



**P U T U S A N**

Nomor 574/PDT/2021/PT BDG

**“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”**

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

**Nyonya Tati Murniati**, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Siaga Nomor 33, Rt. 005 Rw. 005, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nelman Nainggolan, S.H dan Frans Damores Simamora, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum NF & Rekan yang beralamat di Amarpura Blok C2/3 Kel. Kademangan, Kec. Setu, Kota Tangerang Selatan – Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juli 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 711/Sk.Pdt/2021/PN Cbi tanggal 7 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Tergugat;

Lawan :

**Tn. Hartanto**, pekerjaan Wiraswasta, berkedudukan di Jalan Pandan Sari, Pondok Jati Utara, RT 005 RW 003, Kel. Jurangmangu Barat, Kec. Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Budi Darmadi, S.H., M.H Advokat/ Pengacara-Konsultan Hukum pada Kantor Advokat/ Pengacara dan Konsultan Hukum BHP & Partners beralamat di Jalan Raya Tegar Beriman No. 66 Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Agustus 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan

Halaman 1 dari 60 halaman, Putusan Nomor 574/PDT/2021/PT BDG



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

Pengadilan Negeri Cibinong Nomor  
853/Sk.Pdt/2021/PN Cbi tanggal 4 Agustus 2021,  
sebagai Terbanding semula Penggugat;

D a n

1. **Daniel Trisukmodjati**, pekerjaan Mahasiswa, bertempat tinggal di Jl. Srenggeng Sawah No. 67, RT 010 RW 006, Kelurahan Srenggeng Sawah, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;
2. **Mukmin Amarullah, S.H., M.Kn**, bertempat tinggal di Jl. KSR Dadi Kusumayadi, Nomor 33 Cibinong, Kab. Bogor, Provinsi Jawa Barat, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;
3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA**, berkedudukan di Jakarta, Cq. GUBERNUR JAWA BARAT, berkedudukan di Bandung, Cq. BUPATI KABUPATEN BOGOR, berkedudukan di Cibinong, Cq. CAMAT TAJURHALANG, berkedudukan di Tajurhalang, Cq. **KEPALA DESA KALISUREN**, berkedudukan di Desa Kalisuren, Kec. Tajurhalang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;
4. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA**, berkedudukan di Jakarta, Cq. GUBERNUR JAWA BARAT, berkedudukan di Bandung, Cq. BUPATI KABUPATEN BOGOR, berkedudukan di Cibinong, Cq. **CAMAT TAJURHALANG**, berkedudukan di Tajurhalang, selaku **PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) KECAMATAN**

Halaman 2 dari 60 halaman, Putusan Nomor 574/PDT/2021/PT BDG



**TAJURHALANG**, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV;

5. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) REPUBLIK INDONESIA**, berkedudukan di Jakarta, Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) PROVINSI JAWA BARAT, berkedudukan di Bandung, Cq. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman, Komplek Pemda Cibinong, Kab. Bogor, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah Membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor 574/PDT/2021/PT.BDG. tanggal 25 Oktober 2021, dan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor 574/PDT/2021/PT.BDG. tanggal 22 November 2021, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara Perdata Nomor 349/Pdt.G/2020/PN.Cbi. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 25 November 2020 dalam Register Nomor 349/Pdt.G/2020/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa PENGUGAT pernah mengajukan gugatan kepada TERGUGAT dengan register perkara **No. 61/Pdt.G/2020/PN.Cbi** di Pengadilan Negeri Cibinong, hal mana perkara a quo telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 14 Oktober 2020, dengan amar putusan sebagai berikut :



**MENGADILI:**

*DALAM KONPENS*

*DALAM EKSEPSI*

- *Mengabulkan eksepsi TERGUGAT.*

*DALAM POKOK PERKARA*

- *Menyatakan gugatan tidak dapat diterima / Niet Onvankelijke verklaard.*

*DALAM REKONPENS*

- *Menyatakan gugatan rekonpensi tidak dapat diterima / Niet Onvankelijke verklaard.*

*DALAM KONPENS DAN REKONPENS*

- *Menghukum PENGGUGAT KONPENS/TERGUGAT REKONPENS untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.990.000,-*
- *Bahwa yang menjadi inti pokok pertimbangan hukum telah dikabulkannya eksepsi dalam perkara No. 61/Pdt.G/2020/PN.Cbi terdahulu yakni:*

*Tuan DANIEL TRISUKMODJATI (Ahli Waris Almarhumah Dra. ISNAINI SARWONO. M.M.) dan Notaris/PPAT/Camat tajurhalang diajukan sebagai pihak TURUT TERGUGAT.*

- Berdasarkan hal tersebut, dikarenakan putusan perkara tersebut **BELUM MENYENTUH POKOK PERKARA DAN HANYA MENYANGKUT HAL-HAL YANG BERKAITAN DENGAN SYARAT-SYARAT ATAU FORMALITAS GUGATAN SEMATA**, maka menurut hukum acara perdata PENGGUGAT diperkenankan **MENGAJUKAN GUGATAN ULANG DENGAN OBJEK POKOK PERKARA YANG SAMA DAN PARA PIHAK YANG SAMA DENGAN CARA MEMPERBAIKI GUGATAN YANG TERDAHULU**;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka PENGGUGAT mengajukan gugatan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT ialah pemilik sah atas sebidang tanah kosong/darat sebagaimana tersebut dalam **Akta Jual Beli (AJB) No. 28/2017 tanggal 27 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) CAMAT, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat (TURUT TERGUGAT IV), dengan Persil No. 66a S.II Blok 005 Kahir Nomor C. 868 dengan luas tanah 840 m<sup>2</sup> yang terletak di Kp. Kalisuren, RT 001/004, Desa Kalisuren, Kec. Tajur Halang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa barat dengan batas-batas yakni:**



Utara : Tanah Milik IYUS.  
Timur : Ada Jalan.  
Selatan : Tanah Milik ISTINA SATRIYANI.  
Barat : Tanah Milik H. MOCH. ASEN.

2. Bahwa awalnya sekira bulan Mei 2017 PENGUGAT hendak menaikkan status kepemilikan tanah miliknya menjadi Sertifikat sebagaimana objek yang tercantum pada **Posita point 1** di atas, akan tetapi sampai dengan 2 (dua) tahun oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (TURUT TERGUGAT V) Sertifikat Hak Milik atas nama PENGUGAT belum diterbitkan, padahal semua persyaratan dalam penerbitan sertifikat sudah dipenuhi, seperti: Akta Jual Beli (AJB) No. 28/2017 tanggal 27 Februari 2017, surat keterangan tidak sengketa yang dikeluarkan dari desa Kalisuren, Foto copy Kutipan Letter C Desa No. 868 dari Desa Kalisuren, Fotocopy SPPT PBB No. 32.03.191.011.005-0257.0, dll;
3. Bahwa kemudian sekira bulan Maret 2019 PENGUGAT sangat terkejut, karena berdasarkan informasi dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (TURUT TERGUGAT V) ternyata diatas tanah milik PENGUGAT sebagaimana objek dalam **Posita Point 1**, sudah diterbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama TERGUGAT tertanggal 2 Maret 2017 yakni **Sertifikat Hak Milik No. 5200/Kalisuren Surat Ukur No. 1304/KALISUREN/2016 tanggal 04-11-2016 luas 753 m<sup>2</sup> atas nama TERGUGAT;**
4. Bahwa bagaimana mungkin PENGUGAT yang selama ini sudah **membeli tanah tersebut sesuai prosedur hukum dari ahli waris pemilik tanah yang sah dan sudah terverifikasi oleh Desa Kalisuren dan Kecamatan Tajurhalang berdasarkan data-data yang benar dan akurat**, akan tetapi justru Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (TURUT TERGUGAT V) telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 5200/Kalisuren atas nama TERGUGAT diatas sebidang tanah yang saat ini menjadi milik PENGUGAT sebagaimana objek dalam **Posita Point 1**, tanpa diketahui oleh pemilik tanah yang sebenarnya yakni **AHLI WARIS ALMARHUMAH DRA. ISNAINI SARWONO, M.M. (pemilik dahulu) DAN PENGUGAT (pemilik saat ini);**



5. Bahwa setelah PENGGUGAT melakukan investigasi dilapangan ternyata ada banyak kejanggalan terhadap proses kepemilikan tanah yang secara yuridis dan fisik saat ini telah dikuasai oleh TERGUGAT sebagaimana dalam **Sertifikat Hak Milik No. 5200/Kalisuren Surat Ukur No. 1304/KALISUREN/2016 tanggal 04-11-2016 luas 753 m<sup>2</sup> atas nama TERGUGAT** yang terletak di Desa Kalisuren, Kec. Tajurhalang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa Barat. Hal mana kejanggalan tersebut dimulai sejak tahap awal proses jual beli tanah sampai dengan tahap penerbitan Sertifikat Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, yakni:

- Bahwa sebidang tanah dengan **Persil Nomor 014, Kohir Nomor C. 1064 dengan luas tanah 1000 m<sup>2</sup>** yang terletak di Kp. Kalisuren RT 001/RW 004, Desa Kalisuren, Kec. Tajurhalang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa Barat, sebagai dasar pembuatan **Akta Jual Beli No. 168/2014** tertanggal 16 Juli 2014 antara Tn. JAHIDIN/Penjual dan Ny. TATI MURNIATI/Pembeli/TERGUGAT yang dibuat dihadapan MUKMIN AMARULLAH, S.H., M.Kn selaku PPAT di Kabupaten Bogor (TURUT TERGUGAT II), yang digunakan sebagai dasar penerbitan **Sertifikat Hak Milik No. 5200/Kalisuren Surat Ukur No. 1304/KALISUREN/ 2006 tanggal 04-11-2016 luas 753 m<sup>2</sup> atas nama TERGUGAT** dengan batas-batas yakni:

Utara : Tanah Milik Marsan.  
Timur : Jalan.  
Selatan : Tanah Milik H. Emat.  
Barat : Jalan.

Bahwa ternyata **Persil, Kohir, AJB, Sertifikat** tersebut patut diduga telah **cacat hukum dan rekayasa** dikarenakan letak Persil Nomor 014, **Kohir Nomor C. 1064** dengan luas tanah 1000 m<sup>2</sup> sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 5200/Kalisuren Surat Ukur No. 1304/KALISUREN/2006 ialah **BUKAN terletak di Kp. Kalisuren RT 001/RW 004 Desa Kalisuren, Kec. Tajurhalang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa Barat** dan **SAMPAI SAAT INI TIDAK DIKETAHUI POSISI LETAK TANAH PERSIL NOMOR 014, KOHIR NOMOR C. 1064 DIMAKSUD;**

- Bahwa kemudian PENGGUGAT melakukan konfirmasi data atas kebenaran sebidang tanah yang disengketakan antara PENGGUGAT





dengan TERGUGAT ke Kantor Kepala Desa Kalisuren (TURUT TERGUGAT III) dan diperoleh jawaban secara resmi dari Kepala Desa Kalisuren (TURUT TERGUGAT III) dengan surat **Nomor 145/66/IX/2019** perihal surat jawaban yang pada pokoknya menyatakan **Persil No. 66a S.II Blok 005 Kohir Nomor C. 868 dengan luas tanah 840 m<sup>2</sup> telah sesuai dengan Buku C Desa Nomor 868 Persil 66a luas 1000 m<sup>2</sup> atas nama SATI KADUT dan SPPT PBB No. 32.03.191.011.005-0257.0 atas nama DRA. ISNAINI SARWONO** letak objek pajak di blok 005 RT 001/RW 004 Desa Kalisuren, Kec. Tajurhalang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa Barat;

- Bahwa kemudian PENGGUGAT melakukan konfirmasi data atas kebenaran sebidang tanah yang disengketakan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT ke Kantor Kecamatan Tajurhalang (TURUT TERGUGAT IV) dan diperoleh jawaban secara resmi dari Camat Tajurhalang dengan surat **Nomor 593/619-kec** Perihal pemberitahuan yang pada pokoknya menyatakan **Akta Jual Beli (AJB) No. 28/2017 tanggal 27 Februari 2017 atas nama HARTANTO yang berlokasi di Kp. Kalisuren, RT 001/004, Desa Kalisuren, Kec. Tajur Halang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa barat ialah TERDAFTAR DALAM REGISTER KANTOR KECAMATAN TAJURHALANG;**

Berdasarkan hal-hal tersebut, **Sertifikat Hak Milik No. 5200/Kalisuren Surat Ukur No. 1304/KALISUREN/2006 tanggal 04-11-2016 luas 753 m<sup>2</sup> atas nama TERGUGAT ialah TIDAK BENAR DAN CACAT HUKUM, dan Akta Jual Beli (AJB) No. 28/2017 tanggal 27 Februari 2017 atas nama PENGGUGAT yang dikeluarkan oleh PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) CAMAT, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, berdasarkan Persil No. 66a S.II Blok 005 Kohir Nomor C. 868 dengan luas tanah 840 m<sup>2</sup> yang terletak di Kp. Kalisuren, RT 001/004, Desa Kalisuren, Kec. Tajur Halang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa barat ialah SAH DAN BENAR SESUAI DENGAN KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU;**



6. Bahwa terhadap permasalahan ini Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (TURUT TERGUGAT V) telah melakukan mediasi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, namun tidak diperoleh titik temu, sehingga sudah selayaknya jika PENGGUGAT mengajukan gugatan perdata kepada TERGUGAT untuk menyelesaikan sengketa tanah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT agar memperoleh kepastian hukum;
7. Bahwa tindakan TERGUGAT yang secara melawan hak telah nyata-nyata menguasai tanah milik PENGGUGAT dengan cara yang tidak benar yaitu **mengurus terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 5200/Kalisuren Surat Ukur No. 1304/KALISUREN/2006** tanggal 04-11-2016 luas 753 m<sup>2</sup> atas nama TERGUGAT diatas tanah milik PENGGUGAT sebagaimana objek tanah dalam **Posita Point 1** diatas, **DAN TELAH PULA SAAT INI TERGUGAT SECARA MELAWAN HAK MEMASANG PLANG PERMANEN YANG INTINYA BERSI BAHWA SEOLAH-OLAH TANAH YANG DIPERSENGKETAN IALAH MILIK TERGUGAT DAN TELAH PULA DENGAN SENGAJA MERANTAI PINTU PAGAR AGAR PENGGUGAT TIDAK BISA MASUK KE TANAH YANG DIPERSENGKETAKAN**, padahal fakta sebenarnya tanah tersebut ialah tanah milik PENGGUGAT berdasarkan data formil di Kantor Kelurahan Kalisuren (TURUT TERGUGAT III) dan Kecamatan Tajur Halang (TURUT TERGUGAT IV). Dengan demikian patut dan beralasan secara hukum jika TERGUGAT dinyatakan telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (ONRECHTMATIGE DAAD) DAN SANGAT MERUGIKAN PENGGUGAT**;
8. Bahwa dalam pembuatan **Akta Jual Beli No. 168/2014** tertanggal 16 Juli 2014 antara Tn. JAHIDIN/Penjual dan Ny. TATI MURNIATI/ Pembeli/ TERGUGAT dihadapan TURUT TERGUGAT II, ternyata TURUT TERGUGAT II selaku PPAT tidak melakukan **Check and Recheck** secara benar atas sebidang tanah dalam Akta Jual Beli tersebut;
9. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (TURUT TERGUGAT V) telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama TERGUGAT diatas tanah milik PENGGUGAT **yang diketahui dasar alas haknya tidak benar** yakni Sertifikat Hak Milik No. 5200/Kalisuren Surat Ukur No. 1304/KALISUREN/2006 tanggal 04-11-2016 luas 753 m<sup>2</sup> atas nama





