



**PUTUSAN**

**Nomor 126/Pdt.G/2021/PN Cbi**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Ir. Raulina Sihotang**, bertempat tinggal di Jalan Salak 4 No. 28, Rt/rw: 004/003, Kelurahan Pondok Benda, Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Daniel Togar Manaek Sinaga, S.H., C.L.A., Advokat yang berkantor di Jalan Raya Pondok Kopi, Blok Pa no.9, Perumahan Pondok Kopi Indah, Jakarta Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Maret 2021, sebagai **Penggugat**

Lawan

**Zainudin**, bertempat tinggal di Kp. Kareo Rt/rw: 001/004, Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, Cibadung, Gunungsindur, Kab. Bogor, Jawa Barat, sebagai **Tergugat I**;

**Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor**, tempat kedudukan Jalan Tegar Beriman, Pakan Sari, Cibinong, Bogor, Jawa Barat, Kel. Pakansari, Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat, sebagai **Tergugat II**;

**Suparto**, bertempat tinggal di Kp. Kareo Rt/rw: 001/004, Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, Cibadung, Gunungsindur, Kab. Bogor, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat I**

**Kantor Kepala Desa Cibadung**, tempat kedudukan Jalan Pendidikan Cibadung, Kelurahan Cibadung, Gunung Sindur, Bogor, Cibadung, Gunungsindur, Kab. Bogor, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi



#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 30 Maret 2021 dalam Register Nomor 126/Pdt.G.2021/PN Cbi dan, telah mengajukan hal-hal sebagai berikut:

**A. PENGUGAT MERUPAKAN PEMILIK SAH ATAS OBJEK TANAH SELUAS 256 M2 (METER PERSEGI) YANG TERLETAK DI YANG TERLETAK DI KP. KAREO RT/RW: 001/004, DESA CIBADUNG, KECAMATAN GUNUNG SINDUR, KABUPATEN BOGOR, JAWA BARAT.**

1. Bahwa Penggugat merupakan pemilik **SAH** atas objek tanah seluas 256 M2 (dua ratus lima puluh enam meter persegi) yang terletak di Kp. Kareo RT/RW: 001/004, Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah milik H. Suparto
- Sebelah Barat : Jalan Desa
- Sebelah Timur : Tanah milik Sutiyo
- Sebelah Selatan : Tanah milik H. Suparto

Selanjutnya disebut: ("**Objek Tanah**")

2. Bahwa kepemilikan **SAH** Penggugat atas Objek Tanah adalah berdasarkan jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Turut Tergugat I yang selesai dilakukan pada tahun 2007 sebagaimana Akta Jual Beli No.656 tanggal 31 Januari 2007 yang dibuat dihadapan Miranti Tresnaning Timur Notaris di Kabupaten Bogor ("**AJB No.656**").
3. Bahwa kepemilikan **SAH** Penggugat atas Objek Tanah dikuatkan dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik No. 501 atas nama Penggugat ("**SHM No.501**") yang diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 17 bulan Januari tahun 2018.



4. Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum diatas **TERBUKTI** dan **TIDAK TERBANTAHKAN** Penggugat merupakan **SATU-SATUNYA PEMILIK SAH** atas Objek Tanah berdasarkan SHM No. 501 yang berhak menguasai, menempati dan menerima seluruh manfaat dan keuntungan dari Objek Tanah.
5. Bahwa oleh karena **TERBUKTI** Penggugat sebagai **SATU-SATUNYA PEMILIK SAH** atas Objek Tanah berdasarkan SHM No.501, **MAKA** tidak ada pihak lain yang berhak menempati, menguasai dan menerima manfaat serta keuntungan dari Objek Tanah **TANPA ADANYA IZIN** dari Penggugat.

**B. SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR: 501 ATAS NAMA PENGUGAT ADALAH SAH DAN MENGIKAT SECARA HUKUM.**

6. Bahwa sebagaimana Penggugat uraikan diatas jual beli Objek Tanah yang dilakukan Penggugat dengan Turut Tergugat I dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT Miranti Tresnaning Timur dan masing-masing pihak telah melaksanakan seluruh hak dan kewajibannya sebagaimana tertuang dalam AJB No. 656, sehingga peristiwa hukum jual beli Objek Tanah antara Penggugat dengan Turut Tergugat I adalah SAH menurut hukum karena dilakukan sesuai dan memenuhi syarat dan ketentuan hukum dalam jual beli tanah yang berlaku di Negara Republik Indonesia;
7. Bahwa kemudian atas jual beli Objek Tanah yang SAH tersebut Penggugat kemudian mengajukan permohonan pembuatan Sertifikat Hak Milik atas Objek Tanah sebagai bukti alas hak Objek Tanah kepada Tergugat II sebagai perwakilan Negara yang berhak dan berwenang mewakili Negara dan Pemerintah dalam bidang pertanahan termasuk penerbitan bukti alas hak atas tanah;
8. Bahwa atas permohonan pengajuan pembuatan bukti alas hak atas Objek Tanah Penggugat telah menyerahkan dokumen-dokumen yang disyaratkan dan ditentukan perundang-undangan untuk penerbitan bukti alas hak atas Objek Tanah, selain itu Pengugat juga telah melakukan pembayaran atas biaya-biaya resmi yang disyaratkan



dalam pembuatan bukti alas hak atas Objek Tanah berupa Sertifikat Hak Milik kepada Tergugat II yang ditindak lanjuti dengan proses pengukuran terhadap Tanah oleh Tergugat II sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di dibidang pertanahan;

