



**PUTUSAN**

**NOMOR 480 / PDT / 2020 / PT.BDG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

PENGADILAN TINGGI BANDUNG, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

**Elly Friska Tampubolon**, berkedudukan di beralamat terakhir di Villa Nusa Indah 5 Kluster Kasuari Blok SB 7/5, Desa Bojong Kulur, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nicholas ME Samosir beralamat di Graha Mampang Lt 1, Suite 101. Jalan mampang Prapatan Raya Kav. 100. Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus, dahulu Tergugat I, selanjutnya disebut **PEMBANDING** ;

**Melawan :**

**Ny.Niorita Manullang**, berkedudukan di dalam hal ini telah memilih tempat kediaman hukum (domisili) dikantor kuasanya kantor LKBH-MKM (Lembaga Koordinasi Bantuan Hukum - Membela Kepentingan Masyarakat), berkantor di Jalan Pulomas Selatan No. 58-59, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jandumas Sihite, S.E., S.H., M.H. beralamat di kantor LKBH-MKM (Lembaga Koordinasi Bantuan Hukum - Membela Kepentingan Masyarakat), berkantor di Jalan Pulomas Selatan No. 58-59, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Oktober 201 dahulu sebagai Penggugat, selanjutnya disebut **Terbanding I** ;

**Roy Manogar Napitupulu**, bertempat tinggal di Alamat terakhir di Komplek Kodam Jaya V/I RT.009/RW.002, Kelurahan Kramat Jati, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, dahulu Tergugat II, selanjutnya disebut **Turut Terbanding** ;

**Art Atau Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq Ka. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor**, bertempat tinggal di Jl.

Halaman 1 dari 21 halaman Putusan No. 480 /PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tegar Beriman, Cibinong, Bogor , sebagai **Turut Tergugat**,  
selanjutnya disebut Turut **TERBANDING** ;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 2 September 2020 No. 480 / PDT / 2020 / PT.BDG tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara Nomor. 480 / PDT / 2020 / PT.BDG dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 21 Oktober 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 21 Oktober 2019 dalam Register Nomor 306/Pdt.G/2019/PN Cbi telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. PENGUGAT adalah pemilik tanah seluas 490 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi) yang terletak di Jln. Desa Kampung Bubulak RT.003, RW.04 Desa/Kel. Bojong Kulur, Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor yang diperoleh secara sah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2660, Surat Ukur No. 825/BOJONGKULUR/2003, Tanggal 11-08-2003, NIB: 10.10.16.09.05432, asal bekas Tanah Milik Adat C. No. 2047 P. 23b D.II, Hasil Floating ulang dilakukan BPN Kabupaten/Kotamadya BOGOR pada tanggal 29 Juli 2016, tanah tersebut dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah utara berbatas dengan tanah Sdr. Basuki;
  - Sebelah timur berbatas dengan tanah Sdr. Burhan;
  - Sebelah selatan berbatas dengan Jalan Desa;
  - Sebelah barat berbatas dengan tanah Ny. Zein;
2. Bahwa Penggugat memperoleh hak atas tanah dari jual beli antara Penggugat sebagai Pembeli dan Sdr. Rudy Susanto selaku Penjual yang proses negosiasinya dilakukan di rumah milik Sdr. Rudy Susanto di Villa Nusa Indah Blok V 11/40, Desa Bojong Kulur Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor;
3. Bahwa tanah yang dibeli Penggugat dari Sdr. Rudy Susanto telah ber Sertifikat Hak Milik nomor : 2660 keluar Tahun 2003 atas nama Rudy Susanto yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Negara Republik Indonesia di Cibinong Kabupaten Bogor tanggal 12 September 2003;

Halaman 2 dari 21 halaman Putusan No. 480 /PDT/2020/PT.BDG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa kedua belah pihak yakni Ny. Niorita Manullang dengan Rudy Susanto membuat surat perjanjian jual beli di hadapan Notaris/PPAT SABRINA, SH dengan Akta Jual Beli nomor: 22/2005 pada tanggal 28-02-2005, Pemabayaran disaksikan oleh DEVL I Br. MANULLANG dari pihak pembeli, dari pihak penjual hanya Sdr. Rudy Susanto dan pembayaran dilakukan di Bank Mandiri Syariah di Cibubur, dan Penjual dihadapan Notaris menyerahkan bukti kepemilikan Surat Sertifikat Hak Milik nomor 2660/2003 kepada Pembeli/Penggugat;
5. Bahwa sebelum dilakukan proses Jual Beli antara Ny. Niorita Manullang dengan Penjual yakni Sdr. Rudy Susanto, bahwa objek tanah yang dibeli terlebih dahulu ditinjau oleh kedua belah pihak dan sekaligus menunjuk batas-batas dari tanah tersebut dan disaksikan oleh JOHANNES anak dari Ny. NIORITA MANULLANG dalam hal ini sebagai PENGGUGAT;
6. Bahwa sejak dibeli oleh Penggugat objek tanah tersebut diatas pada tahun 2005 Penggugat langsung mendaftarkan Balik Nama ke Badan Pertanahan Negara RI Cibinong Kabupaten Bogor untuk BALIK NAMA dari RUDY SUSANTO kepada NIORITA MANULLANG dan dalam proses pembuatan Balik Nama ke BPN RI Cibinong Kabupaten Bogor telah terlebih dahulu melakukan cek/pemeriksaan Sertifikat dan keasliannya dikantor Badan Pertanahan Negara Cibinong pada tanggal 25-02-2005 terhadap tanah yang menjadi Objek balik Nama dan disaksikan oleh pihak BPN Cibinong Kabupaten Bogor, Sdr. Rudy Susanto, RT. 04 alm Supandi, PENGGUGAT sendiri, dan Notaris , untuk memastikan kebenaran dari data Sertifikat No. 2660. Dan pada tanggal 25 Nopember 2013 dan tanggal 23 Maret 2016 kembali Penggugat memeriksakan tentang Sertifikat No. 2660/2005 dikantor BPN Cibinong, dan tanggal 29 Juli 2016 Penggugat memohonkan kembali ke BPN Cibinong untuk dilakukan floating terhadap objek tanah diatas untuk memastikan letak dan posisi objek tanah tidak berubah dalam peta bidang pendaftaran tanah pada Sertifikat yakni terbitnya Berita Acara Pengukuran Ulang No. 392/BA/VI/SPP/2016;
7. Bahwa Penggugat setelah memiliki/membeli objek tanah tersebut diatas selalu mendatangi melihat tanah tersebut diatas 2x dalam setahun, dan Penggugat memasang tanda diatas salah satu pohon rambutan yang ada didalam lahan tanah tersebut bertuliskan " TANAH INI MILIK NIORITA MANULLANG SERTIFIKAT No. 2660;
8. Bahwa berkisar pada Mei tahun 2013 Penggugat hendak membayar Pajak tanah milik Penggugat ke Desa Bojong Kulur, didapat bahwa objek tanah tersebut diatas telah diserobot dan dikuasai oleh TERGUGAT I dengan membangun rumah diatas tanah a quo dan dijadikan sebahagian menjadi

