



P U T U S A N

Nomor : 78/PDT/2018/PT.BDG.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

DAVID MUSSRY, Swasta, bertempat tinggal di Jl. Raya Puncak No.78, Rt.04/01 Desa Leuwimalang, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Thomas Abbon, S.H.,M.H., Hulman Panjaitan, S.H.,M.H., Erna Nurlina, S.H., Dickson M. Pardede, S.H., Vraizer T.H. Siregar, S.H., dan Edwin Napitupulu, S.H.**, Advokat pada kantor Japto S. Soerjosoemarno & Associates, beralamat di Apartemen Patria Park, Lantai 23 Unit 2307, Jl Jend. D.I. Panjaitan Kav. 5-7, Cawang Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 November 2015, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Lawan :

1. **Jonny Abdul Hakim Bin John Mahdi**, bertempat tinggal di Jl Cimandiri, Rt.006,Rw.04, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;
2. **Ahli Waris H. Moh Ridwan bin Mustarihun**, bertempat tinggal di Jl. Radio V No.21, Rt.003,Rw.04, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;

Halaman 1 dari 34 halaman, Pts.No.78/PDT/2018/PT.BDG.



3. **Siti Norhama Binti Mustarihun**, dahulu bertempat tinggal di Itali, namun saat ini tidak diketahui lagi dimana tempat tinggal dan keberedaannya, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III**;
4. **Siti Zuraida Binti Mustarihun**, bertempat tinggal di Jl. Tebah III/2, Kel. Gunung Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IV** semula **Tergugat IV**;
5. **Siti Auria Binti Mustarihun**, bertempat tinggal di Jl. Matraman Dalam I/12 Kel. Pegangsaan, kecamatan Menteng Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding V** semula **Tergugat V**;
6. **Ny. Sopinah Mahdi Bin John Mahdi**, bertempat tinggal di Jl. Raya Puncak Km.65, No.463 Ciawi, Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding VI** semula **Tergugat VI**;
7. **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor**, berkantor di JL. Jend. A. Yani No. 41, Cibinong Bogor, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat I**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah Membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 20 Pebruari 2018 Nomor : 78/PEN/PDT/2018/PT.BDG. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara perdata Nomor 18/Pdt.G/2016/PNCbi. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Januari 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 2 dari 34 halaman, Pts.No.78/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Cibinong pada tanggal 22 Januari 2016 dalam Register Nomor 18/Pdt.G/2016, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tahun 1964, Penggugat telah membeli seluruh kompleks Bungalow Karang Tumaritis berikut hak-hak atas tanah dimana bungalow-bungalow tersebut didirikan, terletak di Desa Leuwimalang, Rt. 04/01, Kec. Cisarua, Kab. Bogor, Jawa Barat, atau lebih dikenal dengan Kompleks Bungalow Karang Tumaritis Jalan Raya Puncak No. 78, Cisarua, Bogor, yang tersebut dalam girik C. 336/Desa Leuwimalang atas nama RH. Djaenadi, Persil, 333, 334, 335, 336 (untuk selanjutnya dalam perkara ini cukup disebut dengan "Kompleks Bungalow Karang Tumaritis") dari Sunardi bin H. Djaenadi sebagai ahli waris dan sekaligus sebagai kuasa dari seluruh ahli waris RH. Djaenadi bin H. Achmad dengan harga sebesar Rp. 38.000.000,- (tiga puluh delapan juta rupiah) dan untuk itu telah dibayar lunas oleh Penggugat sebagaimana tersebut dalam tanda terima tanggal 22 Nopember 1964 dan Akte No. 14 tanggal 31 Januari 1966 yang dibuat oleh dan dihadapan Willy Silitonga, Wakil Notaris di Jakarta;
2. Bahwa sebelum Penggugat membeli Kompleks Bungalow Karang Tumaritis tersebut, Penggugat terlebih dahulu telah mengadakan penelitian terhadap dasar-dasar kepemilikan/alas hak atas tanahnya, termasuk melakukan peninjauan ke lokasi, dan diperoleh kenyataan bahwa benar saat itu seluruh Kompleks Bungalow Karang Tumaritis dikuasai sepenuhnya oleh ahli waris alm. RH. Djaenadi dengan menunjukkan asli Girik C. 336 Desa Leuwimalang atas nama RH. Djaenadi serta gambar situasi sementara kepemilikan atas tanahnya, dan karenanya, Penggugat adalah merupakan pembeli yang benar dan beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum karena tidak gegabah dalam melakukan pembelian;
3. Bahwa sementara itu, setelah Sunardi bin H. Djaenadi menerima lunas seluruh pembayaran Kompleks Karang Tumaritis dari Penggugat, terjadi perselisihan di-internal para ahli waris alm. RH. Djaenadi bin H. Achmad serta dengan pihak lain yang mengaku pernah menerima kuasa dari para ahli waris, yaitu sdr. Abdul Rivai, perselisihan mana telah mengakibatkan tertundanya pengurusan legalisasi administrasi keabsahan pembelian Penggugat atas Kompleks Bungalow Karang Tumaritis tersebut, termasuk dan tidak terkecuali membuat dan

Halaman 3 dari 34 halaman, Pts.No.78/PDT/2018/PT.BDG.



menandatangani akta jual beli dan permohonan haknya melalui PPAT kepada Kantor Pertanahan setempat;

4. Bahwa mengingat adanya perselisihan di-internal para ahli waris alm. RH. Djaenadi bin H. Achmad, termasuk terhadap pihak lain yang mengakibatkan tertundanya Penggugat mengurus legalisasi keabsahan pembelian Penggugat sebagaimana diuraikan di atas, dengan itikad baik Penggugat membantu para ahli waris untuk menyelesaikannya, yaitu dengan cara menambah pembayaran harga Kompleks Bungalow Karang Tumaritis kepada para ahli waris RH. Djaenadi bin H. Achmad lainnya, yaitu kepada sdr. Suprijati binti H. Djaenadi sebagaimana tersebut dalam tanda penerimaan dan pemberian tanda lunas dan bebas tanggal 26 Januari 1970 yang diwarmerking di kantor Eliza Pondaag, Notaris di Jakarta, Nomor : 5303/1970 (duplo) tanggal 26 Januari 1970 jo Surat Keterangan Notaris Muhamad Ali tanggal 14 Nopember 1984, termasuk menyelesaikannya dengan sdr. Abdul Rivai sebagaimana tersebut dalam Akte No. 22 tanggal 10 April 1970, tentang Penjualan dan Pembelian Hak, dibuat oleh dan dihadapan Eliza Pondaag, Notaris di Jakarta;
5. Bahwa setelah Penggugat membeli dan membayar lunas Kompleks Karang Tumaritis dari Sunardi bin H. Djaenadi sebagai ahli waris dan kuasa para ahli waris alm. RH. Djaenadi bin H. Achmad pada tahun 1964, para ahli waris telah menyerahkan kepada Penggugat seluruh Kompleks Bungalow Karang Tumaritis tersebut berikut asli kepemilikan hak atas tanahnya yaitu berupa asli Girik C. 336 dan gambar situasi Sementara, yang untuk itu, Penggugat langsung menguasai phisik Kompleks Bungalow Karang Tumaritis dengan menempatkan sdr. Alex dan keluarganya untuk mengurus dan mengawasinya;
6. Bahwa mengingat pembelian Penggugat atas seluruh Kompleks Bungalow Karang Tumaritis tersebut telah dibayar lunas kepada para ahli waris alm. RH. Djaenadi bin H. Achmad sebagaimana diuraikan diatas, maka untuk legalisasi keabsahan peralihan haknya, Penggugat telah membuat dan menandatangani akta jual belinya sebagaimana dalam Akta Jual Beli No. 651/XI/1970 tanggal 5 Nopember 1970, dibuat oleh dan dihadapan Sukirman, Camat/PPAT, Cisarua, Bogor, Jawa Barat;

Halaman 4 dari 34 halaman, Pts.No.78/PDT/2018/PT.BDG.