TERGUGAT yang mendasarkan pada Persil Nomor 014, Kohir Nomor C. 1064 dengan luas tanah 1000 m<sup>2</sup> yang terletak di Kp. Kalisuren RT 001/RW 004 Desa Kalisuren, Kec. Tajurhalang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa Barat, padahal secara data formil di Kantor Desa Kalisuren PERSIL dan KOHIR tersebut tidak berlokasi di Kp. Kalisuren RT 001/RW 004 Desa Kalisuren, Kec. Tajurhalang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa Barat. Sehingga saat ini PENGGUGAT tidak bisa memproses tanah miliknya menjadi sertifikat dikarenakan sudah ada sertifikat atas nama TERGUGAT diatas tanah milik PENGGUGAT;

10. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan TERGUGAT telah secara nyata sangat merugikan PENGGUGAT, hal mana dikategorikan telah melakukan perbuatan yang melawan hukum (**Onrechtmatige daad**), maka sudah sepantasnya jika **TERGUGAT DINYATAKAN TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (ONRECHTMATIGE DAAD) DAN SANGAT MERUGIKAN PENGGUGAT;**
11. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT yang telah menguasai dan memiliki tanah milik PENGGUGAT hingga saat ini tanpa suatu alas hak yang sah, maka PENGGUGAT sangat dirugikan baik berupa kerugian *materiil* maupun *immateriil* yang bila dihitung sebagai berikut:
  - a. Kerugian *Materiil* :  
Atas Penguasaan tanah milik PENGGUGAT tanpa hak oleh TERGUGAT, maka kerugian yang ditimbulkan atas Perbuatan TERGUGAT dapat dirinci sebagai berikut:  
Harga sewa tanah perbulan **Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yang akan diperhitungkan sampai dengan putusan perkara a quo berkekuatan Hukum Tetap;**
  - b. Kerugian *Immateriil* :  
Atas Penguasaan tanah milik PENGGUGAT tanpa hak oleh TERGUGAT, maka nama baik PENGGUGAT telah tercemar, yang apabila dinominalkan dalam bentuk materi adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*);
12. Bahwa untuk menjamin gugatan ini agar tidak menjadi sia-sia (*ilusoir*) dan untuk menjamin hak-hak PENGGUGAT, mohon kepada Yang Terhormat



Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Aquo untuk meletakkan sita jaminan terhadap:

Seluruh harta kekayaan milik TERGUGAT baik berupa Barang bergerak maupun Barang tidak bergerak, baik yang sudah ada saat ini maupun yang akan ada di kemudian hari, yang macam, jenis dan jumlahnya akan kami ajukan dikemudian hari.

13. Bahwa untuk menjamin agar segera dilaksanakan hak PENGUGAT, dan TERGUGAT memenuhi isi putusan perkara ini, mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong untuk menetapkan agar TERGUGAT **dihukum untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)** perhari atas keterlambatan/kelalaian dalam melaksanakan hak PENGUGAT, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
14. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti yang dapat dipertanggung jawabkan secara yuridis dan formil dan berdasarkan satu kenyataan yang **feitelijk dan tidak terbantahkan**, maka mohon Ketua Pengadilan Negeri Cibinong untuk menetapkan putusan perkara ini untuk dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uitvoerbaar bij voraad*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, maupun Kasasi;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Aquo Yang Terhormat berkenan menerima, memeriksa, dan memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

**PRIMAIR:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **sah dan berharga sita jaminan** terhadap seluruh harta kekayaan milik TERGUGAT baik berupa Barang bergerak maupun Barang tidak bergerak, baik yang sudah ada saat ini maupun yang akan ada di kemudian hari, yang macam, jenis dan jumlahnya akan PENGUGAT ajukan dikemudian hari;
3. Menyatakan secara hukum TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (***Onrechtmatige daad***) dan sangat merugikan PENGUGAT;



4. Menyatakan **sah secara hukum Akta Jual Beli (AJB) No. 28/2017 tanggal 27 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) CAMAT, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan Persil No. 66a S.II Blok 005 Kahir Nomor C. 868 dengan luas tanah 840 m<sup>2</sup> yang terletak di Kp. Kalisuren, RT 001/004, Desa Kalisuren, Kec. Tajur Halang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa barat dengan batas-batas yakni:**

**Utara : Tanah Milik IYUS.**

**Timur : Ada Jalan.**

**Selatan : Tanah Milik ISTINA SATRIYANI.**

**Barat : Tanah Milik H. MOCH. ASEN.**

5. Menyatakan secara hukum **PENGGUGAT** ialah **PEMILIK YANG SAH** atas sebidang tanah kosong/darat objek sengketa sebagaimana dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 28/2017 tanggal 27 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) CAMAT, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan Persil No. 66a S.II Blok 005 Kahir Nomor C. 868 dengan luas tanah 840 m<sup>2</sup> yang terletak di Kp. Kalisuren, RT 001/004, Desa Kalisuren, Kec. Tajur Halang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa barat;

6. Menyatakan secara hukum **Akta Jual Beli (AJB) No. 168/2014 tertanggal 16 Juli 2014** antara Tn. JAHIDIN dan TERGUGAT yang dibuat dihadapan MUKMIN AMARULLAH, S.H., M.Kn. selaku PPAT di Kabupaten Bogor (TURUT TERGUGAT II) ialah **CACAT HUKUM**;

7. Menghukum **TERGUGAT** atau **siapaapun yang menguasai tanah milik PENGGUGAT dalam perkara a quo** sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 28/2017 tanggal 27 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) CAMAT, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan Persil No. 66a S.II Blok 005 Kahir Nomor C. 868 dengan luas tanah 840 m<sup>2</sup> yang terletak di Kp. Kalisuren, RT 001/004, Desa Kalisuren, Kec. Tajur Halang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa barat dengan batas-batas yakni :

**Utara : Tanah Milik IYUS.**

**Timur : Ada Jalan.**

**Selatan : Tanah Milik ISTINA SATRIYANI.**



Barat : Tanah Milik H. MOCH. ASEN.

UNTUK MENYERAHKAN KEPADA PENGUGAT DALAM KEADAAN KOSONG TANPA BEBAN ATAU SYARAT APAPUN DENGAN SEKETIKA, BILA PERLU DENGAN BANTUAN PIHAK YANG BERWENANG ATAU BERWAJIB;

8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala kerugian kepada PENGUGAT secara tunai dan sekaligus sejak putusan ini Berkekuatan Hukum Tetap (*in kracht van gewijsde*) baik secara *materiil* maupun *immateriil* yaitu berupa:

a. Kerugian *Materiil* :

Atas Penguasaan tanah milik PENGUGAT tanpa hak oleh TERGUGAT, maka kerugian yang ditimbulkan atas Perbuatan TERGUGAT dapat dirinci sebagai berikut:

Harga sewa tanah perbulan Rp. 25.000.000,- (*dua puluh lima juta rupiah*) yang akan diperhitungkan sampai dengan putusan perkara aquo Berkekuatan Hukum Tetap;

b. Kerugian *Immateriil* :

Atas Penguasaan tanah milik PENGUGAT tanpa hak oleh TERGUGAT, maka nama baik PENGUGAT telah tercemar, yang apabila dinominalkan dalam bentuk materi adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*);

9. Menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (***dwangsom***) sebesar Rp. 1.000.000,- (*Satu Juta Rupiah*) per hari atas keterlambatan dan/atau kelalaian melaksanakan isi putusan perkara ini;

10. Menghukum TERGUGAT untuk **tunduk dan patuh** atas putusan perkara ini;

11. Menetapkan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, maupun Kasasi;

12. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini;

#### **SUBSIDAIR:**



Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran (Ex Aquo Et Bono)

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

**I. DALAM KONVENSI**

**DALAM EKSEPSI**

**A. GUGATAN PENGGUGAT SUDAH PERNAH DIAJUKAN DI PENGADILAN NEGERI CIBINONG (NE BIS IN IDEM).**

Bahwa Gugatan Penggugat pada intinya mempermasalahkan hak kepemilikan sebidang tanah yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 / RW.004, Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, yang telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren tanggal 02 Maret 2017, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/206 tanggal 04 Nopember 2016, Luas 753 M2, atas nama Pemegang Hak TATI MURNIATI.

Bahwa sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara Yang Berkaitan dengan Azas **Nebis In Idem** Bagian I huruf c :

*"Majelis Hakim wajib mempertimbangkan baik pada putusan eksepsi maupun pada pokok perkara, mengenai perkara serupa yang pernah diputus di masa lalu".*

Bahwa gugatan Penggugat tersebut sudah pernah diajukan di Pengadilan Negeri Cibinong, yang mana baik subjek Penggugat dan Tergugat, materi gugatan, maupun objek gugatan, adalah sama, yaitu :

1. Register nomor perkara 285/Pdt.G/2019/PN.Cbi tertanggal 7 Oktober 2019 dan telah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Senin tanggal 27 Januari 2020 dan telah berkekuatan hukum tetap (**inkracht**).
2. Register nomor perkara 61/Pdt.G/2020/PN.Cbi tertanggal 21 Februari 2020 dan telah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I.A Cibinong pada tanggal 7 Oktober 2020, dan telah berkekuatan hukum tetap (**inkracht**).

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 885 K/Sip/1973 tanggal 03 Oktober 1973 berbunyi : *"Karena perkara ini sama dengan perkara yang*





*terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun objek perkara dan juga penggugatnya yang menyebabkan gugatan tidak dapat diterima”.*

Bahwa berdasarkan ketentuan dan hal-hal tersebut diatas, Yang Mulia Majelis Hakim, gugatan Penggugat telah dapat dikategorikan memenuhi unsur **Nebis In Idem**, sehingga permohonan gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Onvankelijk Verklaard**).

#### **B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL).**

Mohon periksa Yang Mulia Majelis Hakim,

Bahwa gugatan Penggugat yang diuraikan dalam posita gugatannya, tidak jelas dasar hukumnya atau tidak jelas objek hukumnya (**Obscuur Libel**)

Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah yang sah atas tanah yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 / RW.004, Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 28/2017 tanggal 27 Februari 2017 yang diterbitkan oleh Camat sebagai PPATS Kecamatan Tajurhalang Kabupaten Bogor, **tetapi Penggugat tidak dapat membuktikan / menunjukkan suatu bukti** bahwa objek tanah miliknya berada di Kp. Kalisuren RT.001 / RW.004, Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor.

Bahwa selama Penggugat tidak dapat menunjukkan Surat Ukur (plotting) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, maka BELUAM ADA KEPASTIAN bahwa tanah milik Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. : 28/2017 tanggal 27 Februari 2017 yang diterbitkan oleh Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Tajurhalang, berada di Kp. Kalisuren RT.001 / RW.004, Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor.

Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, tanah yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 / RW.004, Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor sudah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016, atas nama TATI MURNIATI, dan sudah dilakukan pengecekan ulang, yang menerangkan :





"SERTIFIKAT INI TELAH DI CEK SESUAI DENGAN DATA DI KANTOR  
PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR NOMOR : 77145 JAM 09.41 TANGGAL  
25 OKTOBER 2019"

Berdasarkan ketentuan dan hal-hal tersebut diatas, mohon Yang Mulia Majelis  
Hakim menyatakan gugatan Penggugat patut untuk ditolak dan / atau setidaknya  
tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

**C. GUGATAN SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA).**

Bahwa gugatan Penggugat yang mendalilkan sebagai pemilik tanah yang sah  
atas tanah yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 / RW.004, Desa Kalisuren,  
Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor berdasarkan Akta Jual Beli (AJB)  
No. 28/2017 tanggal 27 Februari 2017 yang diterbitkan oleh Camat selaku  
PPATS Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor sebagaimana yang  
diutarakan dalam posita gugatan Penggugat point 1 adalah **SALAH ALAMAT**  
**(Error In Persona)** karena :

1. Bahwa Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti Surat Ukur (Plotting)  
dari Badan Pertanahan Kabupaten Bogor untuk membuktikan bahwa letak  
dan batas-batas tanah miliknya terletak di Kp. Kalisuren RT.001 / RW.004,  
Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor.
2. Bahwa tanah milik Penggugat berdasarkan AKTA JUAL BELI No. :  
28/2017 tanggal 27 Februari 2017, Luas : 840 M2 yang diterbitkan oleh  
Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) CAMAT, Kecamatan  
Tajurhalang, Kabupaten Bogor, berasal dari Girik C. No. 868 Persil 66a  
S.II Blok 005.
3. Bahwa sedangkan tanah milik Tergugat berdasarkan AKTA JUAL BELI No.  
: 168 / 2014 tanggal 16 Juli 2014, Luas : 1.000 M2 yang diterbitkan oleh  
Notaris / PPAT : MUKMIN AMARULLAH, SH, MKn wilayah Kabupaten  
Bogor, dan sudah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor :  
5200/Kalisuren, Surat Ukur No. 1304/KALISUREN/2016, Luas : 753 M2  
atas nama TATI MURNIATI cq. Tergugat, diterbitkan oleh Kantor  
Pertanahan Kabupaten Bogor cq. Tergugat V, berasal dari Tanah milik  
adat Girik C. No. 1064 Persil 014 S.I, lokasi di Desa Kalisuren, Kecamatan  
Tajurhalang, Kabupaten Bogor, Peta : PBT No. : 432 / 2015 Lembar 48.2-  
33.084-14-9 Kotak D/4.



