penjual (Bona Ananda) sehingga pihak penjual (Bona Ananda) seharusnya turut dijadikan pihak dalam perkara ini untuk membuktikan Haknya sebagai pemilik tanah tersebut dan sebagai penjual yang sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan serta dali-dalil gugatan penggugat maupun jawaban bahwa penjual (Bona Ananda) memiliki kewajiban hukum untuk membuktikan keabsahan tanah yang dijual kepada penggugat;

Menimbang, bahwa dalam *Putusan MA-RI No.1078.K/Sip/1972*, tanggal 11 Nopember 1975, telah mengandung kaidah bahwa seharusnya penjual harus diikut sertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah objek sengketa kepada penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan penggugat kurang pihak sehingga gugatan yang demikian adalah gugatan yang mengandung cacat formil;

Halaman 73 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016,





Menimbang, bahwa Penggugat juga telah mendalihkan bahwa penjual (Bona Ananda) telah meninggal dunia sedangkan proses jual beli belum selesai oleh karena belum ada serah terima dan pelunasan kepada penjual (Bona Ananda) dari Penggugat (PT.Gunung Putri Sepakat) sedangkan Penggugat sama sekali tidak menguasai tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa fakta tersebut menurut Majelis Hakim telah membuat gugatan menjadi kabur atau tidak jelas apakah tanah yang digugat oleh Penggugat dalam perkara ini adalah masih milik penjual (Bona Ananda) atau sudah beralih menjadi milik Penggugat (PT.Gunung Putri Sepakat);

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III mengenai surat gugatan penggugat kabur atau tidak jelas (Obscur libel) patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Eksepsi para tergugat tersebut adalah berdasarkan hukum dan harus dinyatakan dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memandang berdasarkan pertimbangan tersebut diatas serta dengan tetap mengacu kepada asas-asas dalam Hukum Acara Perdata, Majelis Hakim berketetapan bahwa gugatan a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima;

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat bermaksud dan bertujuan sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi keberatan dan eksepsi dari Para Tergugat diterima maka terhadap pokok perkaranya majelis tidak akan mempertimbangkannya lagi ;

Menimbang, bahwa dengan tidak diterimanya gugatan Penggugat tersebut sehingga Penggugat dipandang sebagai pihak yang telah menimbulkan gugatan ini , maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Memperhatikan ketentuan dalam HIR, Kuh-Perdata , Undang-Undang yang berkaitan dan Ketentuan Ketentuan Hukum lain yang bersangkutan ; -----

#### **M E N G A D I L I**

#### **DALAM PROVISI :**

- Menolak seluruh tuntutan provisi Penggugat ;

#### **DALAM EKSEPSI :**

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III ;

Halaman 74 dari 75 Putusan Nomor : 145/Pdt.G/2016/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.8/2016.





**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ont Vankelijik Verklaard*) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.3.171.000,- ( tiga juta seratus tujuh puluh tujuh satu ribu rupiah ) ;

Demikianlah, diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong pada hari: Selasa, tanggal 23 Mei 2017, olehkahi, RIO D.,S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, NUSI, S.H., M.H., dan YULIANA,S.H., masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan tersebut dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh: YUSWARDI,S.H.,Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong dengan dihadiri oleh Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Turut Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat I ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

*t.f.d.*

*t.f.d.*

NUSI, S.H.,M.H.

RIO. D, S.H.

*t.f.d.*

YULIANA, S.H.

Panitera Pengganti,

*t.f.d.*

YUSWARDI,S.H.

Perincian Biaya Perkara :

- Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
- Biaya Proses	: Rp.	75.000,-
- Biaya Panggilan	: Rp.	2.525.000,-
- PNBP Panggilan	: Rp.	30.000,-
- Biaya P. S.	: Rp.	500.000,-
- Materai	: Rp.	6.000,-
- Redaksi Putusan	: Rp.	5.000,-
Jumlah	: Rp.	3.171.000,-

( tiga juta seratus tujuh puluh tujuh satu ribu rupiah ) ;

**SALINAN RESMI/SESUAI ASLINYA**  
**AN. KETUA PENGADILAN NEGERI KELAS 1A CIBINONG**  
**PANITERA**

**Drs. JUNAEDI, SH.,MH**  
**NIP. 19611111 198203 1 003**