Halaman 3 dari 21 halaman Putusan No. 480 /PDT/2020/PT.BDG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gudang dan telah merusak pagar bambu dan tanaman-tanaman di atasnya tanpa sepengetahuan pemilik tanah dalam hal ini PENGUGAT;

9. Bahwa setelah dikonfirmasi kepada TERGUGAT I yang menguasai objek tanah yang menjadi sengketa dengan disaksikan oleh Rudy Susanto namun tanggapan dari TERGUGAT I tidak pernah merespon atau memberi keterangan kepada PENGUGAT. Demikian juga telah dikirimkan somasi kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II namun tidak memberi jawaban;
10. Bahwa Penggugat dan Sdr. Rudy Susanto telah menjelaskan kepada TERGUGAT I bahwa tanah yang ditempati dan dibangunnya gudang dan tempat tinggal adalah milik sah tanah PENGUGAT dan dimohon agar segera mengosongkan dan meninggalkan tanah tersebut seperti apa adanya sebelumnya. Namun TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak mengindahkan tegoran PENGUGAT baik secara lisan maupun telah dikirimkan SOMASI melalui Kuasa Hukum PENGUGAT kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
11. Bahwa melalui Kantor Kuasa Hukum Penggugat sebelumnya yakni Kantor Hukum LASMAN SIAHAAN, SH & REKAN Jl. Ciliwung No. 29 & 35 Y, Cililitan, Jakarta Timur pada tanggal 25 Mei 2014 menyurati Lurah Desa Bojong Kulur Kecamatan Gunung Putri membuat Surat Permohonan Perlindungan Hukum untuk dilakukan pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, namun tidak ada tanggapan atau respon;
12. Bahwa belakangan diketahui TERGUGAT I menguasai tanah perkara berdasarkan Akta Jual Beli No. 4080/2013 tanggal 18 Desember 2013, yang dibeli dari TERGUGAT II;
13. Bahwa dengan tidak adanya itikad baik dan niat ataupun untuk meninggalkan /pindah maupun keluar dari atas tanah tersebut, memberi kesan bahwasanya sikap, tindakan dan perbuatan yang ditunjukkan TERGUGAT I adalah sikap ingin menguasai tanah objek sengketa yang tidak memiliki dasar hukum yang sah. Sikap, tindakan dan perbuatan TERGUGAT I tersebut jelas adalah Perbuatan Melawan Hukum (onrecht matigedaad) vide Pasal 1365 KUHPerdata berbunyi "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut". sehingga mengakibatkan kerugian bagi PENGUGAT baik secara materil maupun secara moril yakni hilangnya kesempatan untuk menguasai dan memiliki secara sah atas tanah tersebut;
14. Bahwa perbuatan TERGUGAT I menguasai, merusak pagar batas tanah, membuat pagar beton, dan membangun rumah dan gudang di atas tanah a quo, tanpa jelas-jelas memiliki hak kepemilikan yang sebenarnya atas tanah

Halaman 4 dari 21 halaman Putusan No. 480 /PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a quo, dan nyata-nyata telah ada tanda diatas tanah tersebut pada salah satu pohon bertuliskan tulisan "TANAH INI MILIK NIORITA MANULLANG SERTIFIKAT NO. 2660 merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

15. Bahwa apabila ada itikad baik, seharusnya TERGUGAT I memastikan menanyakan dulu kepada RT/ RW, Kepala Desa , tetangga dekat nyata-nyata terang sudah ada tulisan "TANAH INI MILIK NIORITA MANULLANG SERTIFIKAT NO. 2660' atas objek tanah tersebut sehingga tidak terjadi peyerobotan, penguasaan yang sewenang-wenang dari tanah a quo;

16. Bahwa TERGUGAT I tidak ada hak membangun rumah atau gudang atau apapun diatas tanah milik kepunyaan PENGUGAT pemilik SHM No. 2660 atas nama Nyonya NIORITA MANULLANG, hal ini telah melanggar pasal 1365 KUHPerduta dan Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, dan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, serta Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang IMB;

17. Demikian halnya TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tanpa hak telah menjual tanah perkara kepada TERGUGAT I ( Elly Friska Tampubolon);

18. Bahwa TERGUGAT I tidak teliti dan tidak beritikad baik menguasai atau menempati yang bukan kepunyaannya terhadap tanah a quo, dan telah melakukan perbuatan hukum dengan menguasai dan membangun diatas objek a quo tanpa mengadakan penelitian dalam batas-batas kewajaran dan memastikan siapakah pemilik objek a quo yang sebenarnya, dan tiada usaha TERGUGAT I memastikan status hak kepemilikan tanah a quo kepada Badan Pertanahan Negara RI Wilayah Cibinong atau keinginan memastikan apakah objek a quo telah memiliki kepemilikan yang legal dari Pemerintah atau telah terdaftar di Badan Pertanahan sesuai PP No. 24 Tahun 2014, dan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