4. Bahwa lebih detail perbedaan data yang dimiliki Penggugat dengan data yang dimiliki Tergugat adalah :

No.	Data Tergugat ( Tati Murniati )	Data Penggugat ( Hartanto )
1.	Dibeli Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No. : 168/2014 tanggal 16 Juli 2014, Luas : 1000 M2, Diterbitkan oleh Notaris / PPAT : MUKMIN AMARULLAH, SH, MKn. Wilayah Kabupaten Bogor.	Dibeli Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. : 28/2017 tanggal 27 Februari 2017, Luas : 840 M2, Diterbitkan oleh Notaris / PPAT : Kecamatan Tajurhalang Kabupaten Bogor.
2.	<b>ASAL PERSIL</b> Bekas tanah milik adat Girik C No. 1064 Persil 014 S.I, Luas : 10003, Blok : 023.	<b>ASAL PERSIL</b> Bekas tanah milik adat Girik C No. 868 Persil 66a S.II, Luas : 840 M2 Blok : 05.
3.	Berdasarkan Akta Jual Beli No. : 168/2014 tanggal 16 Juli 2014, ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik No. : 5200/KALISUREN, Surat Ukur No. : 1304/ KALISUREN / 2016 tanggal 04 November 2016, Luas : 753 M2. Dan Hasil Pemeriksaan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor menerangkan : <i>Sertifikat ini telah di cek sesuai dengan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor No. : 77145 pukul 09:41 WIB tanggal 25 Oktober 2019.</i>	Belum ditingkatkan menjadi Sertifikat dan lokasi tanah yang diakui milik Penggugat dengan luas 840 M2 tersebut, Kantor Badan Pertanahan <b>BELUM</b> melaksanakan pengukuran ( <b>plotting</b> ), letak, batas-batas, dan luas tanah yang menjadi objek Akta Jual Beli No. : 28/2017 tanggal 27 Februari 2017.
4.	<b>BATAS LETAK LUAS TANAH</b> Utara : Tanah milik MARSAN Selatan : Tanah milik H. EMAT Barat : Jalan Timur : Jalan	<b>BATAS LETAK LUAS TANAH</b> Utara : Tanah IYUS Selatan : Tanah Alm. ISTINA Barat : Tanah H. M. ASEN Timur : Jalan
5.	NO. SPPT PBB : 32.03.191.011.012.0407.0	NO. SPPT PBB : 32.03.191.011.005.0257.0
6.	PEMBAYARAN PBB Sejak Tahun 2014 s/d 2020	PEMBAYARAN PBB .....

5. Bahwa berdasarkan hasil pengukuran (plotting) ulang terhadap



keberadaan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN /2016 atas nama TATI MURNIATI, terletak di Kp. Kalisuren RT.001 / RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, yang menerangkan :

*"SERTIFIKAT INI TELAH DI CEK SESUAI DENGAN DATA DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR NOMOR : 77145 JAM 09.41 TANGGAL 25 OKTOBER 2019"*

Berdasarkan ketentuan dan hal-hal tersebut diatas, mohon Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat patut untuk ditolak dan / atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa pada pokoknya Tergugat membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam perkara ini, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;

Semua dalil yang disampaikan Tergugat di bagian DALAM EKSEPSI merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil Tergugat yang disampaikan dalam POKOK PERKARA a quo.

2. Bahwa Tergugat sebagai Pemilik sah sebidang tanah yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 / RW.004, Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor berdasarkan surat bukti sebagai berikut :

- a. AKTA JUAL BELI No. : 168 / 2014 tanggal 16 Juli 2014, Luas : 1000 M2 yang diterbitkan oleh Notaris / PPAT : MUKMIN AMARULLAH, SH, MKn wilayah Kabupaten Bogor dengan objek sebidang tanah bekas tanah milik adat Girik C. No. 1064 Persil 014. S.I, Luas : 1.000 M2, terletak di Kp. Kalisuren RT.001 / RW.004 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, disaksikan oleh :

1. Sdr. ODIH IYAS, Kepala Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor.
2. Sdr. SYAMSUDIN, Staf Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor.

Berdasarkan alat bukti :



1. AKTA JUAL BELI Nomor : 5850 / 2005 tanggal 21 Desember 2005, dibuat oleh dan dihadapan Notaris / PPAT : MIRANTI TRESNANING TIMUR, SH;
  2. Surat Keterangan Tidak Sengketa tanggal 20 Juni 2014 yang diketahui oleh Kepala Desa Kalisuren;
  3. Salinan Letter C 1064 tercatat atas nama ISAN DJINAN yang diketahui oleh Kepala Desa Kalisuren;
  4. Surat Keterangan Riwayat Tanah tanggal 20 Juni 2014 Nomor : 593.3 / 273 / SKRT / VI / 2014 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kalisuren;
  5. SPPT PBB atas nama TATI MURNIATI (Tergugat) Nomor : 32.03.191.011. 012.0407.0;
  6. Surat Bukti Pembayaran Pajak Tahun 2014 sampai dengan Tahun 2020 telah dibayar lunas oleh Tergugat.
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/KALISUREN, Surat Ukur tanggal 04 November 2016 Nomor : 1304/KALISUREN/2016, Luas : 753 M2, atas nama TATI MURNIATI cq Tergugat, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor cq. Turut Tergugat V, pada tanggal 02 Maret 2017, PENUNJUK : Berkas Tanah milik adat C.1064 P.14.S.I lokasi di Desa Kalisuren Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor Peta : PBT No. : 432 / 2015 Lembar 48.2.33.084-14-9 Kotak D/4.

Bahwa luas tanah yang dibeli Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 168/2014 tanggal 16 Juli 2014, Luas : 1.000 M2, Notaris / PPAT : MUKMIN AMARULLAH, SH, MKn Wilayah Kabupaten Bogor, namun **setelah diadakan pengukuran (plotting) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor cq. Turut Tergugat V setelah diambil jalan dan selokan, sisanya luasnya : 753 M2.**

Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor cq. Turut Tergugat V, menerangkan bahwa:

**"SERTIFIKAT INI TELAH DI CEK SESUAI DENGAN DATA DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR Nomor : 77145 Pukul 09:41 Tanggal 25 Oktober 2019".**



Bahwa pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi : *"Sertifikat merupakan surat tanda bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai Data Fisik dan Data Yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah Hak yang bersangkutan"*.

Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, membuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/KALISUREN. Surat Ukur tanggal 04 November 2016 Nomor : 1304/KALISUREN/2016, Luas : 753 M2, atas nama TATI MURNIATI cq. Tergugat, diterbitkan oleh Turut Tergugat V pada tanggal 02 Maret 2017, yang telah diperiksa oleh Turut Tergugat V bahwa Telah di cek sesuai dengan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 77145 Pukul 09:41 tanggal 25 Oktober 2019, **merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku** sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai Data Fisik dan Data Yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan selama TIDAK ADA Putusan Pengadilan Tata Usaha Negera yang berwenang membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/KALISUREN, Surat Ukur tanggal 04 Nopember 2016 Nomor : 1304/KALISUREN/2016, Luas : 753 M2, atas nama TATI MURNIATI cq. Tergugat tersebut.

2. Bahwa faktanya dalam surat gugatan Penggugat ternyata bahwa sebidang tanah yang dibeli Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 28/2017 tanggal 27 Februari 2017, Luas : 840 M2 diterbitkan oleh Camat selaku PPATS, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, belum ditingkatkan menjadi Sertifikat dan juga belum dilaksanakan pengukuran (plotting) oleh Turut Tergugat V yang menunjukkan bukti lokasi, batas-batas, dan luas tanah, benar milik Penggugat.

Bahwa selama Penggugat belum mendapatkan hasil pengukuran (plotting) berdasarkan SURAT UKUR oleh Petugas Ukur Asisten Surveyor Kadastral Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, maka lokasi, batas-batas, letak tanah Penggugat BELUM ADA KEPASTIAN menurut hukum lokasinya tanah milik Penggugat tersebut terletak pada lokasi tanah milik Tergugat yang berada di Kp. Kalisuren RT.001 / RW.004 Desa Kalisuren, Kecamatan Kalisuren, Kabupaten Bogor.

3. Bahwa apabila diperhatikan secara seksama terdapat FAKTA HUKUM adanya





perbedaan dalil Penggugat tentang tanah yang diakui milik Penggugat dengan milik Tergugat yang menjadi objek sebagaimana yang Tergugat jelaskan Dalam Eksepsi yaitu sebagai berikut :

AKTA JUAL BELI Nomor : 28/2017 tanggal 27 Februari 2017, Luas : 840 M2 yang diterbitkan oleh Camat selaku PPATS, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, sebidang tanah yang diakui milik Penggugat, dengan tanah milik Tergugat yang menjadi objek AKTA JUAL BELI Nomor : 168/2014 tanggal 16 Juli 2014 milik Tergugat, yang sudah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/KALISUREN, Surat Ukur Nomor : 1304/KALISUREN/2016 tanggal 04 November 2016, yaitu :

- a. ASAL PERSIL : Nomor , Girik, Persil, Blok.
- b. LETAK, BATAS, LUAS TANAH
  - (1) Tanah milik Tergugat sudah diukur (plotting) oleh Turut Tergugat V cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
  - (2) Tanah Penggugat belum diukur (plotting) oleh Turtut Tergugat V cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.

Bahwa dengan adanya perbedaan Nomor, Girik, Persil, Blok dan Luas Tanah, dapat disimpulkan bahwa Lokasi, batas-batas dan luas tanah yang diakui milik Penggugat yang belum dilakukan pengukuran yang dilaksanakan oleh Petugas Ukur Asisten Surveyor Kadastral Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Plotting) berbeda dengan lokasinya tanah milik Tergugat yang telah diukur (plotting) oleh Petugas Ukur Asisten Surveyor Kadastral Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dalam SURAT UKUR tanggal 04 November 2016 Nomor : 1304/KALISUREN/2016.

Maka untuk menentukan bahwa lokasi, batas-batas tanah milik Penggugat apabila benar-benar berada dilokasi tanah milik Tergugat, silahkan Penggugat mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat V cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor agar Petugas Ukur Asisten Surveyor Kadastral Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor melaksanakan pengukuran (Peta plotting) tanah milik Penggugat yang menjadi objek AKTA JUAL BELI Nomor : 28/2017 tanggal 27 Februari 2017, Luas : 840 M2, diterbitkan oleh Camat selaku PPATS, Kecamatan Tajurhalan, Kabupaten Bogor.

4. Bahwa berdasarkan Fakta yang diuraikan Tergugat tersebut diatas, sampai saat





ini tidak ada surat / alat bukti yang sah bahwa berdasarkan hasil pengukuran (plotting) yang dibuat oleh Turut Tergugat V cq. Petugas Ukur Asisten Surveyor Kadastral Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor bahwa sebidang tanah yang diakui milik Penggugat yang menjadi objek Akta Jual Beli Nomor : 28/2017, tanggal 27 Februari 2017, terletak di lokasi tanah milik Tergugat sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/KALISUREN, Surat Ukur tanggal 04 November 2016 Nomor : 1304/KALISUREN/2016, Luas : 753 M2, atas nama Tergugat.

Selama Penggugat belum mendapatkan hasil Pengukuran yang dilakukan oleh Turut Tergugat V cq. Petugas Ukur Asisten Surveyor Kadastral Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dengan objek sebidang tanah milik Penggugat yang menjadi objek AKTA JUAL BELI Nomor : 28/2017 tanggal 27 Februari 2017, Luas : 840 M2, diterbitkan oleh Camat selaku PPATS Kecamatan Tajurhalangm Kabupaten Bogor, **maka tanah milik Penggugat berada DILUAR lokasi tanah milik Tergugat** yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 / RW.004 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor.

Bahwa berdasarkan uraian Tergugat diatas maka **KEBERATAN / TANGGAPAN** Tergugat terhadap gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Tentang dalil Penggugat di poin 1.

Bahwa Tergugat membantah dan menolak dalil Penggugat sebagai pemilik tanah berdasarkan AKTA JUAL BELI Nomor 28/2007 tanggal 27 Februari 2017 yang diterbitkan oleh Camat Tajurhalang selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Wilayah Kecamatan Tajurhalang Kabupaten Bogor yang lokasinya di lokasi objek sebidang tanah milik Tergugat yang menjadi objek :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/KALISUREN, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2006 Tanggal 04 Nopember 2006, Hasil Pemeriksaan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor menerangkan : *"Sertifikat ini telah di cek sesuai dengan Data di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 77145 Pukul 09:41 WIB Tanggal 25 Oktober 2019"*.
- b. AKTA JUAL BELI No. : 168/2014 Tanggal 16 Juli 2014, Luas : 1000 M2, Notaris / PPAT : MUKMIN AMARULLAH, SH, MKn, Wilayah Kabupaten Bogor yang lokasinya di Kp. Kalisuren RT.01 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor.



Bahwa alasan hukum Tergugat adalah faktanya sampai saat ini Penggugat **tidak dapat menunjukan surat bukti yang sah** yaitu hasil pengukuran (plotting) yang dilakukan oleh Turut Tergugat V yaitu Petugas Ukur Asisten Surveyor Kadastral Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, yang dituangkan dalam SURAT UKUR yang menerangkan lokasi, batas-batas dan luas tanah milik Penggugat berdasarkan AKTA JUAL BELI Nomor : 28/2017 tanggal 27 Februari 2017, diterbitkan oleh PPATS Camat Tajurhalang Kabupaten Bogor, lokasinya berada dilokasi objek tanah milik Tergugat.

Bahwa sampai saat ini tidak ada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang, yang membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/KALISUREN, Surat Ukur tanggal 04 Nopember 2016 Nomor : 1304/KALISUREN/2016, Luas : 753 M2, atas nama Tergugat tersebut, hal ini membuktikan bahwa tanah milik Tergugat benar adanya terletak di Kp. Kalisuren RT.01 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor.

2. Tentang dalil Penggugat di Point 2.

Bahwa SPPT PBB tanah milik Penggugat adalah Nomor : 32.03.191.011.005.0257.0 sedangkan SPPT PBB tanah milik Tergugat Nomor : 32.03.191.011.012.0407.0.

Berdasarkan fakta tersebut diatas, ternyata terdapat perbedaan Nomor SPPT PBB Penggugat dengan SPPT PBB atas nama Tergugat. Karena terdapat perbedaan SPPT PBB atas nama Tergugat dan Penggugat berarti lokasi, batas-batas tanah dan luas tanah milik Penggugat, berbeda dengan tanah milik Tergugat. Lagi pula SPPT PBB atas nama Penggugat tersebut menurut Hukum Acara tidak dapat dijadikan sebagai surat bukti bahwa tanah Penggugat lokasinya berada di lokasi tanah Tergugat yaitu Kp. Kalisuren RT.01 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 34 K/Sip/1960 tanggal 03 Februari 1960 menerangkan :

*"Surat pajak Bumi yang diajukan dalam persidangan tersebut hanya merupakan suatu tanda Siapa yang harus membayar Pajak dari tanah yang bersangkutan".*

Kesimpulan :



Selama tidak ada surat bukti berupa SURAT UKUR berdasarkan hasil pengukuran (plotting) yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat V yaitu Petugas Ukur Asisten Surveyor Kadastral Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor berada dilokasi tanah milik Tergugat, maka lokasi tanah Penggugat berada DILUAR lokasi tanah milik Tergugat tersebut yang terletak di Kp. Kalisuren RT.01 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor.