7. Bahwa selanjutnya dengan melampirkan keseluruhan akta-akta tersebut diatas berikut dokumen lainnya sebagaimana dipersyaratkan peraturan perundang-undangan tentang pertanahan, Penggugat telah mengajukan permohonan hak kepada Turut Tergugat untuk diterbitkan SHM atas nama Penggugat untuk Kompleks Bungalow Karang Tumaritis dalam Girik C. 336, Persil 333, 334, 335 dan 336, yang untuk itu pada tanggal 20 Mei 1997 Turut Tergugat telah menerbitkan SHM No. 596/Leuwimalang seluas 13.015 m² atas nama Penggugat dengan Surat Ukur/Gambar Situasi No. 13300/1995 tanggal 27 Juli 1995; Namun pada SHM No. 596/ Leuwimalang tersebut persil No. 336 tidak dicantumkan (tidak termasuk didalamnya);
8. Bahwa mengingat dan berdasarkan keseluruhan akta-akta perolehan Penggugat atas Kompleks Bungalow Karang Tumaritis dilampirkan sebagai persyaratan permohonan hak yang diajukan kepada Turut Tergugat adalah untuk seluruh tanah kompleks Bungalow Karang Tumaritis dalam Girik C. 336 Desa Leuwimalang, Persil 333, 334, 335 dan 336 yang untuk itu telah dibayar lunas oleh Penggugat sebagaimana diuraikan diatas, kiranya beralasan menurut hukum untuk memperbaiki SHM No. 596/Desa Leuwimalang atas nama Penggugat dengan memasukkan didalamnya persil 336 tersebut;
9. Bahwa dalam pada itu, ternyata pada waktu terjadi perselisihan di internal keluarga para ahli waris alm. RH. Djaenadi bin H. Achmad sebagaimana diuraikan diatas, pada bulan Pebruari 1965, secara diam-diam dan melawan hukum, Sunardi bin H. Djaenadi tanpa persetujuan ahli waris lainnya telah menjual sebagian tanah Kompleks Bungalow Karang Tumaritis yakni seluas kurang lebih 2.190 M² kepada Ny. Aisah John Mahdi bin Moch. Alie (alm) /orang tua Para Tergugat sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No. 26/II/1965 tanggal 1 Februari 1965, padahal Ny. Aisah John Mahdi bin Moch. Alie (alm) ketika itu mengetahui bahwa keseluruhan Kompleks bungalow Karang Tumaritis telah dijual kepada Penggugat, karena sejak Penggugat membelinya pada tahun 1964, Penggugat dengan serta merta telah menguasai keseluruhan fisik Kompleks Bungalow Karang Tumaritis tersebut yaitu dengan menempatkan sdr. Alex dan keluarganya ditempat itu;
10. Bahwa atas pembelian alm. Ny. Aisah John Mahdi Bin Moch. Alie terhadap sebagian tanah Girik C No. 336 seluas 2.190 M² dari ahli

Halaman 5 dari 34 halaman, Pts.No.78/PDT/2018/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)



waris alm. RH. Djaenadi bin H. Achmad sesuai Akta Jual Beli No. 26/II/1965 tanggal 1 Februari 1965 sebagaimana diuraikan diatas, akhirnya telah menjadi permasalahan hukum karena Ny. Aisah John Mahdi /orang tua Para Tergugat merasa ditipu dan melaporkan Sunardi bin H. Djaenadi kepada yang berwajib yakni Kepolisian Bogor; Dan pada waktu itu atas prakarsa AKBP Lukman Panjiwinata Kepala Kepolisian Bogor, dicoba untuk memperantarai penyelesaian secara damai yang intinya agar Sunardi (yang ketika itu sempat ditahan oleh pihak Kepolisian) diminta untuk mengembalikan uang yang sudah diterimanya dari Ny. Aisah John Mahdi Bin Moch. Alie) namun tidak berhasil/ tidak dikembalikan;

11. Bahwa oleh karena Sunardi Bin H. Djaenadi tetap tidak mengembalikan uang yang sudah diterimanya dari Ny. Aisah John Mahdi Bin Moch. Alie tersebut, Penggugat pernah menghubungi Ny. Aisah John Mahdi Bin. Moch. Alie/orang tua Para Tergugat untuk menyelesaikannya secara damai yaitu melakukan pembayaran saja kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000; Agar jual beli atas sebagian tanah Girik C No. 336, seluas kurang lebih 2190 M2 yang cacat tersebut diperbaiki agar menjadi sah dan mengikat, namun Ny. Aisah John Mahdi Bin. Moch. Alie/orang tua Para Tergugat hanya memberi janji-janji saja, yang sampai saat ini tidak pernah memenuhinya; Dan karenanya Jual beli atas sebagian tanah Girik C. No. 336 seluas kurang lebih 2.190 M2 antara Sunardi Bin H, Djaenadi dan Ny. Aisah John Mahdi Bin. Moch. Alie sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No. 26/II/1965 tanggal 1 Februari 1965 tersebut sampai kapanpun tetap cacat hukum atau tidak sah dan karenanya beralasan hukum untuk dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
12. Bahwa ternyata pada tahun 1971, alm. Ny. Aisah John Mahdi bin Moch. Alie /orang tua Para Tergugat telah mengajukan permohonan hak kepada Turut Tergugat dengan melampirkan sejumlah persyaratan diantaranya Jual Beli yang dilakukan pada tahun 1965 yang mengandung cacat hukum tersebut termasuk tanpa disertai asli dari Girik C. 336; Dan akhirnya dengan kualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum Turut Tergugat telah menerbitkan SHM No. 86/Leuwimalang seluas 2.190 M2 atas nama Ny. Aisah John Mahdi bin Moch. Alie pada tanggal 24 Agustus 1971, yang sebelumnya pada

Halaman 6 dari 34 halaman, Pts.No.78/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 12 Mei 1971 telah menerbitkan SHM atas nama RH. Djaenadi dan pada tanggal 24 Agustus 1971 dibalik nama menjadi atas nama Sunardi, Sopiandi, Kusmadjadi, Otje/Suprijadi dan Nanah Nurdjanah, Gambar Ihtiar No. 335/1971 tanggal 26 Juli 1971;

13. Bahwa ternyata Turut Tergugat dalam menerbitkan SHM No. 86/Leuwimalang atas nama Ny. Aisah John Mahdi bin Moch. Alie telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, khususnya bidang pertanahan yang tersebut dalam PP No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang berlaku saat itu dan melanggar sejumlah Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya asas kecermatan dan kehati-hatian serta asas profesionalitas dan karenanya merupakan perbuatan melanggar hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat sesuai Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu sebagai berikut :

a. Bahwa Kompleks Bungalow Karang Tumaritis yang didalamnya termasuk tanah seluas 2.190 M2 yang oleh alm. Ny. Aisah John Mahdi dimohonkan haknya tersebut telah lebih dahulu dijual kepada Penggugat dan dikuasainya secara phisik semenjak tahun 1964, namun Turut Tergugat telah menerbitkan SHM No. 86/Leuwimalang atas nama Ny. Aisah Jhon Mahdi Bin. Moch. Alie/orang tua Para Tergugat pada tanggal 24 Agustus 1971;

b.