9. Bahwa terhadap proses pembuatan dan penerbitan bukti alas hak atas Tanah berupa Sertifikat Hak Milik atas Objek Tanah yang diajukan Penggugat yang telah sesuai dan memenuhi ketentuan hukum yang berlaku di badan pertanahan tersebut Tergugat II telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas Objek Tanah dengan Nomor: 501;

**C. HUBUNGAN HUKUM PENGGUGAT DENGAN PARA TERGUGAT DAN PARA TURUT TERGUGAT.**

10. Bahwa Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tegugat merupakan subjek hukum yang cakap, tidak dibawah umur dan tidak dalam kedudukan dibawah pengampuan menurut hukum, sehingga secara hukum Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat memiliki hak, kapasitas dan kedudukan secara hukum baik untuk menggugat maupun digugat.
11. Bahwa Penggugat selaku pemilik SAH atas Objek Tanah membeli Objek Tanah dari Turut Tergugat I adalah untuk investasi dan setelah Penggugat memperoleh Objek Tanah meminta Turut Tergugat I untuk menjaga dan menanami Objek Tanah dengan tumbuhan tumbuhan yang bisa diperoleh manfaatnya, dalam perjalannya Penggugat selalu mengunjungi Objek Tanah yang dijaga dan di tanami oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat I selalu memberikan hasil dari pemanfaatan Objek Tanah kepada Penggugat;
12. Bahwa kemudian diketahui Penggugat, sekitar bulan Juli 2017 pada saat Penggugat melakukan pengecekan berkala terhadap Objek Tanah milik Penggugat, didapati sudah ada bangunan yang telah berdiri tanpa izin diatas Objek Tanah milik Penggugat, sehingga Penggugat mendatangi bangunan tersebut guna mencari orang yang



membangun dan menempati secara tanpa hak dan izin Objek Tanah milik Penggugat.

13. Bahwa kemudian Penggugat bertemu dengan Tergugat I di dalam bangunan/rumah yang berdiri secara tanpa izin diatas Objek Tanah milik Penggugat, Penggugat berusaha menerangkan kepada Tergugat I bahwa Objek Tanah yang didirikan bangunan diatasnya oleh Tergugat I adalah milik Penggugat, namun Tergugat I menolak fakta yang diberikan Penggugat dan mengklaim Objek Tanah adalah miliknya.
14. Bahwa Penggugat melakukan upaya mediasi dengan Tergugat I sebagai bentuk itikad baik dari Penggugat dalam menyelesaikan permasalahan kepemilikan Objek Tanah tersebut, namun itikad baik yang dilakukan Penggugat justru disambut penolakan oleh Tergugat I dengan mengabaikan itikad baik Penggugat.
15. Bahwa meskipun mendapat perlakuan kurang baik dari Tergugat I, Penggugat tetap berupaya menyelesaikan permasalahan kepemilikan Objek Tanah secara musyawarah dengan meminta Turut Tergugat II agar dapat menjadi penengah antara Penggugat dengan Tergugat I guna mencegah hal-hal yang tidak diinginkan.
16. Bahwa upaya menjadikan Turut Tergugat II sebagai penengah/mediator dalam perselisihan kepemilikan Objek Tanah juga tidak membuahkan hasil, karena tidak ada kesimpulan ataupun saran yang dapat dijadikan sebagai acuan dalam menyelesaikan perselisihan Objek Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I.
17. Bahwa dalam setiap proses musyawarah/mediasi yang dilakukan, Penggugat selalu menggunakan kepala dingin, dan tidak melakukan tindakan-tindakan yang anarkis, tapi faktanya Penggugat mendapatkan intimidasi serta tindakan-tindakan yang mengarah kepada anariksime serta mengusir Penggugat seraya mengatakan bahwa Objek Tanah tersebut adalah mutlak milik Tergugat I.
18. Bahwa perlu Penggugat sampaikan, dalam menyampaikan fakta-fakta terhadap kepemilikan Objek Tanah, Penggugat selalu memperlihatkan BUKTI KEPEMILIKAN Objek Tanah kepada Tergugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I berupa Sertifikat SHM No. 501 atas nama Penggugat, namun pada saat Penggugat meminta Tergugat I untuk membuktikan alas hak kepemilikan Objek Tanah yang diklaim oleh Tergugat I, justru Tergugat I enggan memberikan dengan alasan-alasan yang tidak berdasar dan beralasan bahkan mengada-ada.