3. Tentang dalil Penggugat di point 3.

Bahwa Penggugat mendalilkan sangat terkejut karena berdasarkan informasi dari Turut Tergugat V, ternyata tanah milik Penggugat telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/KALISUREN, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016 tanggal 04 Nopember 2016, Luas 753 M2 atas nama Tergugat.

Bahwa benar adanya Turut Tergugat V cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/KALISUREN, Surat Ukur No.: 1304/KALISUREN/206 tanggal 04 Nopember 2016, Luas 753 M2 atas nama Tergugat, berdasarkan Data Fisik dan Data Yuridis hasil pengukuran (plotting) ulang yang dilakukan oleh Turut Tergugat V, yang menerangkan Lokasi, batas-batas dan luas tanah telah di cek :

*"Sertifikat ini telah di cek sesuai dengan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 77145 Pukul 09:41 Tanggal 25 Oktober 2019"*

4. Tentang dalil Penggugat poin 4.

Bahwa Penggugat mendalilkan, bagaimana mungkin Penggugat yang selama ini sudah membeli tanah yang sah dan terverifikasi oleh Desa Kalisuren dan Kecamatan Tajurhalang berdasarkan data yang benar dan akurat tetapi justru Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor cq. Turut Tergugat V menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/KALISUREN, Surat Umur No. : 1304/KALISUREN/2016 tanggal 04 Nopember 2016, Luas 753 M2 atas nama Tergugat.

Bahwa Turut Tergugat V menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/KALISUREN, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016 tanggal 04 Nopember 2016, Luas : 753 M2 atas nama Tergugat dari hasil pengukuran (plotting) yang benar berdasarkan Data Firik dan Data Yuridis yang benar. Fakta tersebut dijelaskan oleh Turut Tergugat V dari hasil pemeriksaan kembali



Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/KALISUREN, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016 tanggal 04 Nopember 2016, Luas 753 M2 atas nama Tergugat menerangkan :

*"Lokasi, batas dan luas tanah telah di cek di Sertifikat ini telah di cek sesuai dengan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 77145 Pukul 09:41 Tanggal 25 Oktober 2019".*

Bahwa dalam Perjanjian Jual Beli dalam AKTA JUAL BELI Nomor : 168/2014 tanggal 16 Juli 2014 antara Tergugat dengan Pemilik tanah asal cq. JAHIDIN dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II Sdr. MUKMIN AMARULLAH, SH, MKn disaksikan oleh :

- Sdr. ODIH IYAS, Kepala Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor.
- Sdr. SYAMSUDIN, Staf Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor.

Yang Notabene tanah milik Tergugat tersebut berada diwilayah kerja kedua saksi tersebut diatas.

Oleh karena saksi dimana Sdr. ODIH IYAS kapasitasnya sebagai Kepala Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, dan Sdr. SYAMSUDIN kapasitasnya sebagai Staf Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor maka mustahil / lalai memberikan Keterangan yang tidak benar sebagai Saksi bahwa yang menjadi objek AKTA JUAL BELI Nomor : 168/2014 tanggal 16 Juli 2014, Notaris/PPAT Kabupaten Bogor MUKMIN AMARULLAH, SH, MKn, lokasi, batas-batas tanah, nama pemilik asal tanah sudah benar berada di Kp. Kalisuren RT.001 / RW.004, Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor.

Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh Turut Tergugat V, Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016 tanggal 04 Nopember 2016, Luas : 753 M2 atas nama Tergugat berdasarkan Data Fisik dan Data Yuridis hasil pengukuran (plotting) yang dilakukan oleh Turut Tergugat V yang menerangkan lokasi, batas dan luas tanah telah di cek yaitu :

*"Sertifikat ini telah di cek sesuai dengan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 77145 Pukul 09:41 Tanggal 25 Oktober 2019".*



Berdasarkan keterangan Turut Tergugat V tersebut, membuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016 tanggal 04 Nopember 2016, Luas : 753 M2 atas nama Tergugat, dapat disimpulkan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016 tanggal 04 Nopember 2016, Luas : 753 M2 atas nama Tergugat berdasarkan pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut merupakan Surat Bukti Tanda Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai Data Fisik dan Data Yuridis yang termuat didalamnya, karena Sertifikat Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016 tanggal 04 Nopember 2016, Luas : 753 M2 atas nama Tergugat Data Fisik dan Data Yuridis tersebut yang tertulis sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah yang bersangkutan.

5. Tentang dalil Penggugat di Point No. 5

Bahwa Penggugat mendalilkan **PATUT DIDUGA** Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2006, BUKAN terletak di Kp. Kalisuren RT.001 / RW.004 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor dan sampai saat ini tidak diketahui posisi letak tanah Persil No. 014 Kohir Nomor C. 1064 dimaksud, **berarti belum pasti** bahwa terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2006 BUKAN terletak di Kp. Kalisuren RT.001 / RW.004 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, hasil rekayasa dan cacat hukum antara Tergugat dengan Turut Tergugat V.

Faktanya berdasarkan hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh Turut Tergugat V Cq.Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor menerangkan Lokasi, batas dan luas tanah telah di cek yaitu : *"Sertifikat ini telah di cek sesuai dengan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 77145 Pikul 09.41 Tanggal 25 Oktober 2019"*.

Lagi pula sampai saat ini Penggugat tidak menyampaikan surat bukti berupa surat ukur dari hasil pengukuran (plotting) yang dilakukan oleh Turut Tergugat V cq. Petugas ukur Asisten Surveyor Kadastral Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor bahwa lokasi, batas-batas dan luas tanah milik Penggugat yang menjadi objek AKTA JUAL BELI No. 28/2017 tanggal 27 Februari 2017, luas :840 M2, diterbitkan oleh Camat selaku PPATS Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor berada dilokasi di bidang tanah yang menjadi objek Sertifikat Hak Milik Nomor :





5200/KALISUREN, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016 tanggal 04 Nopember 2016 tersebut.

Bahwa dalil Penggugat, Sertifikat Patut diduga rekayasa, cacat hukum, berarti dalil Penggugat tersebut tidak jelas / masih kabur dan belum / tidak terang karena dalil Penggugat Patut diduga sehingga gugatan Penggugat tidak jelas dan terang atau masih berupa indikasi, berarti belum ada kepastian.

Namun faktanya bahwa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/KALISUREN Surat ukur No. : 1304/Kalisuren/2016 tanggal 04 Nopember 2016, Luas : 753 M2 atas nama Tergugat terletak di Kp. Kalisuren RT.001/RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, setelah di cek Turut Tergugat V cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 77145 Pukul 09.41 tanggal 25 Oktober 2019. Berarti tidak benar dalil Penggugat bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/KALISUREN Surat ukur No. : 1304/Kalisuren/2016 tanggal 04 Nopember 2016, Luas : 753 M2 atas nama Tergugat terletak di Kp. Kalisuren RT.001/RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor cacat hukum.

Lagi pula berdasarkan hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh Turut Tergugat V cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, menerangkan bahwa Lokasi, batas dan luas tanah telah di cek :

*"Sertifikat ini telah di cek sesuai dengan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 77145 Pukul 09.41 Tanggal 25 Oktober 2019".*

6. Tentang dalil Penggugat di point 6.

Bahwa Penggugat mendalilkan telah melakukan Mediasi dengan Tergugat di Kantor Tergugat V namun gagal sehingga Penggugat mengajukan gugatan agar memperoleh kepastian hukum.

Mediasi antara Penggugat dengan Tergugat memang benar tidak berhasil karena benar tidak diperoleh titik temu dengan alasan sebagai berikut :

Pengakuan Penggugat sendiri pada saat mediasi : "Bahwa pada saat Penggugat mengajukan permohonan agar Turut Tergugat V menerbitkan Sertifikat dengan objek AKTA JUAL BELI No.28/2017 tanggal 27 Februari 2017, luas : 840 M2 yang diterbitkan oleh Camat selaku PPATS Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor mediasi di Kantor Turut Tergugat V antara lain, Penggugat menerangkan Turut Tergugat V MENOLAK Permohonan Penggugat agar Turut Tergugat V





menerbitkan sertifikat dengan objek yang dimohonkan, karena telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016 tanggal 02 Nopember 2016, Luas : 753 M2 atas nama Tergugat yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 / RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor .

Lagi pula sudah berdasarkan hasil pengukuran (plotting) yang dilakukan oleh Turut Tergugat V cq. Petugas Ukur Asisten Surveyor Kadastral Pertanahan Kabupaten Bogor.

Mediasi pada tanggal 18 Februari 2021 di ruang mediasi Pengadilan Negeri Cibinong berlangsung dengan singkat dan tidak ada titik temu karena telah beberapa kali dilakukan mediasi dan selalu tidak ada titik temu.

Penggugat hanya menyatakan bahwa proses pembelian tanah Akta Jual Beli Nomor : 28/2017 tanggal 27 Februari 2017, dianggap sah karena membeli dari ahli waris yang sah, tetapi tidak membuktikan bahwa lokasi tanah yang dibeli Penggugat berada di lokasi tanah milik Tergugat.

Dan Tergugat juga menyatakan bahwa proses pembelian telah melalui tahapan sesuai ketentuan yaitu melalui Pengecekan oleh Kepala Desa, Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dan saat penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat, Tidak ada yang mengajukan keberatan.

Sebagai akibat mediasi tersebut tidak terdapat titik temu, selanjutnya Penggugat melakukan upaya hukum yaitu mengajukan gugatan dalam perkara a quo adalah sah-sah saja dalam rangka untuk mendapatkan kepastian hukum siapa yang paling berhak atas sebidang tanah seluas 753 M2 yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 / RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor tersebut berdasarkan Putusan Perdata Pengadilan Negeri yang berwenang yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

**7. Tentang dalil Penggugat di Point 7.**

Bahwa Tergugat membantah dan menolak dalil Penggugat yang mendalilkan tindakan Tergugat yang secara melawan hukum telah nyata-nyata menguasai tanah milik Penggugat dengan cara tidak benar mengurus terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016, diatas tanah milik Penggugat dan telah memasang plang permanen merupakan perbuatan melanggar hukum.



Bahwa Tergugat mengajukan permohonan Sertifikat tersebut melalui proses yang ditentukan oleh Undang-undang. Tergugat melampirkan :

- Kartu tanda penduduk (KTP) yang dilegalisir oleh Kepala Desa Kalisuren;
- Fotocopy pembayaran pajak PBB tahun terakhir Tahun 2017;
- Fotocopy Kartu Keluarga (KK) dari Tergugat;
- Fotocopy NPWP Tergugat;
- Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Tergugat;
- Akta Jual Beli Nomor : 168/2014 tanggal 16 Juli 2014;

Surat bukti Tergugat tersebut diatas oleh Tergugat diserahkan kepada petugas Turut Tergugat V yaitu Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, selanjutnya Petugas Turut Tergugat V melaksanakan proses pengukuran tanah (plotting) milik Tergugat tersebut dengan objek sebidang tanah yang menjadi objek Akta Jual Beli Nomor : 168/2014 tanggal 16 Juli 2014, luas : 1000 M2 dengan PETUNJUK : Sebidang tanah hak milik adat girik C No. 1064 Persil 014 S.I yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 / RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor.

Bahwa setelah Turut Tergugat V melaksanakan pengukuran (plotting) tanah Tergugat tersebut, kemudian Turut Tergugat V pada tanggal 04 Nopember 2016 menerbitkan SURAT UKUR Nomor : 1304/KALISUREN/2016, Luas : 753 M2.

Berdasarkan hasil pengukuran (plotting) yang dilakukan oleh Turut Tergugat V cq. Petugas Ukur Asisten Surveyor Kadastral Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tersebut, baru Turut Tergugat V menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016, Luas : 753 M2 dengan objek sebidang tanah terletak di Kp. Kalisuren RT.001 / RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor.

Bahwa dalam perkembangan selanjutnya hasil pemeriksaan Turut Tergugat V terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/KALISUREN, NIB.10.1019.08.06559, Luas : 753 M2 atas nama Tergugat, lokasi di Kp. Kalisuren RT.001 / RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor menerangkan :

**"SERTIFIKAT INI TELAH DI CEK SESUAI DENGAN DATA DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR NOMOR : 77145 JAM 09.41 TANGGAL 25 OKTOBER 2019"**



Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/KALISUREN, NIB.10.1019.08. 06559, Luas : 753 M2, atas nama Tergugat yang telah diperiksa oleh Turut Tergugat V tersebut, menurut hukum Tergugat benar sebagai Pemilik sah sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/KALISUREN, NIB.10.10.19.08.06559, Luas : 753 M2, atas nama Tergugat, lokasi di Kp. Kalisuren RT.001 / RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor.

Berdasarkan alasan Tergugat dan berdasarkan fakta hukum tersebut maka Tergugat membantah dan menolak dalil Penggugat bahwa perbuatan Tergugat memagar dan memasang plang permanen diatas tanah milik Tergugat sendiri tersebut merupakan perbuatan melanggar hukum yang merugikan hak Penggugat.

8. Tentang dalil Penggugat point 8.

Bahwa dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 168/2014 tanggal 16 Juli 2014 antara Sdr. JAHIDIN / Penjual dan NY. TATI MURNIATI / Pembeli / Tergugat dihadapan Turut Tergugat II selaku PPAT, Tidak Melakukan Check dan Recheck secara benar;

Bahwa Tergugat membantah dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Turut Tergugat II cq. Notaris/PPAT : Sdr. MUKMIN AMARULLAH, SH, MKn, Wilayah Kabupaten Bogor Tidak melakukan Check dan Recheck.

Apabila diperhatikan secara seksama, Turut Tergugat II telah melakukan tindakan / melakukan pengecekan yang benar dan sesuai dengan Ketentuan Hukum yang berlaku yaitu dalam AKTA JUAL BELI Nomor : 168/2014 tanggal 16 Juli 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II cq. Sdr. MUKMIN AMARULLAH, SH, MKn, dihadiri pula dan disaksikan oleh :

- a. Sdr. ODIH IYAS, Kepala Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor.
- b. Sdr. SYAMSUDIN, Staf Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor.