c. Bahwa asli Girik C. 336 sebagai girik induk dari tanah seluas kurang lebih 2.190 M2 yang dimohonkan haknya oleh orang tua Para Tergugat itu ada pada Penggugat;

d. Bahwa ternyata SHM No. 86/Leuwimalang tersebut telah dikeluarkan tanpa melakukan pengukuran terlebih dahulu, karena SHM No. 86/ Leuwimalang dikeluarkan atas nama RH. Djaenadi pada tanggal 12 Mei 1971 sedangkan Surat Ukurnya/Gambar Situasi/Gambar Ihtiar baru dibuat pada tanggal 26 Juli 1971, Nomor 335/1971;

14. Bahwa mengingat dikeluarkannya SHM No. 86/Leuwimalang atas nama Ny. Aisah John Mahdi bin Moch. Alie yang nota bene merupakan bagian dari Kompleks Bungalow Karang Tumaritis milik Penggugat dan diterbitkan berdasarkan alas hak yang cacat hukum dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan bidang pertanahan yang

Halaman 7 dari 34 halaman, Pts.No.78/PDT/2018/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)



- berlaku, maka beralasan menurut hukum untuk menyatakan SHM No. 86/Leuwimalang tersebut batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
15. Bahwa ternyata saat ini, Para Tergugat sebagai ahli waris dari alm. Ny. Aisah John Mahdi bin Moch. Alie telah melakukan pemagaran dalam bentuk membangun tembok keliling di atas bahagian tanah seluas 2.190 M2 yang merupakan milik Penggugat dan karenanya Penggugat telah tidak dapat memanfaatkannya secara ekonomis, sehingga dengan begitu telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, dan karenanya beralasan menurut hukum untuk memerintahkan Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk melakukan pembongkaran sendiri secara sukarela atas bangunan tembok dimaksud atau jika perlu dilakukan pembongkaran paksa sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan meminta bantuan dari pihak kepolisian;
16. Bahwa apa yang dilakukan oleh alm. Ny. Aisah John Mahdi bin Moch. Alie maupun Para Tergugat sebagai ahli warisnya yang melakukan pembelian atas sebagian Kompleks Bungalow Karang Tumaritis seluas 2.190 M2 secara melawan hukum pada hal yang bersangkutan mengetahui bahwa Kompleks Bungalow Karang Tumaritis tersebut sejak tahun 1964 telah dijual dan diserahkan kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum, bertentangan dengan hak-hak subjektif Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik dan bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat dan karenanya merupakan suatu perbuatanmelawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat sesuai Pasal 1365 KUHPerdato jo Arrest HR tanggal 31 Januari 1919;
17. Bahwa adapun kerugian Penggugat sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat sebagaimana diuraikan diatas adalah sebesar sebagai berikut :
- a. Kerugian materil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dengan rincian sejak tahun 1965 hingga sekarang ini (50 tahun) tidak dapat mengambil manfaat atas kepemilikannya dengan perkiraan Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap tahunnya, jumlah mana akan semakin bertambah sampai Para Tergugat melakukan pembongkaran atas bangunan tembok yang



didirikannya diatas bahagian Tanah Terperkara seluas 2.190 M2 dan menyerahkannya dengan baik kepada Penggugat;

- b. Kerugian immateril yang tidak ternilai harganya, namun menurut ukuran kepatutan wajar bila ditetapkan sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

18. Bahwa untuk menghindari gugatan Penggugat ini menjadi sia-sia di kemudian hari (*ilusioner*) karena terdapat itikat buruk dari Para Tergugat untuk mengalihkan harta kekayaannya, kiranya beralasan menurut hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan atas bidang tanah dan bangunan rumah diatasnya, yang terletak di Jl. Raya Puncak, Km. 65, No. 463, Ciawi, Bogor, Jawa Barat milik Tergugat VI dan atau harta kekayaan lainnya yang akan ditentukan kemudian;
19. Bahwa mengingat gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang cukup menurut hukum, kiranya beralasan menurut hukum putusan perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Maka, berdasarkan hal-hal yang dikemukakan diatas, dengan ini Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Para Tergugat I s/d Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;
3. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Akta Jual Beli No. 26/II/1965 tanggal 1 Februari 1965;
4. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum SHM No. 86/Leuwimalang tanggal 24 Agustus 1971 atas nama Ny. Aisah John Mandi bin Moch. Alie, Gambar Ichtiar No. 335/1971 tanggal 26 Juli 1971;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencoret dalam daftar buku tanah SHM No. 86/Leuwimalang tanggal 24 Agustus 1971 atas nama Ny. Aisah John Mandi bin Moch. Alie, Gambar Ichtiar No. 335/1971 tanggal 26 Juli 1971;



6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk memperbaiki SHM No. 596/Leuwimalang atas Penggugat dengan memasukan kedalamnya Persil 336 dari Girik C No. 336 tersebut;
7. Menghukum Para Tergugat I s/d Tergugat VI untuk mengganti kerugian kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sebagai kerugian materil dan sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) sebagai kerugian immaterial;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (*uitvoer baar bij vooraad*) ;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Hukum Tergugat I, Tergugat V dan Tergugat VI memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

GUGATAN KURANG PIHAK

- Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I, perihal obyek yang disengketakan adalah tidak sempurna, karena tidak menempatkan seluruh ahliwaris dari Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie sebagai pihak yang digugat;

Dalil ini beralasan hukum, karena atas obyek tanah yang digugat, yang merupakan milik dari Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm), tercatat Sertifikat Hak Milik No.86/1971 adalah bukan hanya milik dari Tergugat I, akan tetapi dimiliki secara bersama-sama dengan 6 (enam) orang ahliwaris lainnya, jadi seluruhnya ahliwaris dari Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie berjumlah 7 (tujuh) orang.

Bahwa kurang pihak yang digugat oleh penggugat, adalah tidak digugatnya Sunardi Bin H. Djaenadi/ahliwarisnya, sebagai pihak yang menjual tanah sengketa kepada Penggugat.



Bahwa oleh karena kurang pihak sebagaimana hal tersebut diatas, maka menyebabkan gugatan Penggugat tidak sempurna dan karenanya sudah seharusnya gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvanklijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang terurai dalam eksepsi mohon dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I, V dan VI menolak dengan keras dan tegas seluruh dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas;
3. Bahwa Tergugat I, V dan VI menolak dengan tegas dalil Penggugat point 1 s/d 6, karena gugatan Penggugat hanya terhadap Tergugat I s/d VI adalah salah, karena ahliwaris dari Ny. Aisah John Mahdi bin Moch. Alie (alm) adalah 7 (tujuh) orang;

Bahwa obyek yang digugat oleh Penggugat, secara de facto dan de jure telah dimiliki dan dikuasai terlebih dahulu oleh Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm), berdasarkan jual beli dengan Bapak Sunardi (alm), sebagaimana Akta Jual Beli No.26/II/1965, tanggal 1 Februari 1965; (sedangkan jual beli Penggugat adalah pada tanggal 5 November 1970 sebagaimana dalil Penggugat point 6);

Bahwa pembuatan Akta Jual Beli ini, adalah didahului dengan pembayaran uang muka oleh Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm) pada tanggal 24 Oktober 1964 kepada Bpk. Sunardi (alm) dan pembayaran selanjutnya tanggal 27 Oktober 1964. Keseluruhan harga adalah Rp.35.000.000,-;

4. Berikut disampaikan sebagai riwayat pembelian tanah oleh Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm) dari Alm. Sunardi, sebagai berikut :
 - a. Semula Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm), bermaksud membeli sebuah komplek Bungalow "Karang Tumaritis" di Desa Leuwimalang Bogor, (terbukti dari catatan pada Kwitansi uang muka tanggal 24 Oktober 1964);
Dilanjutkan dengan pembayaran kedua sebesar Rp.4.500.000,- pada tanggal 27 Oktober 1964;
 - b. Bahwa akan tetapi ternyata setelah Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm) membayar sebesar Rp.5.000.000,- pada Oktober 1964,

Halaman 11 dari 34 halaman, Pts.No.78/PDT/2018/PT.BDG.