19. Bahwa sewajarnya TERGUGAT I dalam menguasai tanah a quo yang jelas-jelas tidak memiliki alas hak yang sah, membangun rumah atau bangunan lainnya diatas tanah yang belum pasti kepemilikannya, membangun dengan diam-diam tanpa ada izin mendirikan bangunan dari Pemerintah Cq. Tata Kota adalah merupakan perbuatan sewenang-wenang, perbuatan merusak lingkungan, merusak tata kelola ruangan, tata kelola tanah sesuai Pasal 6 UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang diperbaharui dengan Nomor 1 Tahun 2018 vide Pasal 3 dan Pasal 4, dan UU No. 24 Tahun 1992 tentang Tata Ruang;

20. Bahwa TERGUGAT I tidak menaati dan memperhatikan ketentuan hukum dalam menguasai atau memiliki objek a quo, menyerobot atau memiliki tanah yang telah bersertifikat, tanpa memperhatikan azas kehati hatian dan sebagai  
Halaman 5 dari 21 halaman Putusan No. 480 /PDT/2020/PT.BDG

## Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





pembeli yang beritikad baik dengan melakukan tata cara/prosedur standard objektif dengan kata lain Sesorang dapat dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta materil (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang ditempati, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Maka seharusnya TERGUGAT I tidak memaksakan diri untuk menguasai, menempati ataupun membangun rumah atau bangunan diatas tanah yang sudah jelas status tanahnya bersertifikat Hak Milik yang syah;

21. Dan juga TERGUGAT I telah lalai dan tidak taat hukum sebagaimana diwajibkan kepada setiap orang yang memanfaatkan ruang setidaknya-tidaknya ketentuan hukum yang wajib ditaati adalah :

1. UUPA No. 5 Tahun 1960 pada Pasal 6, Pasal 14 dan Pasal 15;
2. UUPLH UU No. 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup Pasal 6 ayat 1 dan ayat 2;
3. UUPR No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang pada Pasal 32, Pasal 3 dan Pasal 61;

Sehingga jika TERGUGAT I terbukti melakukan pelanggaran hukum terhadap salah satu ketentuan hukum tersebut diatas dapat dikenakan sanksi Administratif, sanksi Perdata, dan sanksi Pidana;

22. Kerugian materil kompensasi pemakaian tanah yang dikusai oleh TERGUGAT I dengan telah hilangnya hak PENGUGAT atas manfaat tanah a quo sebesar Rp. 686.000.000,- ( Enam Ratus Delapan Puluh Enam Juta Rupiah) perkiraan perhitungan harga pasar tanah didaerah objek a quo berkisar Rp. 1.400.000,-(Satu Juta Empat Ratus Ribu Rupiah) per meter persegi. *Kompensasi kerugian akibat merusak tanaman didalam lingkungan tanah area dan merubah bentuk komposisi tanah tersebut dengan dibangunnya gudang dan rumah semi permanen sebesar Rp. 1.500.000.000,- (Satu miliar lima ratus juta rupiah) dasar pengenaan vide Pasal 69 ayat 2 pada UU No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang;*

23. Kerugian Immaterial Kompensasi atas pelecehan hak-hak PENGUGAT selama ini dan perasaan tidak menyenangkan, juga telah banyaknya membuang waktu dan tenaga, pikiran untuk mengurus permasalahan ini akibat perbuatan TERGUGAT I menguasai tanah milik Penggugat tanpa hak tersebut, dan TERGUGAT II, meskipun sulit dinominalkan karena sifatnya immaterial sebesar Rp. 750.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

24. Bahwa untuk memberikan jaminan gugatan penggugat menjadi tidak sia-sia dikemudian hari, yaitu TERGUGAT I lalai menjalankan putusan maka

Halaman 6 dari 21 halaman Putusan No. 480 /PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mohon kepada Ketua Majelis Hakim untuk menghukum TERGUGAT I membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) per hari atas setiap hari keterlambatan untuk mengosongkan tanah yang dikuasai TERGUGAT I sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

25. Bahwa selain untuk menjamin serta tidak sia-sia (illusoir) isi putusan perkara aquo, dikhawatirkan Para TERGUGAT tidak beritikad baik untuk menjalankan isi putusan untuk melaksanakan putusan mengenai biaya ganti kerugian materil maupun immateril terhadap PENGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dalam provisi yaitu meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan Para TERGUGAT, yang daftarnya akan disusulkan kemudia melalui surat permohonan peletakan sita dan jaminan tersendiri;

26. Bahwa gugatan PENGUGAT ini diajukan berdasarkan dalil-dalil disertai alat bukti yang sah dan kuat menurut hukum, oleh karena itu PENGUGAT mohon agar Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verset, banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorrad), vide Pasal 180 ayat 1 HIR dan SEMA No. 3 Tahun 2000, SEMA No. 4 Tahun 2001;

27. Bahwa oleh karena gugatan PENGUGAT berdasarkan hukum disertai alat bukti yang kuat dan sah, PENGUGAT mohon agar gugatan Penguat dikabulkan untuk seluruhnya, maka karena TERGUGAT sebagai pihak yang dikalahkan patut dihukum untuk membayar biaya perkara vide Pasal 181 ayat 1 HIR;

Berdasarkan dalil-dalil yang sudah dikemukakan PENGUGAT tersebut diatas, mohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, memberikan putusan sebagai berikut :