Bahwa Sdr. ODIH ILYAS, kapasitasnya sebagai Kepala Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, dan Sdr. SYAMSUDIN, kapasitasnya sebagai Staf Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, MUSTAHIL memberikan keterangan tidak benar karena yang menjadi objek AKTA JUAL BELI Nomor : 168/2014 tanggal 16 Juli 2016, Notaris/PPAT Kabupaten Bogor MUKMIN AMARULLAH, SH, MKn terletak di Kp. Kalisuren RT.001 / RW.04



Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor dan termasuk Wilayah Termasuk Kepala Desa Kalisuren dan Staf Desa Kalisuren Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor.

9. Tentang dalil Penggugat di point 9.

Bahwa Penggugat mendalilkan oleh karena Tergugat V menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat diatas tanah milik Penggugat yang diketahui dasar alas haknya tidak benar yakni Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016 tanggal 04 Nopember 2016, Luas : 753 M2 atas nama Tergugat ... sehingga saat ini Penggugat tidak bisa memproses tanah miliknya menjadi sertifikat dikarenakan sudah ada sertifikat atas nama Tergugat diatas tanah milik Penggugat.

Bahwa apabila Turut Tergugat V cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tidak merespon permohonan Penggugat untuk menerbitkan Sertifikat atas tanah hak miliknya objek AKTA JUAL BELI Nomor : 28/2017 tanggal 27 Februari 2017 yang diterbitkan oleh Camat Tajurhalang selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) wilayah Kecamatan Tajurhalang Kabupaten Bogor, maka menurut Tergugat upaya hukum Penggugat seharusnya dalam perkara a quo menarik Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai Tergugat II, dan bukan sebagai Turut Tergugat.

Bahwa Penggugat tidak memproses lebih lanjut Permohonan Sertifikat kepada Turut Tergugat V dengan objek AKTA JUAL BELI Nomor : 28/2017 tanggal 27 Februari 2017 yang diterbitkan oleh Camat Tajurhalang selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) wilayah Kecamatan Tajurhalang Kabupaten Bogor, dikarenakan Turut Tergugat V cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, NIB 10.1019.08.06559, Luas : 753 M2, atas nama Tergugat, lokasi Kp Kalisuren RT.001 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, dan berdasarkan hasil pemeriksaan Turut Tergugat V menerangkan :

**"SERTIFIKAT INI TELAH DI CEK SESUAI DENGAN DATA DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR NOMOR : 77145 JAM 09.41 TANGGAL 25 OKTOBER 2019".**

10. Tentang dalil Penggugat point 10.



Bahwa Tergugat menolak dan membantah dalil Penggugat berpendapat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat. Dan Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum, tetapi Penggugat tidak memberikan alasan yang konkrit, perbuatan Tergugat yang mana yang merugikan Penggugat.

Bahwa Ketentuan perbuatan melanggar hukum diatur dalam :

- a. Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi : "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian bagi orang lain, mewajibkan bagi orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".
- b. Yurisprudensi Hoge Raad Negeri Belanda 1919 perkara Lindenbaum vs Cohen. Sejak dijatuhkan putusan dalam perkara Lindenbaum vs Cohen pada tahun 1919, terdapat 4 kriteria perbuatan melanggar hukum. Keempat kriteria tersebut adalah :
  - (1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
  - (2) Melanggar hak subjektif orang lain.
  - (3) Melanggar kaidah tata susila.
  - (4) Bertentangan dengan Hak Kepatuhan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

(SETIAWAN, SH., mantan Hakim Tinggi di Mahkamah Agung RI, Angkatan III, IV, V, Buku ANEKA MASALAH HUKUM DAN HUKUM ACARA PERDATA).

Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, bahwa yang dimaksud Perbuatan Melanggar Hukum adalah : Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian bagi orang lain, mewajibkan bagi orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Sedangkan salah satu perbuatan yang melanggar hukum berdasarkan Yurisprudensi Hoge Raad Negeri Belanda 1919 perkara Lindenbaum vs Cohen, apabila perbuatan tersebut melanggar Hak Subjektif / Harta benda orang lain.

Bahwa dalil Penggugat menerangkan perbuatan Tergugat melanggar hukum karena Tergugat menguasai fisik tanah yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, Tergugat



**menolak dan membantah** bahwa tanah yang fisiknya dikuasai oleh Tergugat yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor adalah milik Penggugat.

Sebagai bukti bahwa Tergugat menguasai fisik sebidang tanah yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor karena tanah tersebut bukan milik Penggugat tetapi milik Tergugat, Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016 tanggal 04 Nopember 2016 atas nama Pemegang Hak Tergugat.

Tergugat sebagai pemilik tanah tersebut merupakan Hak Subjektif Tergugat karena tanah tersebut merupakan Harta Benda Tergugat.

Oleh karena tanah yang dikuasai oleh Tergugat tersebut adalah milik Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016 tanggal 04 Nopember 2016 atas nama Pemegang Hak Tergugat dan bukan milik Penggugat, maka Tergugat **membantah dan menolak** bahwa selama ini menguasai fisik tanah milik Tergugat, merupakan perbuatan melanggar hukum yang merugikan Penggugat.

Tergugat dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum dengan akibat hukumnya merugikan Penggugat, apabila Penggugat sudah memiliki Surat bukti berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat dengan objek tanah yang dikuasai oleh Tergugat tersebut atau setidaknya Hasil Pengukuran (plotting) berupa SURAT UKUR yang diterbitkan oleh Turut Tergugat V cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang menerangkan bahwa lokasi, batas dan luas tanah Penggugat berada dilokasi tanah Tergugat yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, namun terlebih dahulu harus ada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang yang Dictum Putusannya membatalkan / tidak sah Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016 tanggal 04 Nopember 2016 atas nama Pemegang Hak Tergugat.

11. Tentang dalil Penggugat point 11.

Bahwa Tergugat membantah dan menolak dalil Penggugat telah mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat dengan tuntutan :





- a. Kerugian materiil atas penguasaan tanah tanpa hak oleh Tergugat, harga sewa sebulan Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah).
- b. Kerugian immateriil sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) oleh karena Penggugat merasa nama baiknya tercemar.

Tentang kerugian materiil atas penguasaan tanah tanpa hak oleh Tergugat, harga sewa Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah).

Bahwa pokok permasalahannya, oleh karena Tergugat tanpa hak menguasai fisik sebidang tanah yang diakui milik Penggugat di Kp. Kalisuren RT.001 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor;

Bahwa faktanya sebidang tanah milik Tergugat yang diakui milik Penggugat adalah Hak Milik Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016 tanggal 04 Nopember 2016 atas nama pemegang hak Tergugat bahkan berdasarkan hasil pemeriksaan Turut Tergugat V menerangkan :

*"Sertifikat ini telah di cek sesuai dengan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 77145 Jam 09.41 tanggal 25 Oktober 2019",*

Sedangkan Penggugat sampai saat ini tidak menyampaikan surat bukti berupa hasil pengukuran (plotting) berupa SURAT UKUR yang dibuat oleh Turut Tergugat V yang menerangkan bahwa sebidang tanah milik Tergugat yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan, Kabupaten Bogor adalah milik Penggugat berdasarkan objek AKTA JUAL BELI Nomor : 28/2017 tanggal 27 Februari 2017, luas : 840 M2 diterbitkan oleh Camat selaku PPATS Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor tersebut.

Berdasarkan alasan hukum Tergugat diatas, Tergugat MENOLAK dan MEMBANTAH untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) setiap bulannya dengan alasan uang sewa;

Tentang kerugian immateriil Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) oleh karena nama baik Penggugat tercemar.

Bahwa tentang kerugian immateriil Penggugat menuntut Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) oleh karena nama baik Penggugat tercemar, DITOLAK dan DIBANTAH Tergugat.



Selama ini Tergugat tidak mengenal Penggugat maka dimohon Penggugat dengan cara tertulis atau lisan menjelaskan kapan Tergugat mencemarkan nama baik Penggugat dengan alasan Tergugat tanpa hak menguasai tanah milik Penggugat. Tanah yang dikuasai Tergugat di Kp. Kalisuren RT.001 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor adalah benar tanah milik Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016 tanggal 04 Nopember 2016 atas nama Pemegang Hak Tergugat bahkan berdasarkan hasil pemeriksaan Turut Tergugat V menerangkan:

*"Sertifikat ini telah di cek sesuai dengan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor : 77145 Jam 09.41 tanggal 25 Oktober 2019".*

Apabila Penggugat mendalilkan tanah tersebut tanah milik Penggugat, dimohon menunjukkan hasil pengukuran (plotting) berupa SURAT UKUR yang diterbitkan oleh Turut Tergugat V bahwa tanah milik Tergugat yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan, Kabupaten Bogor adalah miliknya.

Bahwa tentang kerugian immateriil berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1157 K/Sip/1971 tanggal 26 Januari 1972, menerangkan :

*"Tuntutan kerugian idiil / immateriil dalam suatu gugatan dapat dikabulkan bilamana tuntutan tersebut disebabkan oleh terjadinya suatu penghinaan terhadap Penggugat"*

Oleh karena selama ini Tergugat tidak pernah melakukan penghinaan (Pasal 1365 KUH Perdata) kepada Penggugat, maka tuntutan Penggugat agar Tergugat membayar kerugian immateriil Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah), DITOLAK dan DIBANTAH oleh Tergugat.

#### 12. Tentang dalil Penggugat point 12.

Bahwa Tergugat menolak dan membantah dalil Penggugat, mohon Ketua Pengadilan untuk meletakkan Sita Jaminan seluruh harta kekayaan milik Tergugat baik berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada kemudian hari, berdasarkan alasan hukum sebagai berikut :

Penyitaan tidak boleh melampaui jumlah tagihan.

Kejadian penyitaan yang melampaui batas tagihan yang digugat sering dijumpai dalam praktek. Hukum tidak memperkenankan cara-cara penyitaan yang tidak masuk akal. Pelaksanaan sita tetap terpelihara dalam batas-batas yang bermoral



mengikuti "azas proporsional" dan jangan sampai tindakan penyitaan merupakan tindakan balas dendam mempertunjukkan kemauan dan kepuasan hawa nafsu Penggugat.

Untuk mengetahui apakah penyitaan yang dilakukan Pengadilan merupakan tindakan Penyitaan yang tidak masuk akal, beberapa ciri sebagai patokan :

"Jumlah barang yang disita melampaui jumlah tagihan, Tindakan yang demikian sudah menyimpang dari makna penyitaan dan dianggap merupakan perkosaan terhadap Tergugat"

Tindakan penyitaan harus tetap berpegang pada "azas proporsional" dan penyitaan menurut hukum yang wajar adalah penyitaan yang benar-benar proporsional dengan jaminan kepentingan Penggugat.

Ditinjau dari kepentingan Penggugat, berdasarkan kepentingan gugatan Hak Milik, kepentingan terhadap harta kekayaan Tergugat hanya terbatas pada objek barang yang digugat saja, tidak lebih dari itu dan Pengadilan tidak boleh melebihinya.

Penyitaan hanya terbatas atas barang yang disengketakan;

Penyitaan barang diluar yang disengketakan dianggap merupakan tindakan yang melampaui batas kewenangan Pengadilan (Vide M. YAHYA HARAHAP, SH., Hakim Agung Mahkamah Agung RI Buku tentang HUKUM ACARA PERDATA Permasalahan dan Penerapan Conservatoir Beslag SITA JAMINAN halaman 74 – 75).

Penyitaan yang berdasarkan azas proporsional terhadap barang milik Tergugat adalah hanyalah harta benda Tergugat yang sedang menjadi objek sengketa untuk kepentingan Penggugat yaitu sebidang tanah milik Tergugat yang menjadi objek Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016 atas nama Pemegang Hak Tergugat yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan, Kabupaten Bogor.

Sedangkan penyitaan yang dituntut Penggugat, diluar objek barang yang disengketakan milik Tergugat yaitu sebidang tanah milik Tergugat yang menjadi objek Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016 atas nama Pemegang Hak Tergugat yaitu terhadap berupa barang bergerak maupun tidak bergerak baik yang sudah ada maupun



yang akan ada dikemudian hari, adalah merupakan tindakan tindakan yang melampaui batas kewenangan Pengadilan.

13. Tentang dalil Penggugat point 13.

Bahwa Tergugat menolak dan membantah dalil Penggugat, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibonong untuk menetapkan agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (Satu juta rupiah) perhari atas keterlambatan / kelalaian Tergugat dalam melaksanakan hak Penggugat terhitung sejak putusan perkara a quo telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Bahwa alasan hukum Tergugat, oleh karena pembayaran uang paksa tersebut apabila gugatan Penggugat dikabulkan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Cibonong telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat dilaksanakan Eksekusi riil perkara a quo. Eksekusi riil tersebut apabila gugatan Penggugat dikabulkan yaitu tanah milik Penggugat benar lokasinya berada di lokasi tanah milik Tergugat yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan, Kabupaten Bogor.

Hal tersebut diatas berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Nomor: 307 K /Sip/1976 tanggal 04 Maret 1976 yang berbunyi : *"Tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal Putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila keputusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap"*.

14. Tentang dalil Penggugat point 14.

Bahwa Mahkamah Agung RI telah membuat SURAT EDARAN kepada Ketua Pengadilan dan Ketua Pengadilan Agama seluruh Indonesia tentang setiap kali melaksanakan Putusan Serta Merta (uit voorbaar bij vorraad) berdasarkan SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG RI Nomor : 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 yang berbunyi :

*"Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (uit voorbaar bij vorraad) harus disertai Penetapan sebagaimana diatur dalam butir SEMA No. 3 Tahun 2000 yang menyebutkan : **Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang / objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan Putusan yang membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama"**.*

Bahwa Tergugat tidak keberatan apabila Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibonong / Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk



menetapkan Putusan perkara a quo dapat dilaksanakan secara serta merta (uit voorbaar bij voorraad) meskipun ada upaya Hukum Banding dan Kasasi, dengan catatan apabila Penggugat bersedia menyerahkan sejumlah uang senilai harga penjualan tanah milik Tergugat seluas 753 M2 dikalikan dengan harga tanah milik Tergugat tersebut sebesar Rp. 2.000.000,- = Rp. 1.506.000.000,- (Satu milyar lima ratus enam juta rupiah).

**III. DALAM REKONVENSI.**

Bahwa dalam gugat Rekonvensi perkara a quo bahwa Tergugat dalam Konvensi sebagai Penggugat dalam Rekonvensi, sedangkan Penggugat dalam Konvensi sebagai Pihak Tergugat dalam Rekonvensi.