Komplek Bungalow "Karang Tumaritis" tersebut dijual lagi oleh Sunardi kepada Penggugat, sebagaimana dalil Penggugat point 1, yakni sesuai tanda terima tanggal 22 November 1964;

Yang artinya pembayaran oleh Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm) ibu Tergugat I adalah lebih dulu terjadi daripada "pembelian" oleh Penggugat;

- c. Bahwa atas uang yang sudah dibayarkan oleh Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm), kepada Bpk. Sunardi, sebesar Rp.5.000.000,-, disepakati bahwa Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm) mendapat sebagian tanah dari keseluruhan tanah di Komplek Bungalow "Karang Tumaritis", yakni seluas \pm 2.700 m², dengan Kahir/Girik C No.336 seb, Persil 336 D.I;

sebagaimana terbukti dalam Akta Jual Beli No.26/II/1965, dan juga sebagaimana catatan dalam Buku C Desa Leuwimalang, Kabupaten Bogor;

- d. Bahwa jual beli pun dilakukan secara terang, artinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, saat itu Asisten Wedana, Kepala Kecamatan Tjisarua (Cisarua), dengan disaksikan juga oleh Lurah dan Juru Tulis Desa Leuwimalang, serta Komisaris Polisi (Lukman Pandjiwinata) dan Inspektur Polisi Tk.II Dan Dis Tjiawi Bogor (Soeharno);

Bahwa sebagaimana dijelaskan oleh Lukman Pandjiwinata, dalam suratnya tertanggal Mei 1970, bahwa pada saat penandatanganan naskah jual beli pada tanggal 1 Februari 1965, Nasen Mussry (kakak Penggugat) juga turut hadir, mengetahui jual beli tersebut;

- e. Bahwa Bpk. Sunardi bin Djenadi selaku penjual adalah juga bertindak sebagai kuasa dari Ahli waris almarhum H. Djenadi;
- f. Bahwa selanjutnya Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm), mengajukan permohonan hak kepada Tergugat II, dan oleh karena syarat dan ketentuan yang disyaratkan untuk terbitnya Sertifikat Hak Milik telah dipenuhi, maka terbitlah Sertifikat Hak Milik No.86/1971, dengan luas tanah 2.190 m²;

5. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka jelas kepemilikan atas tanah seluas 2.190 m², oleh Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm), dengan



alas hak Sertifikat Hak Milik No.86/1971 adalah sah, yang saat ini telah beralih kepada 7 (tujuh) orang anaknya berdasarkan pewarisan;

Sehingga gugatan Penggugat kepada Tergugat I, V dan VI, nyata-nyata salah alamat, dan sama sekali tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya gugatan Penggugat sudah seharusnya untuk dinyatakan ditolak seluruhnya;

6. Bahwa Tergugat I, V dan VI menolak dalil Penggugat point 7, 8, 9 dan 10 perihal dalil Penggugat yang menyebutkan "untuk terbitnya Sertifikat Hak Milik atas dasar Girik C.No.336, Persil 333, 334, 335 dan 336, yang ternyata persil 336 tidak tercantum dalam Sertifikat No.596/1997 atas nama Penggugat";

7. HAK PENGUGAT UNTUK MENGGUGAT TELAH DALUWARSA

Bahwa menanggapi dalil Penggugat tersebut, maka dapat dilihat dari tahun terbitnya Sertifikat antara Sertifikat Hak Milik No.86/1971 dan Sertifikat Hak Milik No.596/1997, maka nyata terbukti Sertifikat No.86/1971 atas nama Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm) telah terbit 26 tahun lebih awal dari pada Sertifikat Hak Milik No.596/1997 milik Penggugat;

Dan sejak kepemilikan oleh Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm), atas tanah dengan Sertifikat HM No.86/1971, fisik tanah dikuasai, dan selama itu pula tidak pernah ada pihak lain termasuk Penggugat yang mengaku-aku/ mengganggu gugat, baru pada tahun 2004, Penggugat mempermasalahkan tanah milik Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm) a quo;

Bahwa apabila dilihat dari tahun perolehan tanah oleh Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm), yakni Akta Jual Beli pada tahun 1965, dengan Sertifikat Hak Milik No.86 tahun 1971, dan baru dipermasalahkan oleh Penggugat pada tahun 2004, yang artinya setelah 33 tahun, baru dipermasalahkan, dan baru menggugat ahliwaris Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm) pada tahun 2009 ini (artinya setelah 38 tahun sejak sertifikat No.86/1971 terbit), maka nyata-nyata Penggugat telah beritikad tidak baik, dan sudah seharusnya tidak mendapat perlindungan hukum;



Disamping itu pula hak Penggugat untuk menggugat kepemilikan tanah Sertifikat HM No.86/1971, atasnama ahliwaris Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm), dengan menggunakan dasar Sertifikat Hak Milik No.596/1997 adalah telah daluwarsa;

Merujuk Pasal 1963 KUH Perdata - tentang Daluwarsa :

“Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun”;

“Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya”;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas, dengan merujuk pula pada ketentuan hukum yang berlaku diatas (ic. Pasal 1963), maka Penggugat adalah bukan pihak yang beritikad baik, dan karenanya tidak perlu mendapat perlindungan hukum, dan terhadap gugatan Penggugat yang demikian sudah seharusnya untuk ditolak seluruhnya;

8. Bahwa atas dasar uraian point 7 diatas, maka Tergugat I, V dan VI, menolak dengan keras dan tegas dalil Penggugat point 11, 12, 13, karena dalil Penggugat tersebut tidak berdasar, bahkan terkesan mengada-ada;

Sehingga dalil Penggugat yang menyebutkan jual beli antara Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm) dengan Bpk. Sunardi alm. pada tahun 1965 adalah cacat hukum/tidak sah, adalah dalil yang sangat naif dan tidak berdasar, oleh karenanya sudah seharusnya ditolak.
Terlebih bila dihubungkan dengan Pasal 1963 KUH Perdata.

9. Bahwa asal perolehan tanah / obyek yang dibeli oleh ahliwaris Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm) dari Bapak Sunardi adalah obyek yang jelas yakni sebagian dari Girik/Kohir No.336 Persil 336 D.I, sebagaimana dijelaskan oleh Kepala Desa Leuwimalang dalam suratnya No.539/03/VII/ 2004, tanggal 17 Juli 2004;
10. Bahwa Tergugat I, V dan VI menolak dengan keras dan tegas dalil Penggugat point 14, 15, 16, 17 dengan alasan, dalil-dalil Penggugat



tersebut adalah tidak beralasan hukum, dan sebagaimana telah ditanggapi oleh Tergugat I dalam point-point jawabannya tersebut diatas, nyata dan jelas, bahwa perolehan sebagian dari tanah Komplek Bungalow "Karang Tumaritis" oleh Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm) dari Bapak Sunardi (alm) adalah dengan berdasarkan alas hak yang sah;

Bahwa atas tanah Sertifikat Hak Milik No.86/1971, yang telah dibeli sejak tahun 1964, yang saat ini beralih menjadi milik dari para ahliwaris Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm) karena pewarisan, adalah sah dan mutlak serta berdasarkan hukum, oleh karenanya dalil Penggugat point 17 yang menyebutkan adanya perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, adalah dalil Penggugat yang sama sekali tidak berdasar dan karenanya sudah seharusnya untuk ditolak;

Menjadi pertanyaan besar bagi Tergugat I, V dan VI, yakni :

"Apabila Penggugat telah membeli sejak tahun 1964 (sebagaimana dalilnya), dan selanjutnya merasa dirugikan oleh Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm) yang disebutkan telah menguasai tanah milik Penggugat yang dibeli dari Bpk. Sunardi, dengan Sertifikat Hak Milik No.86 sejak tahun 1971, kenapa Penggugat tidak mempermasalahkan pada waktu itu, pada saat Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm) masih hidup??