**PRIMER:**

## **Dalam Provisi**

- Meletakkan sita dan jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan milik para TERGUGAT, berupa tanah dan bangunan dan atau harta benda bergerak lainnya yang berada/terletak di seluruh wilayah Indonesia serta rekening tabungan dan atau deposito yang ada di bank-bank swasta maupun pemerintah yang berada di seluruh wilayah Indonesia;
- Memerintahkan segera TERGUGAT I dan TERGUGAT II meninggalkan atau untuk mengosongkan tanah yang dikuasai oleh TERGUGAT I sebelum adanya putusan berkekuatan hukum tetap;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

Halaman 7 dari 21 halaman Putusan No. 480 /PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I yaitu menguasai, menempati, membangun dan merusak diatas tanah milik PENGUGAT seluas 490 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi) yang terletak di Jln. Desa Kampung Bubulak RT.003, RW.04 Desa/Kel. Bojong Kulur, Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor yang diperoleh secara sah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2660/Bojong Kulur merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad), ;
3. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT II yaitu menjual tanah milik Penggugat kepada TERGUGAT I berdasarkan Akte Jual Beli No. 4080/2013 tanggal 18 Desember 2013 merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Akte Jual Beli No. 4080/2013 tanggal 18 Desember 2013 dan seluruh turunannya tidak sah dan batal demi hukum ;
5. Menyatakan PENGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah diatas Sertifikat Hak Milik No. 2660/Bojong Kulur yang terletak di Jln. Desa Kampung Bubulak RT.003, RW.04 Desa/Kel. Bojong Kulur, Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor seluas 490 M2 berdasarkan Akta Jual Beli nomor: 22/2005 pada tanggal 28-02-2005 sah berdasarkan hukum;
6. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar seluruh kerugian material yang dialami oleh PENGUGAT sebesar Rp. 686.000.000,- (Enam ratus delapan puluh enam juta rupiah) perkiraan perhitungan harga pasar tanah didaerah objek a quo berkisar Rp. 1.400.000,- (Satu juta empat ratus ribu rupiah) per meter persegi. *Dan Kompensasi kerugian akibat merusak tanaman didalam lingkungan tanah area dan merubah bentuk komposisi tanah tersebut dengan dibangunnya gudang dan rumah semi permanen sehingga menggugat sebesar Rp. 1.500.000.000,- (Satu miliar lima ratus juta rupiah) atas perbuatan tersebut;*
7. Menghukum para TERGUGAT atas kerugian Immaterial Kompensasi atas pelecehan hak-hak PENGUGAT selama ini dan perasaan tidak menyenangkan akibat perbuatan Para TERGUGAT yang telah menguasai tanah milik PENGUGAT tanpa hak, meskipun sulit dinominalkan karena sifatnya immaterial sebesar Rp. 750.000.000,- (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
8. Menghukum Para Tergugat untuk mengganti kerugian Materil maupun Moril kepada PENGUGAT sebesar Rp. 686.000.000,- (Enam ratus

Halaman 8 dari 21 halaman Putusan No. 480 /PDT/2020/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan puluh enam juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Para TERGUGAT sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);

9. Bahwa untuk memberikan jaminan gugatan penggugat menjadi tidak sia-sia dikemudian hari Menghukum TERGUGAT I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
10. Memerintahkan kepada Para TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

11. Menyatakan bahwa TURUT TERGUGAT agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim;

**Atau :**

## **SUBSIDAIR :**

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dalam jawabannya tertanggal \_\_\_\_\_ telah pula mengajukan jawabannya sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI.**

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat baik dalam posita maupun dalam petitumnya dan menolak seluruh tuntutan, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas;
2. EKSEPSI MENGENAI KURANGNYA PIHAK YANG DIKUTSERTAKAN DALAM GUGATAN (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) .  
Bahwa Gugatan Penggugat dapat dinyatakan kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

## **ALASAN HUKUMNYA :**

- 2.1. Bahwa sebagaimana dalil Gugatan Penggugat dalam point 1 (satu) menyebutkan bahwa Penggugat pemilik tanah seluas 490 M2 (empat ratus Sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Desa Kampung Bubulak RT.003, RW.04, Desa/Kel. Bojong Kulur, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor.
- 2.2. Bahwa dalam point 2 (dua) dalil Gugatannya, Penggugat menyebutkan bahwa Penggugat memperoleh hak atas tanah dari jual beli antara

Halaman 9 dari 21 halaman Putusan No. 480 /PDT/2020/PT.BDG

### **Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebagai Pembeli dengan Sdr. Rudy Susanto selaku penjual yang proses negoisasinya dilakukan di rumah milik Sdr. Rudy Susanto.

2.3. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam point 4 (empat) Gugatan Penggugat yang menyebutkan telah melakukan jual beli di hadapan Notaris/PPAT SABRINA, SH dengan Akta Jual Beli Nomor : 22/2005 pada tanggal 28 Februari 2005 dengan Sdr. Rudy Susanto, dimana Sdr. Rudy Susanto sebagai pihak penjual dan Penggugat sebagai Pihak Pembeli, sehingga dengan demikian sudah sangat jelas bahwa Sdr. Rudy Susanto sudah seharusnya ditarik sebagai Pihak dalam Perkara ini.

2.4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas sudah sangat jelas bahwa Penggugat telah melakukan jual beli dengan Sdr. Rudy Susanto, dimana Penggugat sebagai pembeli sedangkan Sdr. Rudy Susanto sebagai penjual, akan tetapi di dalam Gugatan ini Penggugat tidak menarik Sdr. Rudy Susanto sebagai Pihak dalam perkara ini, sehingga dengan demikian tindakan Penggugat yang tidak menarik Sdr. Rudy Susanto sebagai pihak adalah merupakan tindakan yang sangat keliru, sehingga dengan demikian Gugatan Penggugat tersebut menjadi Gugatan yang kurang pihak.

2.5. Menurut Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H. dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek Penerbit CV Mandar Maju, cetakan VI 1989 halaman 1" menerangkan bahwa dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim.