19. Bahwa selain itu dalam setiap musyawarah/mediasi Tergugat I selalu menyampaikan bahwa dirinya adalah pemilik atas Objek Tanah karena Tergugat I memiliki bukti berupa Sertifikat Hak Milik atas Objek Tanah yang diterbitkan oleh Tergugat II;
20. Bahwa kemudian diketahui Sertifikat Hak Milik atas Objek Tanah yang diklaim Tergugat I tersebut adalah Sertifikat Hak Milik atas Objek Tanah Nomor: 542 ,yang diterbitkan pada 27 Januari tahun 2019;
21. Bahwa selanjutnya Penggugat telah melakukan pengecekan terhadap kepemilikan Objek Tanah, dengan melakukan permohonan kepada Tergugat II guna memastikan kepemilikan Objek Tanah, dan didapatkan hasil yaitu nama Penggugatlah yang **TERDAFTAR** dalam sistem dan pembukuan Tergugat II selaku lembaga yang menangani pencatatan kepemilikan tanah di Republik Indonesia.
22. Bahwa perbuatan Tergugat I yang mengklaim dan secara melawan hukum menempati, menguasai serta memanfaatkan dan mendirikan bangunan diatas Objek Tanah tanpa izin dan tanpa sepengetahuan Penggugat selaku pemilik SAH atas Objek Tanah berdasarkan SHM No. 501 jelas membuat Penggugat **TIDAK DAPAT** menguasai, menerima/memperoleh manfaat dan keuntungan dari Objek Tanah, perbuatan Tergugat I tersebut jelas telah melanggar hak subjektif Penggugat, bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I dan telah mengakibatkan kerugian baik secara Materiil maupun Immateriil kepada Penggugat selaku **PEMILIK SAH** atas Objek Tanah berdasarkan SHM No. 501.
23. Bahwa Tergugat II dalam menerbitkan bukti alas hak atas tanah diwajibkan untuk melakukan pengecekan langsung dan menerapkan azas kehati-hatian terhadap tanah yang akan diterbitkan bukti alas

Halaman 6 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi

#### 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)





hak, hal tersebut dimaksud untuk menghindari kesalahan objek dan menghindari kesalahan penerbitan bukti alas hak terhadap suatu objek tanah, selain itu pengecekan langsung dan penerapan azas kehati-hatian dalam proses penerbitan bukti alas hak oleh Tergugat II dimaksud agar tidak terjadi tumpang tindih atas kepemilikan suatu objek tanah karena hal tersebut akan menimbulkan ketidakpastian secara hukum dan tentunya merugikan pemilik tanah.

24. Bahwa dengan adanya SHM No. 542 atas nama Tergugat I diatas Objek Tanah milik Penggugat yang lebih dulu diterbitkan SHM No. 501 atas nama Penggugat pada tahun 2018 jelas membuktikan adanya kelalaian dan ketidak hati-hatian Tergugat II, karena apabila Tergugat II melakukan pengecekan secara langsung dan menerapkan azas kehati-hatian dalam memproses segala permohonan penerbitan bukti alas hak atas tanah TIDAK MUNGKIN terbit 2 (dua) bukti alas hak atas satu objek tanah.
25. Bahwa Perbuatan Tergugat II selaku satu-satu pihak yang diberikan kewenangan untuk mengurus pemberian/penerbitan hak dan bukti kepemilikan atas tanah yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 542, tertanggal 27 Januari 2019 atas nama Tergugat I pada tahun 2019 (SHM No. 542) diatas Objek Tanah milik Penggugat **YANG TELAH** diterbitkan bukti kepemilikan (alas hak) atas Objek Tanah sebagaimana SHM No. 501 pada tahun 2018 atas nama Penggugat, jelas bertentangan dengan perundang-undangan dibidang pertanahan, hal tersebut jelas telah merugikan Penggugat baik secara MATERIIL maupun IMMATERIIL.
26. Bahwa ahli hukum Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., mengatakan penggugat adalah seorang yang “**MERASA**” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “**DIRASA**” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim.
27. Bahwa berdasarkan uraian diatas **TERBUKTI** adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat dimana perbuatan Para Tergugat bertentangan kewajiban hukum dan bertentangan dengan perundang-undangan dalam bidang pertanahan sekaligus

Halaman 7 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi



melanggar hak subjektif Penggugat selaku pemilik **SAH** atas Objek Tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik atas Objek Tanah yang diterbitkan pada 2018, sehingga sudah **TEPAT** dan **BERDASAR HUKUM Sdr. ZAINUDIN** didudukkan sebagai Tergugat I dan **KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR** didudukkan sebagai Tergugat II dalam perkara gugatan Penggugat.