Dari uraian pertanyaan ini, maka dapat dengan jelas diasumsikan baik secara tersirat maupun tersurat bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan ini adalah dengan itikad tidak baik;

Bahwa gugatan yang diajukan dengan alasan-alasan yang didasarkan pada itikad tidak baik, maka gugatan yang demikian sudah seharusnya untuk ditolak seluruhnya (Niet Ontvanklijk van gewijsde).

- 11. Bahwa Tergugat I, V dan VI, menolak dengan keras dan tegas terhadap dalil Penggugat point 18 perihal kerugian.**

Bahwa tuntutan kerugian Penggugat baik materil maupun moril, adalah tuntutan yang tanpa dasar sama sekali serta tidak jelas, kerugian apa yang diderita Penggugat;

Halaman 15 dari 34 halaman, Pts.No.78/PDT/2018/PT.BDG.



Justru sebaliknya, Tergugat I, V dan VI - lah yang telah dirugikan oleh Penggugat, dengan perbuatan Penggugat yang mempermasalahkan Sertifikat No.86/1971 sejak tahun 2004;

Bahwa Penggugat telah salah alamat dalam pengajuan gugatan ini kepada Tergugat I, V dan VI disamping itu pula gugatan ini telah daluwarsa, dan juga diajukan dengan itikad tidak baik, maka tuntutan kerugian dari Penggugat kepada Tergugat I adalah tidak jelas dan tidak berdasar, maka dalil Penggugat point 18 a quo sudah seharusnya untuk dinyatakan ditolak.

- 12.** Bahwa Tergugat I, V dan VI, menolak dengan keras dan tegas terhadap dalil Penggugat point 19 perihal permohonan sita jaminan.

Bahwa berdasarkan uraian point 11 diatas, oleh karena tuntutan kerugian Penggugat nyata-nyata tidak berdasarkan hukum, maka terhadap tuntutan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat atas rumah tinggal Tergugat I, V dan VI adalah juga sama sekali tidak berdasar, dan sudah seharusnya untuk dinyatakan ditolak;

- 13.** Bahwa demikian pula terhadap dalil Penggugat point 20, Tergugat I, V dan VI, menolaknya, karena sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung R.I., terhadap uitvoerbaar bij voorraad tidak dibenarkan untuk diterapkan, kecuali terdapat keadaan mendesak;

Sedangkan perkara ini diajukan oleh Penggugat dengan dasar itikad tidak baik, maka beralasan untuk terhadap dalil Penggugat tersebut, sudah seharusnya pula untuk dinyatakan ditolak.

DALAM REKONPENSİ

- 1.** Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam Konpensi, mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian dalam rekompensi ini;

Bahwa Penggugat Rek. I, V dan VI (selanjutnya disebut Para Penggugat Rekompensi) adalah sebagai 3 orang dari 7 orang ahliwaris dari Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm), yang bersama-sama sebagai pemilik dari bidang tanah dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No.86/tahun 1971, yang diperoleh dengan dasar Jual beli antara Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm) dengan Bpk. Sunardi, pada tahun



Oktober 1964, yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 26/II/1965, tanggal 1 Februari 1965.

Dengan demikian kepemilikan Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm), atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.86/1971 adalah sah, yang saat ini menjadi milik 7 (tujuh) orang ahliwaris Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm);

2. Bahwa sejak sekitar pertengahan tahun 2004, Tergugat Rek. mempermasalahkan tanah milik Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm), yang telah dikuasai fisiknya sejak tahun 1965 oleh Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm) yang dilanjutkan oleh ahliwarisnya sejak Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie meninggal dunia, dengan alasan bahwa tanah yang dikuasai oleh Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm) dengan Sertifikat Hak Milik No.86/1971, adalah termasuk bagian Sertifikat Hak Milik No.596/1997;

3. Bahwa perbuatan-perbuatan Tergugat Rek. terhadap Para Penggugat Rek. dalam mengklaim / mempermasalahkan tanah milik Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm), adalah dengan banyak macam cara, antaranya melaporkan Penggugat Rek. (ic. Tergugat VI konpensasi) ke Dinas Cipta Karya, karena Penggugat Rek., memperbaiki tembok yang rubuh yang berada diatas tanah yang bersebelahan dengan tanah milik Penggugat;

Bahwa atas laporan Tergugat Rek. tersebut, Penggugat Rek. harus melayani undangan dari Dinas Cipta Karya, yang masalahnya berlarut-larut sejak 18 Juni 2004 s/d Juli 2005, yang juga disebabkan oleh dilarangnya Penggugat Rek.(Tergugat VI konpensasi) memperbaiki bangunan yang berdiri diatas tanah milik Penggugat Rek. sendiri;

4. Bahwa oleh karena permasalahan yang ditimbulkan oleh Tergugat Rek., tersebut, Penggugat Rek, dalam rangka mempertahankan haknya, telah pula menempuh upaya dengan mohon perlindungan hukum kepada Bupati Kabupaten Bogor, pada Juli dan Agustus 2005;

5. Bahwa disamping itu pula, dalam rangka mendapatkan kepastian hukum atas tanah milik ibu Penggugat Rek. -Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm), Penggugat Rek. pun menempuh upaya mendapatkan keterangan dari Badan Pertanahan Nasional di Jakarta;

Halaman 17 dari 34 halaman, Pts.No.78/PDT/2018/PT.BDG.



Bahwa upaya Penggugat Rek. tersebut, oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dilakukanlah pengembalian batas, dan selanjutnya diperoleh kepastian hukum bahwa atas tanah dengan Sertifikat No.86/1971, keadaan fisik dilapangan tidak berubah/masih sesuai dengan GS No.335/1971 (Surat No.500-3771, tanggal 18 Desember 2006).;

6. Bahwa perbuatan Tergugat Rek. yang mempermasalahkan tanah milik Para Penggugat Rekonpensi dan ahliwaris Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm) lainnya (Sertifikat HM No.86/1971), sejak tahun 2004, tanpa dasar dan dengan itikad tidak baik, maka nyata-nyata Tergugat Rek. telah melakukan perbuatan hukum, terlebih lagi dengan Tergugat Rek. baru mempermasalahkan (untuk pertamakalinya) pada tahun 2004 (yang artinya sudah berlangsung 33 tahun, sejak pengakuannya membeli pada tahun 1964, adalah telah lewat waktu/daluwarsa (Pasal 1963 KUH Perdata);

Merujuk Pasal 1963 KUH Perdata - tentang Daluwarsa :

“Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun”;

“Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya”;

7. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rek. tersebut point 6 diatas, nyata-nyata menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat Rek., baik materiil maupun moril;
8. Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat Rek. adalah :

Kerugian materiil, adalah dimulai sejak tahun 2004,yakni pada saat Tergugat Rek.melaporkan Penggugat Rek. (tergugat VI konpensi), ke Dinas Cipta Karya, yang sejak saat itu seluruh waktu, pikiran tersita dan juga mengeluarkan biaya-biaya yang tidak sedikit, untuk memenuhi undangan Dinas Cipta Karya, surat menyurat dengan Bupati dalam rangka mohon perlindungan hukum, surat menyurat dengan Badan Pertanahan Nasional, sampai dengan gugatan ini diajukan, yang dapat



dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah);

Kerugian Moril :