Bahwa menurut pendapat Mahkamah Agung Republik Indonesia perlunya diikutsertakan Turut Tergugat dalam gugatan hal ini terlihat jelas dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1642 K/PDT/2005 yang menyebutkan ;

"karena dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap."

"Ketidaklengkapan dalam merumuskan subjek yang seharusnya menjadi Tergugatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap

Halaman 10 dari 21 halaman Putusan No. 480 /PDT/2020/PT.BDG

#### Disclaimer

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

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



telah terjadi error in persona/kesalahan subjek hukum maka gugatan tidak bisa diterima/Niet Ontvenkel Ijkverklaard."

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 663 K/Sip/1970 tanggal 6 Agustus 1971 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1038 K/Sip/1972 tanggal 1 Agustus 1973 diperoleh kaidah hukum yang menyatakan :

"Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata";

2.6. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas dengan tidak ditariknya Sdr. Rudy Susanto sebagai pihak dalam perkara ini, maka menjadikan Gugatan Penggugat kurang pihak, oleh karena itu Gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima(*niet ontvankelijke verklaard*);

**3. EKSEPSI MENGENAI SALAH SASARAN PIHAK YANG DIGUGAT ( ERROR IN PERSONA ) .**

Bahwa Gugatan Penggugat dapat dinyatakan salah sasaran pihak yang digugat (**Error In Persona**);

**ALASAN HUKUMNYA :**

3.1. Bahwa perlu Tergugat I jelaskan terlebih dahulu, sebelum Penggugat mendaftarkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Cibinong ini, Penggugat terlebih dahulu telah melaporkan Tergugat I di Kepolisian Resor Bogor, Jawa Barat, sebagaimana Laporan Polisi No. Pol LP/B/719/VII/2016/Jbr, Res Bgr, tertanggal 14 Juli 2016, terkait pengusaan yang dilakukan oleh Tergugat I atas objek tanah perkara aquo.

3.2. Bahwa berdasarkan Laporan Polisi dari Penggugat tersebut, Pihak Kepolisian Resor Bogor, telah melakukan Penyidikan terkait Laporan Polisi Penggugat tersebut, dan berdasarkan hasil penyidikan dari Pihak Kepolisian Resor Bogor tersebut, ternyata dan terbukti tidak ditemukan bukti bahwa Tergugat I telah menguasai tanah tanpa ijin seperti yang telah dilaporkan Penggugat tersebut, dimana berdasarkan hasil penyidikan tersebut, Pihak Kepolisian Resor Bogor telah mengeluarkan Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan (SPPP) yang menyatakan bahwa tidak ditemukan cukup bukti bahwa Tergugat I telah menguasai tanah tersebut tanpa ijin, sehingga dengan demikian terbukti bahwa tanah yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I

Halaman 11 dari 21 halaman Putusan No. 480 /PDT/2020/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah merupakan tanah yang diperoleh oleh Tergugat I telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.\_

- 3.3. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, sebagaimana dalil Gugatan Penggugat dalam point 1 (satu) menyebutkan bahwa Penggugat pemilik tanah seluas 490 M2 (empat ratus Sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Desa Kampung Bubulak RT.003, RW.04, Desa/Kel. Bojong Kulur, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, akan tetapi tidak jelas dimana letak tanah milik dari Penggugat tersebut, hal tersebut berdasarkan hasil dari Penyidikan Pihak Kepolisian Resor Bogor.
- 3.4. Bahwa dalam point 2 (dua) dalil Gugatannya, Penggugat menyebutkan bahwa Penggugat memperoleh hak atas tanah dari jual beli antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Sdr. Rudy Susanto selaku penjual yang proses negoisasinya dilakukan di rumah milik Sdr. Rudy Susanto.
- 3.5. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas sudah sangat jelas bahwa Penggugat telah melakukan jual beli dengan Sdr. Rudy Susanto, dimana Penggugat sebagai pembeli sedangkan Sdr. Rudy Susanto sebagai penjual, sehingga berdasarkan hal tersebut di atas maka sudah seharusnya yang digugat oleh Penggugat adalah Sdr. Rudy Susanto dalam hal ini sebagai Penjual sebagai Tergugat dalam perkara ini, sehingga dengan demikian tindakan Penggugat yang telah menggugat Tergugat I adalah merupakan tindakan yang sangat keliru dan merupakan tindakan yang salah sasaran, dikarenakan hubungan hukum yang terjadi adalah hubungan hukum antara Penggugat dengan Sdr. Rudy Susanto, sehingga dengan demikian Gugatan Penggugat tersebut menjadi Gugatan yang salah sasaran pihak yang digugat (*Error In Persona*) .
- 3.6. Bahwa selain itu sangat jelas juga disebutkan dalam point 4 (empat) Gugatan Penggugat yang menyebutkan telah melakukan jual beli di hadapan Notaris/PPAT SABRINA, SH dengan Akta Jual Beli Nomor : 22/2005 pada tanggal 28 Februari 2005 dengan Sdr. Rudy Susanto, dimana Sdr. Rudy Susanto sebagai pihak penjual dan Penggugat sebagai Pihak Pembeli, sehingga dengan demikian sudah sangat jelas bahwa Sdr. Rudy Susanto yang seharusnya digugat oleh Penggugat dan bukan Tergugat I.
- 3.7. Bahwa hal tersebut juga diperkuat dengan adanya Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan dari Pihak Kepolisian Negara Republik Indonesia, Daerah Jawa Barat, Resor Bogor, terkait dengan adanya Laporan Polisi dari Penggugat kepada Tergugat I mengenai Halaman 12 dari 21 halaman Putusan No. 480 /PDT/2020/PT.BDG