- 28.** Bahwa sebagaimana Penggugat uraikan diatas kepemilikan **SAH** Penggugat atas Objek Tanah adalah berdasarkan peristiwa hukum perdata yaitu jual beli yang sah yang dilakukan antara Penggugat sebagai Pembeli Objek Tanah dengan Turut Tergugat I selaku Penjual Objek Tanah sebagaimana AJB No. 656, oleh karena Sdr. H. Suparto berkedudukan sebagai Penjual Objek Tanah dalam arti sebagai pemilik awal atas Objek Tanah, **MAKA** berdasar dan beralasan hukum Sdr. H. Suparto ditarik sebagai pihak dalam perkara ini dan didudukkan sebagai Turut Tergugat I.
- 29.** Bahwa merujuk pada uraian Penggugat diatas, oleh karena sebelumnya ada upaya mediasi/musyawarah yang dilakukan oleh Kantor Desa Cibadung, maka perlu kiranya serta berdasar dan beralasan hukum Kantor Kepala Desa Cibadung (Turut Tergugat II) ditarik sebagai pihak dalam gugatan Penggugat agar duduk persoalan menjadi jelas dan terang.
- 30.** Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana Putusan Mahkamah Agung tanggal 16 Juni 1971 No. 305 K/Sip/1971. yang memiliki kaidah hukum Penggugat berwenang dan memiliki hak untuk menentukan pihak-pihak yang ingin dihukum pengadilan untuk mengganti kerugian.
- 31.** Bahwa lebih jauh Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung No: 201 K/SIP/1974 tertanggal 28 Januari 1986 yang mempunyai kaidah hukum dalam hukum acara perdata tidak dikenal pengertian turut penggugat, yang dikenal adalah sebutan turut tergugat, yaitu orang-orang, bukan penggugat dan bukan pula tergugat, akan tetapi demi lengkapnya pihak-pihak harus disertakan sekedar untuk tunduk dan taat terhadap putusan pengadilan.





32. Bahwa berdasarkan uraian, dasar dan fakta hukum diatas, jelas adanya hubungan hukum antara Para Pihak dalam gugatan Penggugat dan Para Pihak dalam gugatan Penggugat memiliki kedudukan serta kapasitas hukum yang tepat untuk didudukkan sebagai pihak (Para Tergugat dan Para Turut Tergugat) dalam perkara gugatan Penggugat, oleh karenanya berdasar dan beralasan hukum bagi Pengadilan Negeri Cibinong untuk menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat.

**D. PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT KEPADA PENGGUGAT.**

**D.1. Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I kepada Penggugat.**

33. Bahwa Penggugat adalah pemilik **SAH** atas Objek Tanah berdasarkan peristiwa hukum perdata yaitu jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I yang selesai dilakukan pada tahun 2007 sebagaimana AJB No 656.

34. Bahwa terhadap peristiwa hukum jual beli yang SAH atas Objek Tanah, kepemilikan SAH Penggugat atas Objek Tanah dibuktikan dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik atas Objek Tanah Nomor: 501 atas nama Penggugat yang diterbitkan Tergugat II pada tanggal 17 Januari 2018 (SHM No. 501), sehingga secara hukum **TIDAK TERBANTAHKAN KEBENARAN** kedudukan Penggugat sebagai pemilik **SAH** atas Objek Tanah.

35. Bahwa maksud dan tujuan Penggugat membeli Objek Tanah dari Turut Tergugat I tentunya agar Penggugat selaku pemilik **SAH** atas Tanah dan Bangunan dapat menempati dan/atau menerima/memperoleh manfaat/keuntungan baik yang pada saat itu sudah ada, sudah terlihat maupun yang belum terlihat bahkan yang kemudian akan ada dari Objek Tanah.



36. Bahwa sejak Penggugat membeli Objek Tanah sampai dengan gugatan ini diajukan Penggugat **tidak pernah** menjual Objek Tanah kepada siapapun.
37. Bahwa **SANGAT MIRIS** dan **DISAYANGKAN** Penggugat pemilik **SAH** atas Objek Tanah tidak dapat menempati, menguasai dan menerima/memperoleh manfaat/keuntungan dari Objek Tanah, hal tersebut dikarenakan adanya perbuatan Tergugat I yang mengklaim, menempati dan mendirikan bangunan diatas Objek Tanah dengan **TANPA ADANYA IZIN PENGGUGAT** selaku pemilikan **SAH** atas Objek Tanah.
38. Bahwa Penggugat selaku pemilik **SAH** atas Objek Tanah telah memperingatkan Tergugat untuk meninggalkan dan/atau mengosongkan Objek Tanah karena Tergugat menempati Objek Tanah tanpa izin Penggugat selaku pemilik sah, **NAMUN** Tergugat **TETAP** menempati Objek Tanah milik Penggugat.
39. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I yang Mengklaim dan **SECARA TANPA IZIN PENGGUGAT** menempati Objek Tanah milik Penggugat sampai dengan **DENGAN** diajukannya gugatan ini atau kurang lebih selama 7 (tujuh) tahun Penggugat **TELAH KEHILANGAN** penerimaan manfaat/keuntungan dari Objek Tanah dan Bangunan total sebesar Rp. 70.000.000,00 (*tujuh puluh juta Rupiah*) mengingat harga nilai pasaran sewa tanah di wilayah kabupaten bogor adalah sebesar Rp.10.000.000,00 (*sepuluh juta Rupiah*) per/ Tahun.
40. Bahwa disamping Penggugat telah menderita kerugian Materiil, Penggugat telah menderita kerugian secara Immateriil karena Penggugat kehilangan waktu dan pikiran untuk mendapatkan hak Penggugat dalam menguasai dan memperoleh keuntungan dan manfaat dari Objek Tanah;
41. Kerugian Immateriil yang diderita Penggugat akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat I sebagaimana disebutkan diatas tentunya tidak dapat digantikan oleh uang/materi, namun untuk itu kiranya pantas bagi Penggugat untuk menuntut Tergugat agar memberikan