Dengan perbuatan Tergugat Rek., sejak tahun 2004, dan digugatnya Penggugat Rek. (Tergugat VI Konpensasi) pada tahun 2009 di Pengadilan Negeri Cibinong, yang hingga diputus ditingkat Mahkamah Agung R.I. tahun 2011, dengan putusan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, kondisi ini telah terlalu banyak menyita waktu, pikiran dan biaya, serta rusaknya nama baik Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm) dan para Penggugat Rek., yang sudah dikenal masyarakat setempat sejak tahun 1965, yang dapat dinilai dengan uang adalah sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

9. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum bagi Para Penggugat Rek., agar putusan tidak bersifat illusioner, maka atas jaminan kerugian yang diderita Penggugat, mohon kiranya untuk terhadap Komplek Bungalow Karang Tumaritis yang terletak di Desa Leuwimalang, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor, seluas 13.015 m2, tercatat Sertifikat Hak Milik No.596/1997 atas nama Tergugat Rek., diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) dan menyatakan sita jaminan tersebut sah dan berharga;
10. Bahwa untuk mendapat jaminan kepastian hukum bagi Para Penggugat Rek, maka mohon atas perkara ini, mohon dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, verzet maupun bantahan (Uitvoerbaar bij Voorbaar);

Bahwa permohonan ini didasarkan pada alasan mendesak, karena Para Penggugat Rek. khawatir dengan itikad tidak baiknya Tergugat Rek. yang tidak akan menjalankan isi putusan;

11. Bahwa oleh karena perkara ini timbul atas perbuatan Tergugat Rek./Penggugat Kon., maka sudah seharusnya biaya-biaya yang timbul atas perkara ini menjadi beban dan tanggung jawab Penggugat Kon./Tergugat Rek;

Maka, berdasarkan seluruh uraian diatas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan :

DALAM KONPENSI

Halaman 19 dari 34 halaman, Pts.No.78/PDT/2018/PT.BDG.



DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat I, V dan VI untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini;

DALAM REKONPENSASI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rek. untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rek. telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Para Penggugat Rek. beserta ahliwaris Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm) lainnya, adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 2.190 m2, yang terletak di Desa Leuwimalang, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor, tercatat Sertifikat Hak Milik No.86/1971, berdasarkan pewarisan;
4. Menyatakan sah Sertifikat Hak Milik No.86/1971 atas nama Penggugat Rek. dan ahliwaris Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm) lainnya;
5. Menghukum Tergugat Rek, membayar ganti rugi kepada Penggugat Rek. sebesar Rp.13.500.000.000,- (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah), atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya terhadap Para Penggugat Rek., dengan perincian :

Kerugian materiil,

adalah dimulai sejak tahun 2004, yakni pada saat Tergugat Rek melaporkan Penggugat Rek., ke Dinas Cipta Karya, yang sejak saat itu seluruh waktu, pikiran tersita dan juga mengeluarkan biaya-biaya yang tidak sedikit, untuk memenuhi undangan Dinas Cipta Karya, surat menyurat dengan Bupati dalam rangka mohon perlindungan hukum, surat menyurat dengan Badan Pertanahan Nasional, dan digugatnya Penggugat Rekonsensi (Tergugat VI) pada tahun 2009, hingga dengan gugatan ini diajukan yang dapat dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah);

Atas perbuatan Tergugat Rek., sejak tahun 2004, banyak aktifitas Penggugat Rek. yang tertunda (tersitanya waktu), tidak mendapat



ketenangan (pikiran), serta rusaknya nama baik Ny. Aisah John Mahdi bin Moch Alie (alm) dan Penggugat Rek., yang sudah dikenal masyarakat setempat sejak tahun 1965, yang dapat dinilai dengan uang adalah sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

6. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan terhadap Komplek Bungalow "Karang Tumaritis" yang terletak di Desa Leuwimalang, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bogor, seluas 13.015 m², tercatat Sertifikat Hak Milik No.596/1997 atas nama Tergugat Rek., sah dan berharga;
7. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya banding, verzet maupun kasasi (Uitvoorbbaar bij Voorraad);
8. Menghukum Tergugat Rek. untuk membayar biaya-biaya yang timbul atas perkara ini;

Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa demikian pula halnya terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum dan menguntungkan Turut Tergugat I;
2. **Tentang Kewenangan Mengadili Secara Absolut (Absolute Competentie).**

Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan/upaya untuk mencari keadilan, Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan dalam Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Cibinong, karena tuntutan gugatan pada pokok perkaranya bagian petitum poin 4 sebagai berikut kutip "Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum SHM. No.86/Leuwimalang tanggal 24 Agustus 1971 atas nama Ny. Aisah John Mahdi bin moch. Alie, Gambar Ichtiar No. 335/1971 tanggal 26 Juli 1971"

Bahwa tuntutan mengenai Batal demi hukum terhadap Sertipikat obyek sengketta (Sertipikat Hak Milik No.86/Leuwimalang tanggal 24 Agustus 1971 atas nama Ny. Aisah John Mahdi bin Moch. Alie, Gambar Ichtiar



No. 335/1971 tanggal 26 Juli 1971) berdasarkan ketentuan Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang perubahan atas UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangan menyatakan batal suatu Keputusan Tata Usaha Negara pada Peradilan Tata Usaha Negara. Sehingga sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1985 Pasal 4, pasal 62 ayat (1) huruf a Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993.....Nomor : 224/Td.TUN/X/1993 Perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan :

Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertipikat Tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum;

Bahwa sedangkan pokok permasalahan/duduk perkara yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana didalilkan dalam posita gugatannya adalah mempermasalahkan tentang adanya hal-hal yang dilanggar dalam penerbitan dan pencatatan Peralihan hak atas sertipikat obyek perkara;

Bahwa dikarenakan tuntutan gugatan Penggugat yang menginginkan untuk dinyatakan batal demi hukum atas Sertipikat obyek perkara, sekalipun dengan dasar dalil gugatan tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat maupun Turut Tergugat I selaku demikian permasalahan a quo murni kewenangan pengujiannya berada pada Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.14 Tahun 1970 Jo. Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004;

Halaman 22 dari 34 halaman, Pts.No.78/PDT/2018/PT.BDG.



Bahwa dengan mempedomani dalil-dalil gugatan Penggugat dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana uraian-uraian tersebut diatas gugatan a quo diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong (Perdata) adalah telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, sehingga gugatan a quo patut untuk dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

3. Tentang gugatan daluwarsa.

Bahwa, berdasarkan ketentuan pasal 32 angka (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menegaskan " Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikatnya";

Bahwa, berdasarkan fakta yang ada terhadap Sertipikat Hak Milik No.86/Leuwimalang Gambar Ichtir No. 335/1971 tanggal 26 Juli 1971 atas nama Ny. Aisah John mahdi bin Moch. Alie,) penerbitannya tanggal 21 November 2006, sedangkan Penggugat baru merasa mempunyai kepentingan dan mengajukan keberatan baik secara tertulis kepada pemegang hak, maupun mengajukan gugatan ke Pengadilan setelah masa berlaku 5 (lima) tahun terlewati sebagaimana ditentukan dalam pasal 32 angka (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997;

Dengan mempedomani ketentuan pasal 32 angka (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tersebut gugatan yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 03 Agustus 2016 dalam Register Perkara Nomor : tanggal 22 Januari 2016 dalam Perkara Nomor : 81/Pdt.G/2016 /PN.Cbi telah melewati masa tenggang waktu untuk mengajukan gugatan, yang konsekwesinya hak mengajukan keberatan tentang penguasaan kepemilikan maupun keberatan atas penerbitan sertipikatnya telah daluwarsa;

Halaman 23 dari 34 halaman, Pts.No.78/PDT/2018/PT.BDG.