penguasaan tanah tanpa ijin yang dilakukan oleh Tergugat I, dan berdasarkan hasil dari penyidikan Kepolisian Resor Bogor tidak ditemukan cukup bukti bahwa Tergugat I telah menguasai tanah tanpa ijin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat 1 (satu) UU No. 51 Perpu tahun 1960, sehingga dengan demikian sudah sangat jelas bahwa Tergugat I telah menguasai tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3.8. Bahwa dengan digugatnya Tergugat I oleh Penggugat, dan sebagaimana bukti Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan dari Pihak Kepolisian Resor Bogor yang menyatakan bahwa Tergugat I tidak ditemukan cukup bukti telah melakukan penguasaan tanah tanpa ijin, maka berdasarkan hal tersebut di atas menjadikan Gugatan Penggugat menjadi Gugatan yang salah sasaran, dikarenakan yang seharusnya digugat oleh Penggugat adalah Sdr. Rudy Susanto, karena Penggugat telah memperoleh tanah tersebut dari Sdr. Rudy Susanto akan tetapi Pengugat tidak mengetahui dimana letak objek yang telah dibeli dari Sdr. Rudy Susanto tersebut, oleh karena itu Gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

#### 4. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*).

Bahwa Gugatan Para Penggugat dapat dinyatakan kurang sempurna, kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*), karena tidak jelas objek tanah yang digugat oleh Penggugat, oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

##### ALASAN HUKUMNYA :

4.1. Bahwa berdasarkan Posita Gugatan Para Penggugat menyebutkan bahwa objek tanah milik Penggugat saat ini dikuasai oleh Tergugat I, yang mana hal tersebut sangat tidak jelas objek tanah Penggugat yang mana yang dikuasai oleh Tergugat I, karena objek tanah yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I adalah objek tanah milik Tergugat I, yang Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No.4080 tahun 2013 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DEDY SUWANDY, SH, MH, dan berdasarkan bukti-bukti kepemilikan yang ada pada Tergugat I, bahwa Tergugat I memperoleh tanah tersebut berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

4.2. Bahwa sudah sangat jelas berdasarkan hasil penyidikan dari Pihak Kepolisian Resor Bogor tersebut, ternyata dan terbukti tidak ditemukan bukti bahwa Tergugat I telah menguasai tanah tanpa ijin seperti yang Halaman 13 dari 21 halaman Putusan No. 480 /PDT/2020/PT.BDG





telah dilaporkan Penggugat tersebut, dimana berdasarkan hasil penyidikan tersebut, Pihak Kepolisian Resor Bogor telah mengeluarkan Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan (SPPPP) yang menyatakan bahwa tidak ditemukan cukup bukti bahwa Tergugat I telah menguasai tanah tersebut tanpa ijin, sehingga dengan demikian terbukti bahwa tanah yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I adalah merupakan tanah yang diperoleh oleh Tergugat I telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

- 4.3. Bahwa dengan demikian terbukti tuntutan Pengugat yang menuntut objek tanah yang saat ini dikuasai Tergugat I sangat tidak jelas dari mana dasarnya, sehingga menjadikan Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas, oleh karena itu Gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA.**

1. Bahwa, apa yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap telah dikemukakan pula dalam Jawaban dalam pokok perkara dan oleh karena demikian uraian Eksepsi tersebut diatas merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat dan nyata-nyata tidak bertentangan dengan dalil serta pendirian Tergugat;
3. Bahwa oleh karena Tergugat menolak dan menyangkal dalil-dalil Gugatan Penggugat, maka Penggugat wajib membuktikan dalil-dalilnya tersebut;
4. Bahwa perlu Tergugat I jelaskan terlebih dahulu, sebelum Penggugat mendaftarkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Cibinong tersebut, Penggugat telah melaporkan Tergugat I di Kepolisian Resor Bogor, Jawa Barat, sebagaimana Laporan Polisi No. Pol LP/B/719/VII/2016/Jbr, Res Bgr, tertanggal 14 Juli 2016, terkait penguasaan yang dilakukan oleh Tergugat I atas objek tanah perkara aquo, yang mana menurut Penggugat, Tergugat I telah menguasai tanah milik Penggugat. Bahwa adapun yang menjadi permasalahan adalah Penggugat telah mengklaim bahwa saat ini Tergugat I telah menguasai tanah milik dari Penggugat, akan tetapi berdasarkan pemeriksaan yang dilakukan oleh Pihak Kepolisian Resor Bogor tidak terbukti bahwa Tergugat I telah melakukan penguasaan atas tanah milik Penggugat tersebut, dan adapun keberadaan tanah Penggugat yang Penggugat klaim bukan berada di tanah

Halaman 14 dari 21 halaman Putusan No. 480 /PDT/2020/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Tergugat I tersebut, yang mana berdasarkan hal tersebut Penggugat saat ini tidak mengetahui dimana letak tanah milik dari Penggugat tersebut, hanya berdasarkan perkiraan dari Penggugat saja.

Bahwa adapun yang dikuasai saat ini oleh Tergugat I adalah merupakan tanah milik dari Tergugat I, yang mana Tergugat I peroleh dari jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli No. 4080/2013 tanggal 18 Desember 2013, sehingga dengan demikian penguasaan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah telah berdasarkan hukum.