ganti rugi atas kerugian Immateriil Penggugat sebesar  
Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah).

42. Bahwa perbuatan Tergugat I yang mengklaim dan yang **SECARA TANPA IZIN PENGGUGAT** menempati Objek Tanah milik Penggugat jelas dilakukan secara melawan hukum, bertentangan dengan ketentuan hukum serta kaidah-kaidah hukum dan telah menimbulkan kerugian nyata kepada Penggugat baik secara Materiil maupun Immateriil, sehingga perbuatan Tergugat I tersebut termasuk dalam kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan:

*"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*

43. Bahwa lebih lanjut Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I yang mengklaim, menempati dan mendirikan bangunan diatas Objek Tanah milik Penggugat **SECARA TANPA IZIN PENGGUGAT SAH** secara hukum tentu:

43.1. Melanggar hak subjektif Penggugat selaku pemilik **SAH** Objek Tanah berdasarkan SHM No. 501 atas nama Penggugat yang diterbitkan pada tahun 2018 oleh Tergugat II;

43.2. Bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I yaitu tidak bisa mengurus dan memohonkan diterbitkan bukti kepemilikan (alas hak) atas Objek Tanah tanpa izin dan sepengetahuan Penggugat selaku Pemilik **SAH** atas Objek Tanah;

43.3. Bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I yang harus meninggalkan, keluar dan mengosongkan Objek Tanah karena telah menempati, menguasai dan mendirikan bangunan tanpa izin dan sepengetahuan Penggugat selaku Pemilik **SAH** atas Objek Tanah;

43.4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta kehati-hatian dalam pergaulan hidup masyarakat perihal memperhatikan kepentingan orang lain, karena Tergugat I yang **TANPA IZIN** dan **SEPENGETAHUAN** dari Penggugat selaku

Halaman 11 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi



pemilik **SAH** Objek Tanah tidak bisa menempati dan menguasai Objek Tanah, sehingga perbuatan Tergugat I tersebut jelas sangat tidak memperhatikan asas kepatutan dan tidak memperhatikan kepentingan orang lain dalam hal ini Penggugat selaku pemilik **SAH** Objek Tanah.

**D.2. Perbuatan Melawan Hukum Tergugat II kepada Penggugat.**

44. Bahwa Tergugat II selaku perwakilan Negara dan Pemerintah yang diberikan kewenangan untuk menerbitkan bukti kepemilikan (alas hak) atas tanah diwajibkan melakukan pengecekan langsung dan menerapkan azas kehati-hatian dalam menerbitkan bukti kepemilikan (alas hak) atas tanah;
45. Bahwa sebagaimana Penggugat uraikan diatas diketahui Tergugat I mengklaim Objek Tanah dengan dasar memiliki bukti kepemilikan atas Objek Tanah berupa SHM No. 542 yang diterbitkan Tergugat II pada tahun 2019;
46. Bahwa dengan adanya SHM No. 542 atas nama Tergugat I pada tahun 2019 yang terbit diatas Objek Tanah milik Penggugat yang telah terbit SHM No. 501 pada tahun 2018 atas nama Penggugat jelas membuktikan adanya kelalaian dan ketidak hati-hatian Tergugat II dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya menerbitkan bukti kepemilikan (alas hak) atas Objek Tanah;
47. Bahwa kelalaian Tergugat II yang tidak menerapkan azas kehati-hatian sehingga terbit SHM No. 542 diatas Objek Tanah milik Penggugat yang lebih dulu terbit SHM No. 501 atas nama Penggugat jelas bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat II, melanggar hukum serta melanggar hak subjektif Penggugat selaku pemilik atas Objek Tanah dan pemegang SHM No. 501 dan sangat merugikan Penggugat;
48. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I yang mengklaim dan **SECARA TANPA IZIN PENGUGAT** menempati dan mendirikan bangunan di atas Objek Tanah milik Penggugat sampai dengan **DENGAN** diajukannya gugatan ini atau kurang lebih selama 7 tahun Penggugat



**TELAH KEHILANGAN** penerimaan manfaat/keuntungan dari Objek Tanah dan Bangunan dari nilai sewa Tanah sebesar Rp. 70.000.000,00 (*tujuh puluh juta Rupiah*) mengingat harga pasaran sewa Tanah di wilayah kabupaten bogor adalah sebesar Rp.10.000.000,00 per/ Tahun.

49. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I yang mengklaim dan **SECARA TANPA IZIN PENGUGAT** menempati dan mendirikan bangunan di atas Objek Tanah milik Penggugat akibat dari adanya perbuatan Tergugat II yang lalai dan tidak menerapkan azas kehati-hatian sehingga terbit SHM No. 542 atas nama Tergugat II pada tahun 2019 diatas Objek Tanah milik Penggugat yang telah terbit lebih dulu SHM No. 501 pada tahun 2018 atas nama Penggugat, maka berdasar dan beralasan hukum Tergugat II ikut menanggung dan bertanggung jawab atas kerugian Materiil yang diderita Penggugat bersama-sama dengan Tergugat I;

50. Bahwa disamping Penggugat telah menderita kerugian Materiil, akibat adanya perbuatan melawan hukum Para Tergugat sebagaimana Penggugat uraikan diatas, Penggugat telah menderita kerugian secara Immateriil karena Penggugat kehilangan waktu dan pikiran untuk mendapatkan hak Penggugat dalam menguasai dan memperoleh keuntungan dan manfaat dari Objek Tanah;

Adapun Kerugian Immateriil yang diderita Penggugat akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat sebagaimana disebutkan diatas tentunya tidak dapat digantikan oleh uang/materi, namun untuk itu kiranya pantas bagi Penggugat untuk menuntut Tergugat agar memberikan ganti rugi atas kerugian Immateriil Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,00 (*satu milyar Rupiah*).

51. Bahwa perbuatan Tergugat II yang tidak melakukan pengecekan dan tidak menerapkan azas kehati-hatian dalam penerbitan SHM No. 542 atas nama Tergugat I diatas Objek Tanah milik Penggugat **YANG TELAH LEBIH DULU TERBIT SHM NO. 501** atas nama Penggugat **PADA TAHUN 2018** jelas dilakukan secara melawan hukum, bertetangan dengan ketentuan hukum serta kaidah-kaidah hukum dan telah menimbulkan kerugian nyata kepada Penggugat baik



secara Materiil maupun Immateriil, sehingga perbuatan Tergugat tersebut termasuk dalam kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan:

*“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”*

**52.** Bahwa lebih lanjut Perbuatan Melawan Hukum Tergugat II yang tidak melakukan pengecekan dan tidak menerapkan azas kehati-hatian dalam penerbitan SHM No. 542 atas nama Tergugat I diatas Objek Tanah milik Penggugat **YANG TELAH LEBIH DULU TERBIT SHM NO. 501** atas nama Penggugat **PADA TAHUN 2018 SECARA TANPA** secara hukum tentu:

52.1. Bertentangan kewajiban hukum Tergugat II selaku pihak yang diberikan kewenangan untuk mengurus segala sesuatu hal terkait pertanahan khususnya penerbitan bukti kepemilikan (alas hak) atas tanah;

52.2. Melanggar hak subjektif Penggugat selaku pemilik **SAH** satu-satunya atas Objek Tanah yang telah lebih dulu terbit SHM No.501 tahun 2018;

52.3. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta kehati-hatian dalam pergaulan hidup masyarakat perihal memperhatikan kepentingan orang lain, karena telah terbit SHM No. 542 atas nama Tergugat I pada tahun 2019 di atas Objek Tanah sepatutnya dan seharusnya tidak menempati dan menguasai Objek Tanah milik Penggugat yang telah terbit SHM No.501 lebih dulu.

**53.** Bahwa dalam perkembangan praktik hukum, pengertian Perbuatan Melawan Hukum telah mengalami perluasan berdasarkan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I., dan doktrin bahwa yang dimaksud dengan melawan hukum adalah bukan saja melanggar





undang-undang, tetapi perbuatan dimaksud juga mencakup hal-hal sebagai berikut:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- b. Melanggar hak subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan norma kesusilaan dan/atau ketertiban umum; atau
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta kehati-hatian dalam pergaulan hidup masyarakat perihal memperhatikan kepentingan orang lain.