Bahwa dikarenakan gugatan aquo telah melewati masa tenggang waktu dalam mengajukan gugatan maka mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo agar gugatan dimaksud untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

4. Tentang Gugatan Kabur (Obscuur Libel)

Bertitik tolak pada dalil posita gugatan Penggugat yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo Sertipikat Hak Milik No. 86/Leuwimalang atas nama Ny. Aisah John Mahdi bin Moch. Alie karena diduga overlap sebagian, masuk dalam areal Sertipikat Hak Milik No. 596/Leuwimalang milik Penggugat sehingga tuntutan penggugat dalam pokok perkara petitum poin 5 pada prinsipnya mohon agar Turut Tergugat I mencoret Ny. Aisah John Mahdi bin Moch. Alie dari buku tanah;

Bahwa setelah dicermati gugatan aquo membingungkan kurang teliti dan tidak jelas mengingat berdasarkan data administratif yang ada di Turut Tergugat I. Sertipikat in casu saat ini telah beralih dan tercatat atas nama Ahli Waris Ny. Aisah John Mahdi bin Moch. Alie sehingga gugatan aquo tidak berdasarkan hukum; yang imbasnya obyek maupun subyek gugatannya tidak jelas/kabur;

Bahwa berdasarkan fakta hukum dan uraian diatas dengan mempedomani Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 565K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan "Kalau obyek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima" dan gugatan aquo dapat diklasifikasikan sebagai gugatan kabur (*obscuur libel*) dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat dimaksud untuk dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

5. Tentang Gugatan Kekurangan Pihak

Sebagaimana telah diketahui dan dipahami oleh Penggugat tertuang dalam dalil gugatannya permasalahan aquo, quod non (apabila benar) adalah murni perkara perdata tentang hak keperdataan serta penguasaantahan milik Penggugat dengan bukti Hak Sertipikat Hak Milik No. 596 /Leuwimalang Surat Ukur/Gambar Situasi No. 13300/1995 luas 13.015 M2 berasal dari Tanah Milik adat C. 336 Persil 333, 334 dan 335 kelas D.I namun dalam dalil posita gugatannya serharusnya persil 336.

Halaman 24 dari 34 halaman, Pts.No.78/PDT/2018/PT.BDG.



D.I masuk dalam dalam Sertipikat incasu sehingga Turut Tergugat telah melakukan kesalahan karena telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.86/Leuwimalang tanggal 24 Agustus 1971 atas nama Ny. Aisah John Mahdi bin Moch. Alie, Gambar Ichtiar No. 335/1971 tanggal 26 Juli 1971) yang berasal dari C. 336 Pewsil 336. D.I.;

Bahwa untuk memberikan suatu kepastian hukum dan agar lebih jelas duduk permasalahan perkara aquo maka sudah menjadi suatu keharusan bagi Penggugat untuk mengikut sertakan para pihak terkait yang mempunyai hubungan hukum dengan obyek perkaranya untuk ditarik sebagai pihak/partaj dalam perkara aquo;

Bahwa berdasarkan dalil gugatan tanah obyek sengketa di kenal sebagai kompleks Bungalow Karang Tumaritis dikuasai sepenuhnya oleh ahli waris alm. RH. Djaenadi dengan girik C. 336 dan telah bersertipikat Hak Milik No 86/ Leuwimalang. Kemudian setelah Sunardi bin H. Djaenadi menerima pelunasan pembarayan terjadi perselisihan dengan ahli waris alm. RH. Djaenadi bin h. Ahmad dan para pihak yang mengaku kuasa dari para ahli waris, yaitu Sdr. Abdul Rivai. Setelah terjadinya perselisihan internal dengan ahli waris alm RH Djaenadi, bahwa Penggugat telah membantu atau memberi keringanan terhadap para ahli waris dengan menambah pembayaran harga Kompleks Bungalow Karang Tumaritis, maka ahli waris alm RH. Djenadie dan Abdul Rivai adalah pihak yang seyogyanya di tarik sebagai parta dalam perkara dikarenakan mempunyai hubungan hukum dengan obyek sengketanya;

Demikian halnya dengan Willy Silitonga selaku wakil Notaris di Jakarta yang membuat dan mengesahkan Akte No 14 Tanggal 31 Januari 1966 dan pihak lainnya di antaranya Notaris Eliza Pondag, Notaris Muhammad Ali adalah pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah sengketa baik secara langsung maupun tidak langsung;

Demikian halnya dengan data buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor bahwa bidang tanah sertipikat Hak Milik No. 596/ Leuwimalang Penggugat memperoleh tanah aquo dari Sunardi yang merupakan ahli waris H. Djenadie sehingga sepatutnya apabila penjual harus di ikut di tarik sebagai pihak mengingat sesuai dengan klausul dan perjanjian dalam Akte Jual Beli pada intinya penjual adalah orang yang paling bertanggung jawab terhadap apa yang di jual

Halaman 25 dari 34 halaman, Pts.No.78/PDT/2018/PT.BDG.



bilamana terjadi permasalahan dikemudian hari. Demikian pula terhadap sertifikat No 86/Leuwimalang Nyonya Aisah John Mahdi Bin Muhammad Alie memperoleh tanah tersebut dari ahli waris RH. Djaenadie sehingga sepatutnya para ahli warisnya juga ditarik sebagai pihak;

Bahwa dikarenakan para pihak sebagai di uraikan diatas faktanya tidak di tarik sebagai pihak/ partaj dalam perkara , maka gugatan aquo merupakan gugatan kekurangan pihak, yang sudah sepatutnya gugatan Penggugat dimaksud untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Turut Tergugat I dalam bagian eksepsi mohon dianggap berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula didalilkan dalam bagian pokok perkaranya;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak secara tegas dalil gugatan Penggugat yang khususnya ditujukan kepada Turut Tergugat I, dikarenakan penerbitan dan pencatatan peralihan hak atas Sertipikat-sertipikat inlitis telah sesuai dengan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Jis. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria No.2 tahun 1962Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 sehingga Turut Tergugat Itidak melanggar hukum;
3. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas tuntutan penggugat pada petitum poin 4, 5, dan 6 yang pada pokoknya agar Sertipikat Hak Milik No.86/ Leuwimalang atas nama Ny. AISAH JOHN MANDI BIN MOCH ALIE dinyatakan batal demi hukum kemudiah agar Turut Tergugat mencoret Ny. AISAH JOHN MANDI BIN MOCH ALIE dari buku tanah memperbaiki SHM. No. 596/Leuwimalang dengan cara memasukan persil No. 336 untuk dituangkan kedalam Sertipikat;

Bahwa tuntutan pada petitum tersebut tidak ada relevansinya mengingat penerbitan sertipikat-sertipikat in litis telah berdasar pada ketentuan dengan persyaratan data administrasi yang terdiri dari data fisik maupun yuridis dan telah dilakukan penelitian secara cermat;

Halaman 26 dari 34 halaman, Pts.No.78/PDT/2018/PT.BDG.