Bahwa semua dalil / alasan hukum Penggugat Rekonvensi yang disampaikan di KONVENSI yaitu DALAM EKSEPSI dan DALAM POKOK PERKARA merupakan dalil Penggugat Rekonvensi di Gugatan Rekonvensi a quo.

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah sebidang tanah yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor berdasarkan :

a. Perjanjian Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi sebagai Pembeli dengan Sdr. JAHIDIN sebagai Penjual berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 168/2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Sdr. MUKMIN AMARULLAH, SH, MKn, Notaris/PPAT Wilayah Kabupaten Bogor. Saksi dalam Perjanjian Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dengan Sdr. JAHIDIN tersebut adalah :

- (1) Sdr. ODIH IYAS, Pekerjaan : Kepala Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor;
- (2) Sdr. SYAMSUDIN, Pekerjaan : Staf Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor;

Bahwa Sdr. ODIH IYAS, kapasitasnya sebagai Kepala Desa Kalisuren, Kabupaten Bogor dan Sdr. SYAMSUDIN, kapasitasnya sebagai Staf Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, wilayah kerjanya termasuk sebidang tanah milik Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi yang menjadi objek Akta Jual Beli Nomor : 168/2014 yang dibuat oleh MUKMIN AMARULLAH, SH, MKn, Notaris/PPAT Wilayah Kabupaten Bogor tersebut.





Oleh karena Sdr. ODIH IYAS, pekerjaan Kepala Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor dan Sdr. SYAMSUDIN, Staf Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, **mustahil dan tidak mungkin lalai** sebagai saksi, karena wilayah kerjanya meliputi semua tanah yang berada di Kelurahan Kalisuren sebagai saksi dalam peristiwa hukum Perjanjian Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dengan Sdr. JAHIDIN, pemilik asal tanah yang dituangkan dalam AKTA JUAL BELI Nomor : 168/2014 tanggal 16 Juli 2014 yang dibuat oleh MUKMIN AMARULLAH, SH, MKn, Notaris/PPAT Wilayah Kabupaten Bogor cq. Turut Tergugat II, menerangkan bahwa tanah yang dibeli dan milik Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi benar berada di Kp. Kalisuren RT.001 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan, Kabupaten Bogor.

- b. Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016 tanggal 04 Nopember 2016, Luas : 753 M2 atas nama Pemegang Hak : **TATI MURNIATI**, PENUNJUK BEKAS TANAH MILIK ADAT C, No. 1064 Persil 14. S.1.

Bahwa berdasarkan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang PENDAFTARAN TANAH menerangkan : *"Sertifikat merupakan tanda bukti 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 yang bersangkutan"*.

Berdasarkan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang PENDAFTARAN TANAH tersebut, maka Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016;

Bahwa oleh karena ternyata setelah Sertifikat Hal Milik Nomor : 5200/Kalisuren atas nama TATI MURNIATI tersebut, pada tanggal 25 Oktober 2019 telah terdaftar dengan Nomor : 77145 dan telah di cek sesuai dengan data di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, fakta tersebut 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 Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi.



Berdasarkan fakta diatas membuktikan bahwa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016 tanggal 04 Nopember 2016 yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, **benar milik Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dan bukan milik Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi.**

2. Bahwa sebagai data pendukung bahwa sebidang tanah yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016 tanggal 04 Nopember 2016, Luas 753 M2 atas nama Pemegang Hak : TATI MURNIATI, PENUNJUK BEKAS TANAH MILIK ADAT GIRIK C, No. 1064 Persil 14. S.I Blok 023 yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor adalah :
  - a. AKTA JUAL BELI Nomor : 5850/2005 tanggal 21 Desember 2005, dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT MIRANTI TRESNANING TIMUR, SH;
  - b. Surat Keterangan Tidak Sengketa tanggal 20 Juni 2014 yang diketahui oleh Kepala Desa Kalisuren;
  - c. Salinan Letter C. 1064 tercatat atas nama ISAN DJINAN yang diketahui oleh Kepala Desa Kalisuren;
  - d. Surat Keterangan Riwayat Tanah tanggal 20 Juni 2014 Nomor : 593.3/273/SKRT/ 2014 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kalisuren;
  - e. SPPT PBB atas nama Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi Nomor : 32.03.191.011.012.0407.0;
  - f. Surat Bukti Pembayaran Pajak Tahun 2014 sampai dengan Tahun 2020 telah dibayar lunas.
3. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi berdasarkan surat bukti yang sah tersebut diatas sebagai pemilik sah sebidang tanah yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, maka terhadap Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dan siapapun juga yang mendalilkan sebagai pemilik sebidang tanah yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, harus menyerahkan dalam keadaan kosong tanpa ada beban apapun juga kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi selambat-lambatnya dua minggu setelah Putusan Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan memutus perkara a quo telah



mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*).

4. Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yang mendalilkan bahwa sebidang tanah yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor adalah milik Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi, mengakibatkan sejak Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tidak dapat mendirikan bangunan diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi atau Penggugat Rekonvensi tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut yaitu untuk menjual tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut, **hal ini merupakan Perbuatan yang melanggar hukum**, akibatnya Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi mengalami kerugian senilai harga tanah tersebut.
5. Bahwa apabila harga penjualan tanah berdasarkan pasaran umum permeter persegiunya minimal sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua juta rupiah), maka kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 2.000.000,- x 753 M2 = Rp.1.506.000.000,- (Satu milyar lima ratus enam juta rupiah).

Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata, kerugian Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.506.000.000,- (Satu milyar lima ratus enam juta rupiah) sudah sepatutnya dibayar oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi selambat-lambatnya dua minggu setelah Putusan Pengadilan perkara a quo telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inckacht*).

#### **IV. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan Turut Tergugat V cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016 tanggal 04 Nopember 2016, Luas : 753 M2 atas nama TATI MURNIATI cq. Tergugat, Data Fisik dan Data Yuridis yang tertulis tersebut, sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan fakta tersebut diatas perbuatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi berdasarkan AKTA JUAL BELI Nomor : 28/2017 tanggal 27 Februari 2017 yang diterbitkan oleh Camat Kecamatan Tajurhalan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Wilayah Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, mendalilkan sebagai Pemilik Sebidang Tanah



yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan, Kabupaten Bogor, merupakan perbuatan yang melanggar hukum.

Bahwa oleh karena perbuatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi merupakan perbuatan yang melanggar hukum, selain harus memberikan ganti rugi kepada Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, juga sudah sepatutnya dihukum untuk membayar biaya perkara a quo yang besarnya berdasarkan hukum.

#### **V. PERMOHONAN**

Berdasarkan alasan hukum yang diuraikan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi diatas, perkenankan kami memohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo memutuskan dengan diktum Putusan yang berbunyi sebagai berikut :

#### **MENGADILI**

##### **DALAM KONVENSI**

##### **DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat seluruhnya;

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

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara berdasarkan hukum;

##### **DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Perjanjian Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dengan Sdr. JAHIDIN berdasarkan AKTA JUAL BELI Nomor : 168/2014 tanggal 16 Juli 2014 dengan objek sebidang tanah Girik C, No. 1064 Persil 014 S.I. Blok 023, Luas : + 1.000 M2 yang dibuat oleh dan dihadapan MUKMIN AMARULLAH, SH, MKn., Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Bogor, terletak di Kp. Kalisuren RT.001 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, sah dan berharga, mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016 tanggal 04 Nopember 2016, Luas : + 753 M2 atas nama Penggugat Rekonvensi /



Tergugat Konvensi cq. TATI MURNIATI yang diterbitkan oleh Turut Tergugat V Konvensi cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR, terletak di Kp. Kalisuren RT.001 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, sah dan berharga, mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;

4. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi cq. TATI MURNIATI adalah Pemilik Sah satu-satunya, sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No.: 1304/KALISUREN/ 2016 tanggal 04 Nopember 2016, Luas : + 753 M2, atas nama Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi cq. TATI MURNIATI yang diterbitkan oleh Turut Tergugat V Konvensi cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR terletak di Kp. Kalisuren RT.001 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor.
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dan siapapun yang menguasai fisik sebidang tanah yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor dengan dalil dan alasan apapun juga, untuk menyerahkan dalam keadaan kosong tanpa ada beban apapun juga kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi, selambat-lambatnya dua minggu setelah Putusan Pengadilan perkara a quo telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht*);
6. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi sebesar Rp. 1.506.000.000,- (Satu milyar lima ratus enam juta rupiah) secara tunai dan sekaligus selambat-lambatnya dua minggu setelah Putusan Pengadilan perkara a quo telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*);
8. Biaya perkara berdasarkan hukum;

**DALAM KONVENSI DAN REKONPENS**

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang besarnya berdasarkan hukum;

**ATAU**





Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aquo Et Bono**).

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

1. Bahwa benar saya adalah Ahil Waris tunggal dari Almarhum DRA. Isnaini Sarwono, dan berdasarkan surat keterangan waris bahwa saya adalah pemilik yang sah atas objek tanah yang diajukan oleh PENGGUGAT **dengan Persil No. 66a S.II Blok 005 Kohir Nomor C. 868 dengan luas tanah 840 m<sup>2</sup>** yang terletak di Kp. Kalisuren, RT 001/004, Desa Kalisuren, Kec. Tajur Halang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa barat ;
2. Bahwa benar saya telah menjual kepada PENGGUGAT sebidang tanah **dengan Persil No. 66a S.II Blok 005 Kohir Nomor C. 868 dengan luas tanah 840 m<sup>2</sup>** yang terletak di Kp. Kalisuren, RT 001/004, Desa Kalisuren, Kec. Tajur Halang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa barat dengan batas-batas yakni:
  - Utara : Tanah Milik IYUS.
  - Timur : Ada Jalan.
  - Selatan : Tanah Milik ISTINA SATRIYANI.
  - Barat : Tanah Milik H. MOCH. ASEN.

**Sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 28/2017 tanggal 27 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) CAMAT, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat**

3. Bahwa benar saat ini PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah kosong/darat sebagaimana tersebut dalam **Akta Jual Beli (AJB) No. 28/2017 tanggal 27 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) CAMAT, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat (TURUT TERGUGAT IV), dengan Persil No. 66a S.II Blok 005 Kohir Nomor C. 868 dengan luas tanah 840 m<sup>2</sup>** yang terletak di Kp. Kalisuren, RT 001/004, Desa Kalisuren, Kec. Tajur Halang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa Barat;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan menerima dan memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:



1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **SAH secara hukum Akta Jual Beli (AJB) No. 28/2017 tanggal 27 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) CAMAT, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan Persil No. 66a S.II Blok 005 Kohir Nomor C. 868 dengan luas tanah 840 m<sup>2</sup> yang terletak di Kp. Kalisuren, RT 001/004, Desa Kalisuren, Kec. Tajur Halang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa barat dengan batas-batas yakni:**

**Utara : Tanah Milik IYUS.**  
**Timur : Ada Jalan.**  
**Selatan : Tanah Milik ISTINA SATRIYANI.**  
**Barat : Tanah Milik H. MOCH. ASEN.**

3. Menyatakan secara hukum PENGUGAT adalah **PEMILIK YANG SAH** atas sebidang tanah kosong/darat objek sengketa sebagaimana dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 28/2017 tanggal 27 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) CAMAT, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan Persil No. 66a S.II Blok 005 Kohir Nomor C. 868 dengan luas tanah 840 m<sup>2</sup> yang terletak di Kp. Kalisuren, RT 001/004, Desa Kalisuren, Kec. Tajur Halang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa Barat;
4. Menyatakan secara hukum **Akta Jual Beli (AJB) No. 168/2014 tertanggal 16 Juli 2014** antara Tn. JAHIDIN dan TERGUGAT yang dibuat dihadapan MUKMIN AMARULLAH, S.H., M.Kn. selaku PPAT di Kabupaten Bogor (TURUT TERGUGAT II) ialah **CACAT HUKUM**;
5. Menghukum **TERGUGAT atau siapapun yang menguasai tanah milik PENGUGAT dalam perkara a quo** sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 28/2017 tanggal 27 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) CAMAT, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan Persil No. 66a S.II Blok 005 Kohir Nomor C. 868 dengan luas tanah 840 m<sup>2</sup> yang terletak di Kp. Kalisuren, RT 001/004, Desa Kalisuren, Kec. Tajur Halang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa barat dengan batas-batas yakni:

**Utara : Tanah Milik IYUS.**  
**Timur : Ada Jalan.**  
**Selatan : Tanah Milik ISTINA SATRIYANI.**



**Barat : Tanah Milik H. MOCH. ASEN.**

**UNTUK MENYERAHKAN KEPADA PENGGUGAT DALAM KEADAAN KOSONG TANPA BEBAN ATAU SYARAT APAPUN DENGAN SEKETIKA, BILA PERLU DENGAN BANTUAN PIHAK YANG BERWENANG ATAU BERWAJIB;**

6. Menghukum TERGUGAT untuk **tunduk dan patuh** atas putusan perkara ini;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini;

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

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat V menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum;
2. Berdasarkan dalil gugatan Penggugat permasalahan dalam perkara aquo merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan substansi permasalahan pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat pemilik sah atas sebidang tanah kosong/darat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 28/2017 tanggal 27 Februari 2017 dengan Persil Nomor 66a. S.II Blok 005 Kohir Nomor C. 868 dengan luas 840 M<sup>2</sup> yang terletak di Kp. Kalisuren RT001/004 Desa Kalisuren Kecamatan Tajurhalang Kabupaten Bogor dengan batas-batas :
  - Setelah Utara : Tanah Milik Iyus;
  - Setelah Timur : Jalan;
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Istina Satriyani;
  - Sebelah Barat : Tanah Milik H. Moch. Asen.