Bahwa berdasarkan Laporan Polisi dari Penggugat tersebut, Pihak Kepolisian Resor Bogor, telah melakukan penyidikan terkait laporan Penggugat tersebut, dan berdasarkan hasil penyidikan dari Pihak Kepolisian Resor Bogor tersebut, ternyata dan terbukti tidak ditemukan bukti bahwa Tergugat I telah menguasai tanah tanpa ijin yang berhak, dimana berdasarkan hasil penyidikan tersebut, Pihak Kepolisian Resor Bogor telah mengeluarkan Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan (SPPP) yang menyatakan bahwa tidak ditemukan bukti bahwa Tergugat I telah menguasai tanah tersebut tanpa ijin, dikarenakan tanah yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I telah sesuai dengan apa yang tercatat di dalam riwayat buku tanah yang berada dikelurahan setempat, hal tersebut telah sesuai dengan hasil penyidikan yang dilakukan oleh Pihak Kepolisian Resor Bogor, sehingga dengan demikian terbukti bahwa tanah yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I adalah merupakan tanah yang diperoleh oleh Tergugat I telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Bahwa hal tersebut juga diperkuat pada saat dilakukan proses penyidikan oleh Pihak Kepolisian Resor Bogor, dimana Pihak Kepolisian berserta dengan Pihak Kantor Pertanahan Cibinong telah melakukan pemeriksaan atas batas-batas tanah tersebut, yang mana ternyata hasil dari Pemeriksaan Setempat tersebut ditemukan bukti bahwa tanah yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I adalah merupakan tanah yang diperoleh telah sesuai dengan batas-batas yang dimaksud, sehingga dengan pemeriksaan setempat atas tanah milik Tergugat I tersebut, baik itu oleh Pihak Kepolisian maupun oleh Pihak Kantor Pertanahan Cibinong telah sesuai dengan bukti-bukti yang dimiliki oleh Tergugat I.

5. Bahwa mengenai dalil Pengugat dalam point 1 (satu) sampai dengan point 5 (lima) adalah merupakan jual beli yang dilakukan oleh antara Penggugat dengan Sdr. Rudy Susanto, akan tetapi tidak jelas objek tanah yang mana yang dilakukan jual beli antara Penggugat dan Sdr. Rudy Susanto terkait objek tanah yang dilakukan jual beli tersebut, dikarenakan Penggugat

Halaman 15 dari 21 halaman Putusan No. 480 /PDT/2020/PT.BDG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



mengklaim bahwa jual beli yang dilakukan tersebut adalah jual beli terkait dengan objek tanah yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I, akan tetapi sebagaimana hasil penyidikan dari Pihak Kepolisian Resor Bogor, diketahui bahwa objek jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Sdr. Rudi Susanto adalah bukan merupakan objek yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I, sebagaimana hasil penyidikan dari Pihak Kepolisian Resor Bogor, sehingga demikian Pihak Kepolisian Resor Bogor telah menerbitkan Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan.

6. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak Gugatan Penggugat dalam point 6 (enam) dan 7 (tujuh) karena gugatan Penggugat tidak berdasar sama sekali oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak;

ALASAN HUKUMNYA : ;

6.1. Bahwa dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak karena tidak jelas dimana letak tanah yang dimaksud oleh Penggugat tersebut, hal tersebut juga dibuktikan dengan proses penyidikan yang telah dilakukan oleh Pihak Kepolisian Resor Bogor, dimana Pihak Kepolisian Resor Bogor dalam hasil penyidikannya menyatakan bahwa Tergugat I tidak menguasai tanah milik Penggugat, sehingga dengan demikian sudah sangat jelas bahwa tanah yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I adalah tanah milik dari Tergugat I dan BUKAN milik dari Pihak Lain, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka sudah sangat jelas dalil-dalil tersebut sudah seharusnya untuk ditolak.

7. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak Gugatan Penggugat dalam point 8 (delapan) sampai dengan point 12 (duabelas) karena gugatan Penggugat tidak berdasar sama sekali oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak;

ALASAN HUKUMNYA :

7.1 Bahwa tidak benar Tergugat I telah melakukan penyerobotan tanah milik Penggugat, karena Tergugat I memperoleh tanah tersebut dari jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli No. 4080/2013 tanggal 18 Desember 2013, yang mana Tergugat I meyakini objek tanah yang dibeli oleh Tergugat I dari Tergugat II tersebut adalah tidak bermasalah, dan atas tanah tersebut sebelum dibeli oleh Tergugat I dalam penguasaan Tergugat II, sehingga demikian sangat keliru apabila Penggugat menjelaskan bahwa Tergugat I telah melakukan penyerobotan, dimana hasil pengecekan yang dilakukan oleh Tergugat I ternyata tanah tersebut tidak bermasalah sehingga dengan demikian dalil-dalil Para Penggugat tersebut haruslah ditolak karena



tanah tersebut adalah sah milik Tergugat I, oleh karena itu Gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya ditolak;

7.2 Bahwa dikarenakan Tergugat I telah memperoleh tanah tersebut sesuai dengan hukum, maka Tergugat I merasa somasi yang dilakukan oleh Penggugat hanya merupakan hal yang mengada-ada, sehingga Tergugat I tidak berkewajiban untuk menanggapi somasi dari Penggugat tersebut, hal tersebut ternyata terbukti dengan adanya Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan tertanggal 31 Juli 2019 yang diterbitkan oleh Kepolisian Resor Bogor.

8. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak Gugatan Penggugat dalam point 13 (tigabelas) sampai dengan point 21 (duapuluh satu) karena gugatan Penggugat tidak berdasar sama sekali oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak;

#### ALASAN HUKUMNYA :

8.1. Bahwa tidak benar Tergugat I telah melakukan penyerobotan tanah milik Penggugat dan menguasai, karena Tergugat I memperoleh tanah tersebut dari jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli No. 4080/2013 tanggal 18 Desember 2013, yang mana Tergugat I meyakini objek tanah yang dibeli oleh Tergugat I dari Tergugat II tersebut adalah tidak bermasalah, dan atas tanah tersebut sebelum dibeli oleh Tergugat I dalam penguasaan Tergugat II, sehingga demikian sangat keliru apabila Penggugat menjelaskan bahwa Tergugat I telah melakukan penyerobotan, dimana hasil pengecekan terhadap pihak-pihak yang terkait yang dilakukan oleh Tergugat I ternyata tanah tersebut tidak bermasalah, sehingga dengan demikian dalil-dalil Para Penggugat tersebut haruslah ditolak karena tanah tersebut adalah sah milik Tergugat I, oleh karena itu Gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak;

8.2. Bahwa dikarenakan Tergugat I telah memperoleh tanah tersebut sesuai dengan hukum, maka Tergugat I berhak untuk melakukan apapun di atas tanah milik Tergugat I, karena tanah tersebut telah diperoleh oleh Tergugat I telah sesuai dengan ketentuan hukum, hal tersebut ternyata terbukti dengan adanya Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan tertanggal 31 Juli 2019 yang diterbitkan oleh Kepolisian Resor Bogor.

9. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak dalil Gugatan Penggugat dalam point 22 (duapuluh dua) sampai dengan 24 (duapuluh empat) karena dalil gugatan Penggugat tidak berdasar sama sekali oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak, karena Tergugat I tidak pernah memakai tanah milik Penggugat, akan tetapi yang Tergugat I kuasai saat ini adalah murni hak milik Halaman 17 dari 21 halaman Putusan No. 480 /PDT/2020/PT.BDG



dari Tergugat I, sehingga dengan demikian dalil-dalil Penggugat tersebut adalah merupakan dalil-dalil yang sangat mengada-ada.

10. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak dalil Gugatan Penggugat dalam point 25 (duapuluh lima), karena tidak ada yang menjadi dasar Penggugat melakukan Sita Jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat, dikarenakan Tergugat I menguasai objek tanah tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga dengan demikian dalil-dalil Penggugat tersebut sudah seharusnya untuk ditolak.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas, maka Tergugat I selanjutnya mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini agar sudilah kiranya memberikan putusan sebagai berikut : ;

**DALAM EKSEPSI.**

- Menerima eksepsi Tergugat I secara keseluruhan;
- Menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA.**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk keseluruhan atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono) menurut peraturan perundang-undangan dan hukum yang dapat memenuhi rasa keadilan dan menciptakan kepastian hukum di dalam masyarakat, menurut kebijaksanaan Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah menjatuhkan putusan Nomor : 306 / PDT.G/ 2019 / PN.Cbi , tanggal 22 Juli 2020 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM PROVISI**

- Menolak seluruh permohonan provisi Penggugat;

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat I

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah diatas Sertifikat Hak Milik No. 2660/Bojong Kulur yang terletak di Jln. Desa Kampung Bubulak

Halaman 18 dari 21 halaman Putusan No. 480 /PDT/2020/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.003, RW.04 Desa/Kel. Bojong Kulur, Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor seluas 490 M2 berdasarkan Akta Jual Beli nomor: 22/2005 pada tanggal 28-02-2005 berdasarkan hukum;

3. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I yaitu menguasai tanah milik Penggugat seluas 490 M2 (Empat Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi) yang terletak di Jln. Desa Kampung Bubulak RT.003, RW.04 Desa/Kel. Bojong Kulur, Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor yang diperoleh Penggugat secara sah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2660/Bojong Kulur merupakan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*), ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat II menjual tanah milik Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan Akte Jual Beli No. 4080/2013 tanggal 18 Desember 2013 merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Akte Jual Beli No. 4080/2013 tanggal 18 Desember 2013 dan seluruh turunannya tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
7. Menyatakan bahwa Turut Tergugat agar tunduk dan taat terhadap putusan *a quo*;
8. Menghukum para Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, sebesar Rp. 2.871.000,- (dua juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Membaca berturut-turut :

1. Relas pemberitahuan isi putusan yang dibuat oleh Jurusita pengganti Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 11 Agustus 2020 , dan 12 Agustus 2020 menerangkan bahwa telah diberitahukan dan diserahkan relas tentang isi putusan pengadilan kepada Turut Tergugat dan Tergugat II ;
2. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong , Tergugat I, melalui kuasanya , menerangkan bahwa pada tanggal 30 Juli 2020 , telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 306 / Pdt.G/ 2019 / PN.Cbi , tanggal 22 Juli 2020 tersebut ;
3. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong , menerangkan bahwa pada tanggal 30 Juli 2020 dan 13 Agustus 2020 , kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut :

Halaman 19 dari 21 halaman Putusan No. 480 /PDT/2020/PT.BDG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita/Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 306 / Pdt.G/ 2019 / PN.Cbi , tanggal 22 Juli 2020, yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, pada tanggal 30 Juli 2020 dan tanggal 13 Agustus 2020 , telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat I , telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa ternyata Pembanding semula Tergugat I tidak mengajukan memori banding, sehingga tidak diketahui apa yang menjadi alasan Pembanding semula Tergugat I, mengajukan permohonan banding tersebut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong , Nomor : 306 / Pdt.G/ 2019 / PN.Cbi , tanggal 22 Juli 2020 , serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 306 / Pdt.G/ 2019 / PN.Cbi , tanggal 22 Juli 2020 dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Tergugat I sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat, pasal pasal Undang-Undang RI Nomor : 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan, Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, HIR (Herzien Inlandsch Reglement) dan Peraturan Perundang Undangan lainnya yang terkait.

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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I ;

Halaman 20 dari 21 halaman Putusan No. 480 /PDT/2020/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor : 306 / Pdt.G/ 2019 / PN.Cbi , tanggal 22 Juli 2020, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- ( Seratus lima puluh ribu rupiah ) ;

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Selasa tanggal 29 September 2020 , oleh kami, Budi Santoso, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Hidayatul Manan, S.H., M.H. dan Dehel K. Sandan, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu , tanggal 30 September 2020 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Bambang Sugianto, S.H.,M.H, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

1. HIDAYATUL MANAN, S.H.,M.H.

BUDI SANTOSO, S.H.,M.H

2. DEHEL K.SANDAN, S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI,

BAMBANG SUGIYANTO, S.H.,M.H.

## Perincian biaya perkara :

1. Biaya Materai ..... Rp. 6.000,00

2. Biaya Redaksi putusan ..... Rp. 10.000,00

3. Biaya Proses lainnya..... Rp. 134.000,00

Jumlah .....Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 21 dari 21 halaman Putusan No. 480 /PDT/2020/PT.BDG



---

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)