Bahwa tindakan administratif Turut Tergugat dalam menerbitkan dan mencatat peralihan Hak terhadap sertipikat-sertipikat in litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Jo. Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Pasal 2, Jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, Jis Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Jo. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 tahun 1962 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 telah memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik/AAUPB (algemene behoorlijk bestuur / principle of good administration) sebagaimana yang diuraikan oleh W. Riawan Tjandra, SH dalam bukunya Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, halaman 68 dan halaman 69 bahwa menurut Crinca Le Roy (Principle Of Good Administration) terutama asas kepastian hukum (principle of legal security), asas bertindak cermat (principle of carefulness) dan oleh Koentjoro Purbopranoto, pada asas Kebijaksanaan (principle of sapiently). Sehingga Turut Tergugat tidak menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (detournement de pouvoir) dan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta tanpa wewenang yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Penggugat (willekeur) dan tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang - Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986, Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b;

4. Untuk memperjelas duduk permasalahan tanah sengketa bersama ini disampaikan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 86/Gambar Situasi No. 335/1971 luas 2190 M2 tercatat atas nama H. Moh. Ridwan, dkk. (7 orang) sedangkan Sertipikat Hak Milik No. 596/Leuwimalang Surat Ukur No. 13300/1995 luas 13015 M2 tercatat atas nama David Mussry terletak di Desa Leuwimalang Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor;

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas penerbitan dan pencatatan peralihan, hak sertipikat a quo telah sesuai dengan prosedur dan

Halaman 27 dari 34 halaman, Pts.No.78/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Jis. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria No.2 tahun 1962Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 sehingga :

- Telah sesuai dengan azas legalitas ;
- Tidak berbuat sewenang-wenang (De tornement de pouvoir) ;
- Tidak berbuat sekehendak hati (Willekeur) ;
- Sesuai dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) ;

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

1. Menerima Eksepsi dan Jawaban Turut Tergugat I;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);
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);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah menjatuhkan putusan, tanggal 06 Juni 2017 Nomor 18/PDT.G/2016/PN.Cbi., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I,V, VI dan Turut Tergugat I seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat I,V, dan VI Konpensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Halaman 28 dari 34 halaman, Pts.No.78/PDT/2018/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)



- Menghukum Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 8.271.000,- (delapan juta dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah).

Menimbang, bahwa sesuai dengan Relas Pemberitahuan isi Putusan Nomor 18/Pdt.G/2016/PN.Cbi. tanggal 01 Agustus 2017 yang ditandatangani oleh Jurus Sita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong telah memberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 18/Pdt.G/2016/PN.Cbi tanggal 06 Juni 2017 kepada:

1. Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 01 Agustus 2017;
2. Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 10 Agustus 2017;
3. Terbanding III dan IV semula Tergugat III dan IV pada tanggal 23 Agustus 2018;
4. Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 31 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor: 18/Pdt.G/2016/PN.Cbi. yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 08 Agustus 2017, Pembanding semula Penggugat, melalui kuasanya telah mengajukan permintaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 18/PDT.G/2016/PN.Cbi, tanggal 06 Juni 2017 dan telah diberitahukan secara sah dan patut kepada:

1. Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 18 Desember 2017;
2. Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 13 Oktober 2017
3. Terbanding III dan IV semula Tergugat III dan IV dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 07 September 2017;
4. Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 29 Desember 2017;
5. Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 11 September 2017;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan surat memori banding tertanggal 02 Pebruari 2018, memori banding tersebut diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada hari dan tanggal itu juga, dan telah diberitahukan secara patut dan seksama kepada:

1. Terbanding I, II dan V dan semula Tergugat I, II dan V pada tanggal 05 Pebruari 2018;

Halaman 29 dari 34 halaman, Pts.No.78/PDT/2018/PT.BDG.



2. Terbanding III dan IV semula Tergugat III dan IV pada tanggal 06 Pebruari 2018;
3. Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 05 Pebruari 2018;
4. Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 06 Pebruari 2018;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Para Pihak Terbanding tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa telah membaca pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor 18/Pdt.G/2016/PN.Cbi, bahwa kepada para pihak yang berperkara telah diberitahukan adanya kesempatan untuk memeriksa berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung secara patut dan seksama yaitu masing-masing kepada :

1. Pembanding semula Penggugat pada tanggal 18 September 2017;
2. Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 18 Desember 2017 ;
3. Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 13 Oktober 2017 ;
4. Terbanding III dan IV semula Tergugat III dan IV pada tanggal 07 September 2017;
5. Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 29 Desember 2017;
6. Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 11 September 2017;
7. Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 07 September 2017;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 30 dari 34 halaman, Pts.No.78/PDT/2018/PT.BDG.



Menyatakan keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Cibinong 18/Pdt.G/2016/PN.Cbi tanggal 06 Juni 2017 yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam memori banding tanggal 26 Pebruari 2017 yang pada akhirnya mohon agar:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Terbanding I, V dan IV semula Tergugat I, V dan VI untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Para Terbanding I s/d Terbanding VI semula Para Tergugat I s/d Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Pembanding semula Penggugat;
3. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Akta Jual Beli No. 26/II/1965 tanggal 1 Februari 1965;
4. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum SHM No. 86/Leuwimalang tanggal 24 Agustus 1971 atas nama Ny. Aisah John Mandi bin Moch. Alie, Gambar Ichtiar No. 335/1971 tanggal 26 Juli 1971;
5. Memerintahkan Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk mencoret dalam daftar buku tanah SHM No. 86/Leuwimalang tanggal 24 Agustus 1971 atas nama Ny. Aisah John Mandi bin Moch. Alie, Gambar Ichtiar No. 335/1971 tanggal 26 Juli 1971;
6. Memerintahkan Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk memperbaiki SHM No. 596/Leuwimalang atas Penggugat dengan memasukan kedalamnya Persil 336 dari Girik C No. 336 tersebut;
7. Menghukum Para Terbanding I s/d Terbanding VI semula Para Tergugat I s/d Tergugat VI untuk mengganti kerugian kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sebagai kerugian materil dan sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) sebagai kerugian immaterial;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (uitvoer baar bij vooraad) ;
10. Menghukum Para Terbanding I s/d Terbanding VI semula Para Tergugat I s/d Tergugat VI membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 31 dari 34 halaman, Pts.No.78/PDT/2018/PT.BDG.



DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonpensi I,V dan VI/Tergugat I, V, dan VI Konpensi atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Atau,

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi memori banding dari pihak Pembanding semula Penggugat telah dianggap termaktub dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding dengan seksama mempelajari berkas perkara yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan dalam Persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Cibinong 18/Pdt.G/2016/PN.Cbi tanggal 06 Juni 2017., dan telah pula membaca dan mencermati dengan seksama memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan untuk dapat merubah putusan aquo, maka Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan dan alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan tersebut, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Cibinong 18/Pdt.G/2016/PN.Cbi tanggal 06 Juni 2017., dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan ;



Memperhatikan Undang-undang No. 20 Tahun 1947 dan Undang-undang No. 49 Tahun 2009, HIR serta peraturan lain yang bersangkutan

;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibirong 18/Pdt.G/2016/PN.Cbi tanggal 06 Juni 2017., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 26 April 2018 oleh kami **H. DJOHAN AFANDI, SH. MH.** Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis dengan **NELSON PASARIBU, SH. M.H.** dan **DR. RIDWAN RAMLI, SH. MH.** masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung tanggal 20 Pebruari 2018 Nomor 78/PEN/PDT/2018/PT.BDG. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut pada hari Senin tanggal 7 Mei 2018 dalam persidangan yang terbuka untuk umum, dengan didampingi Hakim Anggota tersebut, dibantu **KAIRUL FASJA, SH.** sebagai Panitera Pengganti pada pengadilan tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

TTD

TTD

NELSON PASARIBU, SH. M.H.

H. DJOHAN AFANDI, SH. MH.

TTD

DR. RIDWAN RAMLI, SH. MH.

Panitera Pengganti

Halaman 33 dari 34 halaman, Pts.No.78/PDT/2018/PT.BDG.



TTD
KAIRUL FASJA, SH

Perincian biaya perkara :

1. Redaksi Putusan ----- Rp. 5.000,-
2. Meterai Putusan ----- Rp. 6.000,-
3. Pemberkasan ----- Rp. 139.000,- +
- J u m l a h ----- Rp. 150.000,-