**54.** Bahwa uraian mengenai telah dipenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum atas tindakan Tergugat adalah sebagai berikut:

- Unsur “perbuatan” dan unsur “melawan hukum” dalam perkara ini terbukti telah terpenuhi dengan adanya fakta bahwa:
  - a. perbuatan Tergugat I yang:
    - a.1. mengklaim, menempati, menguasai Objek Tanah **TANPA IZIN PENGGUGAT** selaku pemilik SAH atas Objek Tanah berdasarkan SHM No.501.
    - a.2. mendirikan bangunan di atas Objek Tanah **TANPA IZIN PENGGUGAT** selaku pemilik SAH atas Objek Tanah berdasarkan SHM No.501.
    - a.3. mengajukan penerbitan SHM No. 542 kepada Tergugat II diatas Objek Tanah milik Penggugat yang telah bersertifikat hak milik sebagaimana SHM No.501 yang diterbitkan pada tahun 2018.
  - b. perbuatan Tergugat II yang:
    - a.1. memproses permohonan penerbitan SHM No. 542 atas nama Tergugat I yang terbit pada tahun 2019 diatas Objek Tanah milik Penggugat yang telah bersertifikat sejak tahun 2018 sebagaimana SHM No. 501.



- a.2. tidak menerapkan azas kehati-hatian dan tidak melakukan pengecekan secara langsung terhadap penerbitan SHM No.542 atas nama Tergugat I yang terbit pada tahun 2019 diatas Objek Tanah milik Penggugat yang telah bersertifikat sejak tahun 2018 sebagaimana SHM No. 501.
- Terpenuhinya unsur “kerugian” terbukti dari adanya:
- a. kerugian Materiil yang diderita Penggugat akibat dari:
- a.1. hilangnya perolehan/penerimaan manfaat/keuntungan dari Objek Tanah hasil penyewaan Tanah sejak tahun 2014 sampai dengan tahun 2021 atau kurang lebih selama 7 (tujuh) tahun dengan nilai total kerugian sebesar Rp. 70.000.000,00 (*tujuh puluh juta Rupiah*) ditambah;
- b. kerugian Immateril berupa hilangnya waktu dan fikiran Penggugat untuk mendapatkan hak Penggugat dalam menguasai dan memperoleh keuntungan dan manfaat dari Objek Tanah yang tentunya kerugian tersebut tidak ternilai dan tidak dapat dinilai dengan uang, NAMUN kiranya pantas Penggugat menuntut kerugian atas hilangnya waktu dan fikiran Penggugat yang telah diderita Penggugat akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat sebesar Rp.1.000.000.000,00 (*satu milyar Rupiah*).
- Sedangkan unsur “kausalitas” terbukti dari akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana Penggugat uraikan diatas telah menimbulkan kerugian materil sebesar sebesar Rp.70.000.000,00 (*tujuh puluh juta Rupiah*) dan kerugian immateril sebesar Rp.1.000.000.000,00 (*satu milyar Rupiah*).

**55.** Bahwa ahli hukum acara perdata M.A. Moegni Djodiredjo, S.H., menegaskan kaidah hukum yang pada pokoknya menyatakan bahwa untuk suatu perbuatan memenuhi kualifikasi Perbuatan Melawan



Hukum cukuplah dengan terpenuhinya salah satu unsur saja dan tidak perlu harus terpenuhinya seluruh unsur tersebut.

56. Bahwa Penggugat telah mengalami kerugian secara materiil dan immateriil sebagai berikut:

**51.1. Kerugian Materiil:**

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Penggugat mengalami kerugian materiil total sebesar sebesar Rp.70.000.000,00 (*tujuh puluh juta Rupiah*) sebagaimana Penggugat uraikan/rinci diatas.

**51.2. Kerugian Immateriil:**

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Penggugat selain mengalami kerugian materiil juga mengalami kerugian immaterial dari hilangnya waktu dan fikiran, **SEHINGGA TOTAL** kerugian immateriil Penggugat adalah sebesar Rp.1.000.000.000,00 (*satu milyar Rupiah*) sebagaimana Penggugat uraikan/rinci diatas.

52. Bahwa **TERBUKTI** Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan terhadap Penggugat, sehingga Penggugat telah menderita kerugian baik materiil maupun immateriil, maka **TERBUKTI** Para Tergugat telah secara terang-terangan melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat.

53. Bahwa oleh karena salah satu petitum atau tuntutan Penggugat adalah agar Para Tergugat keluar, mengosongkan sekaligus menyerahkan Objek Tanah dalam keadaan kosong kepada Penggugat, **MAKA** berdasar dan berlasan hukum apabila Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.500.000,00 (*lima ratus ribu Rupiah*) setiap harinya kepada Penggugat dalam hal Tergugat lalai melaksanakan isi Putusan.