Bahwa setelah dicermati dalil-dalil posita gugatan dari Penggugat permasalahan dalam perkara aquo merupakan perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat yang tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat V karena disamping gugatan Penggugat tidak ada yang mendalilkan perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat V sehingga melanggar hukum gugatan aquo nota bene merupakan permasalahan penguasaan fisik yang nyata-nyata tidak ada keterkaitannya dengan Turut Tergugat V sebagai lembaga pelayanan publik bidang pertanahan sebagai pencatat administrasinya;



3. Bahwa Turut Tergugat V menolak dengan tegas seluruh gugatan Penggugat baik dalam Posita maupun Petitumnya khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat V dikarenakan Penggugat tidak dapat mendalilkan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat V sebagai Lembaga pelayanan publik dibidang pertanahan di Wilayah kabupaten Bogor sehingga melanggar hukum yang akibatnya merugikan Penggugat maka tidak beralasan bila Turut Tergugat V harus dihukum ikut mentaati isi putusan dalam perkara aquo;
4. Bahwa agar menjadi lebih jelas duduk permasalahan maka perlu disampaikan kronologis penerbitan sebagai berikut :

- *Sertipikat Hak Milik Nomor 5200/Kalisuren, Surat Ukur Nomor 1304/Kalisuren/2016 tanggal 04-11-2016 seluas 753 M<sup>2</sup> atas nama TATI MURNIATI yang diterbitkan pada tanggal 02 Maret 2017 berdasarkan Bekas tanah Milik Adat C. No. 1064 P. 14 S.I/Akta Jual Beli Nomor : 168/2014 tanggal 16-07-2014 yang dibuat oleh Mukmin Amarullah, SH.,M.Kn., Selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor.*

Atas dasar uraian tersebut diatas, maka mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutus:

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat V;
2. Menolak Gugatan sepanjang yang memberatkan Turut Tergugat V;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Mengutip serta memperhatikan uraian tentang hal yang tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 349/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 1 Juli 2021 yang amarnya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi dari Tergugat;

**DALAM KONVENSI**

**DALAM POKOK PERKARA:**



1. Menyatakan Gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;
2. Menyatakan secara hukum TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) dan sangat merugikan PENGGUGAT;
3. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli (AJB) No. 28/2017 tanggal 27 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) CAMAT, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan Persil No. 66a S.II Blok 005 Kohir Nomor C. 868 dengan luas tanah 840 m<sup>2</sup> yang terletak di Kp. Kalisuren, RT 001/004, Desa Kalisuren, Kec. Tajur Halang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa barat dengan batas-batas yakni:
  - Utara : Tanah Milik IYUS.
  - Timur : Ada Jalan.
  - Selatan : Tanah Milik ISTINA SATRIYANI.
  - Barat : Tanah Milik H. MOCH. ASEN.
4. Menyatakan secara hukum PENGGUGAT ialah PEMILIK YANG SAH atas sebidang tanah kosong/darat objek sengketa sebagaimana dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 28/2017 tanggal 27 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) CAMAT, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan Persil No. 66a S.II Blok 005 Kohir Nomor C. 868 dengan luas tanah 840 m<sup>2</sup> yang terletak di Kp. Kalisuren, RT 001/004, Desa Kalisuren, Kec. Tajur Halang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa barat;
5. Menyatakan secara hukum Akta Jual Beli (AJB) No. 168/2014 tertanggal 16 Juli 2014 antara Tn. JAHIDIN dan TERGUGAT yang dibuat dihadapan MUKMIN AMARULLAH, S.H., M.Kn. selaku PPAT di Kabupaten Bogor (TURUT TERGUGAT II) ialah CACAT HUKUM;
6. Menghukum TERGUGAT atau siapapun yang menguasai tanah milik PENGGUGAT dalam perkara a quo sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 28/2017 tanggal 27 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) CAMAT, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan Persil No. 66a S.II Blok 005 Kohir Nomor C. 868 dengan luas tanah 840 m<sup>2</sup> yang terletak di Kp. Kalisuren, RT 001/004, Desa Kalisuren, Kec. Tajur Halang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa barat dengan batas-batas yakni:
  - Utara : Tanah Milik IYUS.
  - Timur : Ada Jalan.
  - Selatan : Tanah Milik ISTINA SATRIYANI.





- **Barat : Tanah Milik H. MOCH. ASEN.**

untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban atau syarat apapun dengan seketika, bila perlu dengan bantuan pihak yang berwenang atau berwajib;

7. Menghukum TERGUGAT untuk tunduk dan patuh atas putusan perkara ini;

8. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

**DALAM REKONVENSI**

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ditolak untuk seluruhnya;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperhitungkan sejumlah Rp2.705.000,00 (dua juta tujuh ratus lima ribu rupiah);

Membaca, Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor 349/Pdt.G/2020/PN Cbi yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong yang menyatakan bahwa pada tanggal 7 Juli 2021, Pembanding semula Tergugat telah menyatakan banding agar perkaranya yang diputus Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor 349/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 1 Juli 2021, untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding dan Permohonan Banding ini telah diberitahukan kepada pihak Terbanding semula Penggugat pada tanggal 21 Juli 2021, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 27 Juli 2021, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 9 Juli 2021, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 12 Juli 2021, kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV pada tanggal 9 Juli 2021 dan kepada Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V pada tanggal 12 Juli 2021 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan bandingnya, maka Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori bandingnya tertanggal 29 Juli 2021 dan Memori Banding ini telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 4 Agustus 2021, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 30 Agustus 2021, kepada Turut



Terbanding II, III, IV, V semula Turut Tergugat II, III, IV, V, pada tanggal 4 Agustus 2021

Menimbang, bahwa atas Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat, maka Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 12 Agustus 2021 dan kontra memori banding ini telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 31 Agustus 2021;

Membaca, Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor 349/Pdt.G/2020/PN Cbi yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong telah memberi kesempatan kepada pihak Pembanding semula Tergugat pada tanggal 16 Juli 2021, kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 21 Juli 2021, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 27 Juli 2021, kepada Turut Terbanding II, III, IV semula Turut Tergugat II, III, IV pada tanggal 9 Juli 2021, dan kepada Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V pada tanggal 12 Juli 2021; dan diberi kesempatan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari untuk mempelajari berkas perkara ;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Cibinong tersebut diucapkan pada tanggal 1 Juli 2021, terhadap putusan tersebut pihak Tergugat / Pembanding mengajukan permohonan banding pada tanggal 7 Juli 2021, sehingga permohonan banding dari Tergugat / Pembanding di ajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang ditentukan oleh Undang-undang, sehingga secara formal permohonan banding tersebut dapat di terima.

Menimbang, bahwa terhadap putusan a quo, Pembanding/ Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan keberatan - keberatan sebagaimana telah di uraikan dalam memori banding tertanggal 29 Juli 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- I. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama (*Judex Factie*) telah keliru dalam mempertimbangkan Eksepsi PEMBANDING / TERGUGAT.

1. **Tentang Nebis In Idem**

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama (*Judex Factie*) dalam pertimbangannya (halaman 59 - 60) tidak teliti dan kurang cermat sehingga menjadi keliru dalam pertimbangannya yaitu :



- Pasal yang menjadi dasar Majelis Hakim Tingkat Pertama (*Judex Factie*) dalam Pertimbangannya tentang Nebis In Idem adalah pasal 1971. Pasal ini tidak ada kaitannya dengan Nebis In Idem
- Majelis Hakim Tingkat Pertama (*Judex Factie*), tidak mempertimbangkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara Yang Berkaitan dengan Azas **Nebis In Idem** Bagian I huruf c yang berbunyi :

*"Majelis Hakim wajib mempertimbangkan baik pada putusan eksepsi maupun pada pokok perkara, mengenai perkara serupa yang pernah diputus di masa lalu".*

Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2002 tersebut juga menyangkut putusan eksepsi.

Dalam perkara a quo, perkara Nomor : 349/Pdt.G/2020/PN. Cbi dimana Subjek maupun Objek perkaranya adalah sama dengan perkara sebelumnya yang telah diputus di Pengadilan Negeri Cibinong dengan putusan Nomor : 285/Pdt.G/2019/PN.Cbi tertanggal 7 Oktober 2019 dan putusan Nomor : 61/Pdt.G/2020/PN.Cbi tertanggal 21 Februari 2020.

Sebagai bukti bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tersebut telah dilaksanakan, PEMBANDING / TERGUGAT juga telah menyampaikan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 885 K/Sip/1973 tanggal 03 Oktober 1973 berbunyi :

*"Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun objek perkara dan juga penggugatnya yang menyebabkan gugatan tidak dapat diterima".*

Dengan alasan-alasan tersebut diatas maka PEMBANDING berpendapat bahwa *Judex Factie* telah keliru dalam pertimbangannya dan sudah sepatutnya Eksepsi Nebis In Idem PEMBANDING / TERGUGAT dapat diterima.

## 2. Tentang Obscuur Libell dan Error In Persona.

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama (*Judex Factie*) dalam pertimbangannya (halaman 60 – 61) kurang teliti dan keliru, karena :

- a. Sebagaimana telah diuraikan Majelis Hakim Tingkat Pertama (*Judex Factie*) dalam pertimbangannya halaman 67 yang berbunyi :

*"Menimbang bahwa peralihan hak atas tanah tersebut sebelumnya berasal dari Sati B Kadut yang menjual kepada Isnaini Sarwono sebagaimana bukti P-2 berupa akta jual beli nomor 5592 tahun 2007 tanggal 11 Oktober 2007 yang dibuat dihadapan PPAT Miranti Tresnaning Timur S.H obyeknya berupa sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 66a S.I Kohir Nomor C.868 luas 480 M2 (empat ratus delapan puluh meter persegi) dengan batas-batas :  
Utara : lyus*

Halaman 50 dari 60 halaman, Putusan Nomor 574/PDT/2021/PT BDG



Timur : Jalan  
Selatan : Idris  
Barat : Jalan"

Dari pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut menunjukkan bahwa objek yang diklaim milik TERBANDING / PENGGUGAT sudah berbeda dengan objek tanah milik PEMBANDING/ TERGUGAT baik dari segi batas-batasnya maupun dari segi luasnya.

- b. Objek Sengketa yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 / RW.004, Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor sudah jelas-jelas milik PEMBANDING / TERGUGAT berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016, atas nama TATI MURNIATI, dan sudah dilakukan pengecekan ulang, yang hasilnya menerangkan :

"SERTIFIKAT INI TELAH DI CEK SESUAI DENGAN DATA DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR NOMOR : 77145 JAM 09.41 TANGGAL 25 OKTOBER 2019"

Oleh karena itu sudah sepatutnya dinyatakan gugatan PENGGUGAT / TERBANDING dinyatakan kabur (*Obscuur Libell*) dan atau salah alamat (*Error In Persona*).

**II. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama (*Judex Factie*) telah keliru dalam mempertimbangkan pemeriksaan pokok perkara yang mengabulkan gugatan Penggugat sekarang TERBANDING.**

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama (*judex factie*) telah keliru dalam pertimbangannya sehingga amar putusannya pada poin 2 menyebutkan :

"Menyatakan secara hukum TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) dan sangat merugikan PENGGUGAT"

Bagaimana bisa PEMBANDING / TERGUGAT dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan PEMBANDING / TERGUGAT adalah satu-satunya pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016, atas nama TATI MURNIATI dengan objek tanah yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 / RW.004, Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor.

Bahwa pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi :

"Sertifikat merupakan surat tanda bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai Data Fisik dan Data Yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah Hak yang bersangkutan".



Oleh karena PEMBANDING / TERGUGAT adalah satu-satunya pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016, atas nama TATI MURNIATI sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap objek tanah yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 / RW.004, Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, maka tidaklah benar PEMBANDING / TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*);

2. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama (*judex factie*) telah keliru dalam pertimbangannya sehingga amar putusannya pada poin 3, 4 dan 5 menyebutkan :
3. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli (AJB) No. 28/2017 tanggal 27 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) CAMAT, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan Persil No. 66a S.II Blok 005 Kohir Nomor C. 868 dengan luas tanah 840 m<sup>2</sup> yang terletak di Kp. Kalisuren, RT 001/004, Desa Kalisuren, Kec. Tajur Halang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa barat dengan batas-batas yakni:
  - Utara : Tanah Milik IYUS.
  - Timur : Ada Jalan.
  - Selatan : Tanah Milik ISTINA SATRIYANI.
  - Barat : Tanah Milik H. MOCH. ASEN;
4. Menyatakan secara hukum PENGUGAT ialah PEMILIK YANG SAH atas sebidang tanah kosong/darat objek sengketa sebagaimana dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 28/2017 tanggal 27 Februari 2017 yang dikeluarkan oleh PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) CAMAT, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan Persil No. 66a S.II Blok 005 Kohir Nomor C. 868 dengan luas tanah 840 m<sup>2</sup> yang terletak di Kp. Kalisuren, RT 001/004, Desa Kalisuren, Kec. Tajur Halang, Kab. Bogor, Provinsi Jawa barat;
5. Menyatakan secara hukum Akta Jual Beli (AJB) No. 168/2014 tertanggal 16 Juli 2014 antara Tn. JAHIDIN dan TERGUGAT yang dibuat dihadapan MUKMIN AMARULLAH, S.H., M.Kn. selaku PPAT di Kabupaten Bogor (TURUT TERGUGAT II) ialah CACAT HUKUM;

Bahwa, Pembanding/ Tergugat memohon kiranya Majelis Hakim Tinggi selaku Hakim Tingkat Banding berkenan untuk memeriksa perkara dan mengadili sendiri perkara a quo serta memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

#### **Mengadili**

1. Menerima Permohonan Banding dari PEMBANDING / TERGUGAT;





2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor :  
349/Pdt.G/2020/PN.Cbi, tanggal 1 Juli 2015;

**Mengadili Sendiri**

**DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;

**DALAM KONVENSI**

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Perjanjian Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi cq. TATI MURNIATI dengan Sdr. JAHIDIN berdasarkan AKTA JUAL BELI Nomor : 168/2014 tanggal 16 Juli 2014 dengan objek sebidang tanah Girik C, No. 1064 Persil 014 S.I. Blok 023, Luas : + 1.000 M2 yang dibuat oleh dan dihadapan MUKMIN AMARULLAH, SH, MKn., Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Bogor, terletak di Kp. Kalisuren RT.001 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, sah dan berharga, mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/2016 tanggal 04 Nopember 2016, Luas : + 753 M2 atas nama Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi cq. TATI MURNIATI yang diterbitkan oleh Turut Tergugat V Konvensi cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR, terletak di Kp. Kalisuren RT.001 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, sah dan berharga, mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi cq. TATI MURNIATI adalah Pemilik Sah satu-satunya, sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5200/Kalisuren, Surat Ukur No. : 1304/KALISUREN/ 2016 tanggal 04 Nopember 2016, Luas : + 753 M2, atas nama Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi cq. TATI MURNIATI yang diterbitkan oleh Turut Tergugat V Konvensi cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR terletak di Kp. Kalisuren RT.001 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor.



5. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dan siapapun yang menguasai fisik sebidang tanah yang terletak di Kp. Kalisuren RT.001 RW.04 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor dengan dalil dan alasan apapun juga, untuk menyerahkan dalam keadaan kosong tanpa ada beban apapun juga kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi, selambat-lambatnya dua minggu setelah Putusan Pengadilan perkara a quo telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht*);
6. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi sebesar Rp. 1.506.000.000,- (Satu milyar lima ratus enam juta rupiah) secara tunai dan sekaligus selambat-lambatnya dua minggu setelah Putusan Pengadilan perkara a quo telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht*);
8. Biaya perkara berdasarkan hukum;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONPENSI**

1. Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang besarnya berdasarkan hukum;

#### **ATAU**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aquo Et Bono**).

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut di atas, Terbanding/ Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 12 Agustus 2021 pada pokok nya sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI:**

##### **a) Eksepsi *Nebis In Idem***

1. Bahwa pertimbangan hukum yang dibuat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat, dan berdasarkan aturan-aturan yuridis dan telah memenuhi rasa keadilan;
2. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Cibinong dengan register perkara Nomor 61/Pdt.G/2020/PN.Cbi [BUKTI P-23] yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, menerangkan bahwa putusan tersebut adalah “**tidak dapat diterima**”, yang artinya secara hukum tidak memenuhi syarat formal dari suatu gugatan dan belum masuk ke dalam pokok perkara, yang bila dicermati dalam hukum acara perdata bahwa syarat



adanya **nebis in idem** adalah putusan harus bersifat positif, yang dimaksud putusan bersifat positif adalah bilamana telah dipertimbangkan dan diktum putusan menyatakan telah menentukan dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai hal dan objek yang disengketakan bisa dalam bentuk "**menolak gugatan seluruhnya atau mengabulkan gugatan seluruhnya atau Sebagian**";

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dalil-dalil eksepsi PEMBANDING terkait gugatan *Nebis In Idem* adalah sudah **selayaknya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)**.

**b) Exceptio Obscuur Libel dan Exceptio Error In Persona**

1. Bahwa pertimbangan hukum yang dibuat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat, dan berdasarkan aturan-aturan yuridis dan telah memenuhi rasa keadilan;
2. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan PEMBANDING dalam **Exceptio Obscuur Libel dan Exceptio Error In Persona** sudah masuk kedalam **persoalan pembuktian**, sehingga PEMBANDING telah menyalahi kaidah hukum acara perdata karena eksepsi sejatinya hanya menyangkut **hal-hal syarat atau formalitas gugatan, bukan menyangkut POKOK PERKARA**;
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dalil-dalil eksepsi PEMBANDING terkait **Exceptio Obscuur Libel dan Exceptio Error In Persona** adalah sudah **selayaknya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)**;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa TERBANDING menolak dalil-dalil dalam Memori Banding PEMBANDING, kecuali yang secara tegas-tegas TERBANDING akui kebenarannya;
2. Bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum yang dibuat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama **sudah tepat, dan berdasarkan aturan-aturan yuridis dan telah memenuhi rasa keadilan**;
3. Bahwa berdasarkan proses pembuktian di muka persidangan Pengadilan tingkat pertama, tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* telah terbukti adalah **milik TERBANDING** yaitu berdasarkan bukti-bukti surat tertanda [Bukti P-1] sampai dengan [Bukti P-23], saksi-saksi TERBANDING yakni Saksi HUDRI (Sekretaris Desa kantor Desa Kalisuren) dan Saksi YANTO, dan jawaban tertulis dari DANIEL TRISUKMODJATI / TURUT TERBANDING I (selaku Penjual tanah) serta hasil pemeriksaan setempat, **yang pada pokoknya menerangkan bahwa**



bukti-bukti tulis yang dimiliki **TERBANDING** telah sesuai dengan keterangan saksi-saksi **TERBANDING** dan sesuai dengan riwayat tanah dalam catatan Buku C kantor Desa Kalisuren. Sedangkan sebaliknya **PEMBANDING** hanya mengajukan bukti-bukti surat yang patut diduga rekayasa sejak awal kepemilikan tanah, hal tersebut terbukti jika **bukti-bukti milik PEMBANDING** tidak tercatat di Buku C kantor Desa Kalisuren;

4. Bahwa di muka persidangan Pengadilan tingkat pertama telah terungkap, berdasarkan catatan Buku C Kantor Desa Kalisuren, keterangan saksi-saksi dari **TERBANDING** yakni Saksi HUDRI (Sekdes kantor Desa Kalisuren) dan Saksi YANTO, dan jawaban tertulis dari DANIEL TRISUKMODJATI / TURUT **TERBANDING I** (penjual tanah), serta hasil pemeriksaan setempat, pada pokoknya menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah terletak di **Kp. Kalisuren, RT 001 RW 004, Desa Kalisuren, Kec. Tajur Halang, Kab. Bogor dengan Persil No. 66a S.II Blok 005 Kohir Nomor C. 868 dengan luas tanah 840 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut:**

Utara : Tanah Milik **IYUS**.  
Timur : Ada Jalan/Perumahan **PPI**.  
Selatan : Tanah Milik **ISTINA SATRIYANI**.  
Barat : Jalan setapak/Tanah Milik **H. MOCH. ASEN**.

5. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan pertimbangan hukum Yang tepat dalam memutus perkara a quo, khususnya terhadap kepemilikan tanah objek sengketa dalam posita Point 4 diatas, yang dalam hal ini telah terbukti **milik TERBANDING**, hal mana tanah objek sengketa tersebut telah dibeli oleh **TERBANDING** dari ahli waris **ISNAINI SARWONO** yang bernama **DANIEL TRISUKMODJATI / TURUT TERBANDING I** sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 28/2017 tanggal 27 Februari 2017 (BUKTI P-1). Jual beli tersebut mendasarkan pada catatan buku C kantor Desa Kalisuren sebagaimana telah dikuatkan dalam keterangan-keterangan saksi dan **TERBANDING** yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

- Bahwa **Saksi HUDRI** selaku Sekretaris Desa Kantor Desa Kalisuren menyatakan awalnya tanah atas nama **NASIB KADUT** dalam Buku C Desa Nomor 868, kemudian oleh **NASIB KADUT** dijual ke **SATI KADUT** dalam Buku C Desa Nomor 868, kemudian **SATI KADUT** menjual ke **ISNAINI SARWONO** di tahun 2007, kemudian di tahun 2017 beralih ke **DANIEL TRISUKMODJATI** (ahli waris **ISNAINI SARWONO**) dengan cara turun waris, dan kemudian oleh ahli waris **ISNAINI SARWONO** yang bernama **DANIEL TRISUKMODJATI** dijual ke **TERBANDING** di tahun 2017 [BUKTI P-1], hal mana peristiwa tersebut semua tercatat di Buku C kantor Desa Kalisuren.



- Bahwa dikuatkan dengan Keterangan **DANIEL TRISUKMODJATI** yang menyatakan saksi adalah **Ahil Waris tunggal dari Almarhum DRA. ISNAINI SARWONO** yang mendapatkan warisan berupa tanah yang terletak di Kp. Kalisuren, RT 001 RW 004, Desa Kalisuren, Kec. Tajur Halang, Kab. Bogor dengan Persil No. 66a S.II Blok 005 Kahir Nomor C. 868 dengan luas tanah 840 m<sup>2</sup>, dan kemudian di tahun 2017 telah **menjual tanah miliknya tersebut kepada TERBANDING sebagaimana dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 28/2017 tanggal 27 Februari 2017 [BUKTI P-1]**.
- Bahwa telah dikuatkan pula dengan Keterangan **Saksi YANTO** yang menyatakan bahwa pemilik tanah objek sengketa adalah **DANIEL TRISUKMODJATI (ahli waris ISNAINI SARWONO)**, yang ditahun 2017 dijual kepada TERBANDING, saksi ikut menyaksikan proses jual beli antara TERBANDING dengan **DANIEL TRISUKMODJATI (ahli waris ISNAINI SARWONO)**.

Bahwa Terbanding / Penggugat memohon Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan memutuskan :

1. Menerima Kontra Memori Banding dari TERBANDING untuk seluruhnya;
2. Menolak dalil-dalil Memori Banding PEMBANDING untuk seluruhnya;
3. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong dengan Perkara Nomor 349/Pdt.G/2020/PN.Cbi tanggal 1 Juli 2021;
4. Membebaskan biaya perkara menurut hukum;

Atau memberikan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah meneliti dan mencermati keberatan-keberatan Pembanding/Tergugat dalam memori banding dan tanggapan Terbanding/Penggugat dalam kontra memori banding tersebut di atas, ternyata hanya merupakan pengulangan serta tidak ada hal hal baru yang perlu di pertimbangkan, oleh karena itu keberatan tersebut harus di kesampingkan;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara, beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 349/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 1 Juli 2021 dan telah pula membaca dan memperhatikan dengan seksama memori banding yang di ajukan Pembanding/Tergugat, Kontra memori banding yang diajukan Terbanding/Penggugat dan berita acara persidangan yang ternyata tidak ada hal-hal baru, yang perlu di pertimbangkan, dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan





membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya yang mengabulkan gugatan Penggugat / Terbanding telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar yaitu Penggugat memiliki tanah objek sengketa didasarkan atas jual beli yaitu Akte Jual Beli (AJB) Nomor 28 Tahun 2017 tanggal 27 Februari 2017, atas tanah Persil Nomor 66 a SII blok 005 kohir Nomor C.868 (bukti P1), hal ini bersesuaian dengan dalil Turut Tergugat I, sebagai ahli waris, Almh. Dra.Isnaini Sarwono mengakui menjual tanah kepada Penggugat Hartanto (Bukti TTI-I s/d TT 1-3) bahwa peralihan hak atas tanah tersebut sebelumnya berasal dari Sati Kadut yang menjual kepada Isnaeni Sarwono, Akte Jual Beli (AJB) Nomor 5592 Tahun 2007 tanggal 11 Oktober 2007, di buat dihadapan PPAT Miranti Tresnaning Timur, SH. yaitu tanah milik adat, persil Nomor 66 a SI Kohir Nomor C.868 (Bukti P2), hal ini bersesuaian pula dengan bukti P4 keterangan riwayat .tanah yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Kalisuren tanggal 15 Januari 2017, bukti P10, buku desa Kalisuren, letter C Nomor 868 atas nama Sati Kadut kemudian di beli oleh Dra Isnaini Sarwono Tahun 2007;

Menimbang, bahwa Tergugat/ Pembanding mempunyai sertifikat atas objek sengketa (bukti T3) bersesuaian dengan bukti T4 berupa Akte Jual Beli (AJB) Nomor 168/2014;

Pasal 1870 KUH Pdt : suatu akta otentik, memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna; kekuatan pembuktian akta otentik adalah bukti yang mengikat, yang berarti kebenaran dari apa apa yang tertulis dalam akta tersebut harus di akui, dan dianggap benar selama tidak di buktikan sebalik nya (tegen bewijs).

Bahwa Pembanding/Tergugat membeli tanah dari Jahidin, Akte Jual Beli Nomor 168 /2014 Tanggal 16 Juli 2014, tanah milik adat girik C No. 1064 persil 014 S1 luas 1000 m<sup>2</sup> terletak dikampung Kalisuren RT 001/ RW 004 Desa Kalisuren, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor;

Bahwa Riwayat jual beli tanah Pembanding/ Tergugat, berawal dari jual beli di bawah tangan antara Isan Djinan (penjual) dan H.Moch Isyam (pembeli), objek jual beli sebidang tanah tercatat dalam letter C No. 1064 Persil 14.1 (Bukti T8), objek jual



beli oleh Isan Djinan kepada H. Moch Isyam tersebut, di buktikan pula oleh Penggugat/ Terbanding / Bukti P 22 Buku Tanah Desa Kalisuren;

Bahwa selanjutnya tanah tersebut di jual kembali oleh H.Moch Isyam kepada Jahidin Akte Jual Beli No. 5850 tanggal 21 Desember 2005 tanah milik adat persil No. 12 blok Kohir No. 462 seluas 1000 m<sup>2</sup> (Bukti T5). Kemudian Jahidin menjual Tanah tersebut kepada Tati Kurniati (Pembanding/Tergugat A.J.B No. 168/ tahun 2014, yang di jual oleh Jahidin adalah tanah milik adat Girik C 1064 Persil 014 SI luas 1000 M<sup>2</sup>.

Menimbang, bahwa apabila di cermati dengan seksama riwayat asal tanah yang di beli oleh Pembanding/ Tergugat adalah tanah yang di perjual belikan dalam A.J.B 5850 tanggal 21 Desember 2005 antara H. Moch Isyam dengan Jahidin, tanah milik adat persil No. 12 blok kohir No. 462, sedangkan yang di jual oleh Jahidin kepada Tati Kurniati (Pembanding/ Tergugat) adalah girik C No. 1064 persil 014;

Bahwa berdasarkan bukti T6; Jahidin menerangkan sebagai pemilik tanah yang terdaftar dalam letter C Desa No. 426 Persil 17 Blok 023 bahwa apabila di telaah lebih lanjut objek yang di perjual belikan oleh H. Moch Isyam kepada Jahidin kemudian di jual kembali kepada Tati Kurniati, adalah objek yang berbeda, hal ini bersesuaian dan di buktikan oleh Penggugat (bukti P22).

Menimbang, bahwa karena objek tanah yang di perjual belikan oleh Jahidin kepada Tati Kurniati (Pembanding/ Tergugat) adalah berbeda dengan yang di milikinya (bukti T6) dengan demikian syarat syahnya perjanjian tidak terpenuhi, maka perjanjian jual beli (bukti T4 batal demi hukum).

Menimbang, bahwa sertifikat hak milik No. 5200 Kalisuren luas 753 m<sup>2</sup> atas nama Tati Kurniati (Pembanding/ yang penerbitannya didasarkan Akte Jual Beli (A.J.B) yang batal demi hukum maka Sertifikat Hak Milik tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi sudah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim tingkat pertama ;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan - pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut di ambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan



Negeri Cibinong Nomor 349/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 1 Juli 2021 dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam Pengadilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding / Tergugat tetap di pihak yang di kalahkan, baik dalam Peradilan tingkat pertama maupun dalam Peradilan tingkat banding, maka semua biaya dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepadanya.

Memperhatikan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 132a HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

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

1. Menerima permohonan banding Pembanding semula Tergugat;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 349/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 1 Juli 2021;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Senin tanggal 22 November 2021 oleh kami Yuli Heryati, SH.MH., sebagai Ketua Majelis dengan Sri Andini, SH.MH., dan Makkasau, SH.MH., masing - masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 25 November 2021 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim Anggota serta dibantu oleh Emmy Nova Elizar, SH.MH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri pihak pihak berperkara;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Sri Andini, SH.MH.,

Yuli Heryati, SH.MH.,



Makkasau, SH.MH.,

Panitera Pengganti

Emmy Nova Elizar, SH.MH.,

**Perincian Biaya :**

- Materai ..... Rp. 10.000,-
  - Redaksi ..... Rp. 10.000,-
  - Biaya proses lainnya ..... Rp. 130.000,-
  - J u m l a h** ..... **Rp. 150.000,-**
- ( seratus lima puluh ribu rupiah )