**E. PROVISI DAN MOHON SITA JAMINAN SERTA PUTUSAN SERTA MERTA.**

54. Bahwa sampai saat ini Objek Tanah milik Penggugat dikuasai dan ditempati oleh Tergugat I, maka untuk MENJAMIN sekaligus menghindari perbuatan-perbuatan melanggar hukum lainnya dari Tergugat I dalam menguasai, memanfaatkan, memperoleh manfaat/keuntungan, mengalihkan, memindah tangankan, merusak dan/atau menghilangkan Objek Tanah termasuk dan tidak terbatas segala sesuatu yang ada di atasnya yang tentunya hal tersebut dapat menimbulkan kerugian yang lebih besar kepada Penggugat, dengan ini Penggugat MOHON untuk menjatuhkan putusan provisi guna menyatakan:

1. Memerintahkan Tergugat I untuk meninggalkan dan mengosongkan Objek Tanah seluas 256M2 (dua ratus lima puluh enam meter persegi) yang terletak di yang terletak di Kp. Kareo RT/RW: 001/004, Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat sebagaimana yang tertuang dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 501 atas nama Ir. Raulina Sihotang (Penggugat).
2. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.500.000,00 (*lima ratus ribu Rupiah*) setiap harinya dalam hal Tergugat lalai dan/atau terlambat memenuhi isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan ini diucapkan.

55. Bahwa selain itu agar Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak menjadi sia-sia (*illusoir*) dalam hal gugatan ini dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Cibinong, dengan ini Penggugat mengajukan permohonan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan/atau sita persamaan (*Vergelijkend Beslag*) terhadap:

Aset-aset milik Tergugat I baik benda bergerak maupun benda tetap serta benda milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat



yang rinciannya akan disampaikan secara terpisah, namun mohon agar hal itu tetap dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari gugatan ini; dan terhadap

56. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti otentik dan guna menghindari kerugian materiil dan immaterial yang lebih besar kepada Penggugat akibat adanya perbuatan melawan hukum Para Tergugat, maka sesuai dengan petunjuk Mahkamah Agung dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil angka 4 huruf (g), Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini dapat menyatakan putusan atas perkara ini dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).

Bahwa sehubungan dengan tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat terhadap Penggugat, maka demi tercapainya keadilan dan kepastian hukum terhadap Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

**MENGADILI:**

**DALAM PROVISI:**

1. Memerintahkan Tergugat I untuk meninggalkan dan mengosongkan Objek Tanah seluas 256 M2 (dua ratus lima puluh enam meter persegi) yang terletak di Kp. Kareo RT/RW: 001/004, Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat sebagaimana yang tertuang dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.501 atas nama Ir. Raulina Sihotang (Penggugat).
2. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.500.000,00 (*lima ratus ribu Rupiah*) setiap harinya dalam hal Tergugat I lalai dan/atau terlambat memenuhi isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan ini diucapkan.

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Halaman 19 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat I terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat.
3. Menyatakan Tergugat II terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat.
4. Menyatakan terbukti melawan hukum perbuatan Tergugat I yang mengklaim, menempati dan menguasai Objek Tanah milik Penggugat **TANPA IZIN PENGGUGAT** selaku pemilik **SAH** Objek Tanah.
5. Menyatakan terbukti melawan hukum perbuatan Tergugat I yang mendirikan bangunan di atas Objek Tanah **TANPA IZIN PENGGUGAT** selaku pemilik **SAH** Objek Tanah.
6. Menyatakan Tergugat II terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat.
7. Menyatakan terbukti melawan hukum perbuatan Tergugat II yang tidak menerapkan azas kehati-hatian dan tidak melakukan pengecekan secara langsung terhadap penerbitan SHM No.542 atas nama Tergugat I yang terbit pada tahun 2019 diatas Objek Tanah milik Penggugat yang telah bersertifikat sejak tahun 2018 sebagaimana SHM No.501.
8. Menyatakan terbukti melawan hukum perbuatan Tergugat II yang menerbitkan SHM No. 542 atas nama Tergugat I yang terbit pada tahun 542 diatas Objek Tanah milik Penggugat yang telah bersertifikat sejak tahun 2018 sebagaimana SHM No.501.
9. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas Objek Tanah.
10. Menyatakan SAH dan MENGIKAT secara hukum Sertifikat Hak Milik Nomor: 501, tertanggal 17 Januari 2018 atas nama Ir Raulina Sihotang (Penggugat).
11. Menyatakan TIDAK SAH dan TIDAK BERKEKUATAN HUKUM Sertifikat Hak Milik Nomor: 542, tertanggal 27 Januari atas nama M. Jainudin.
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kepada Penggugat ganti kerugian Materil sebesar sebesar Rp70.000.000,00 (*tujuh puluh juta Rupiah*) secara Tanggung renteng.

Halaman 20 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi





13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian Immateriil sebesar Rp.1.000.000.000.00 (*satu milyar Rupiah*) secara tunai dan seketika secara tanggung renteng.
14. Menghukum Tergugat I untuk meninggalkan dan mengosongkan tanah seluas 256 M2 (dua ratus lima puluh enam persegi) yang terletak di Kp. Kareo RT/RW: 001/004, Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat sebagaimana yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No.501, atas nama Ir Raulina Sihotang.
15. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Objek tanah seluas 256 M2 (dua ratus lima puluh enam meter persegi) yang terletak di Kp. Kareo RT/RW: 001/004, Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat sebagaimana yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 501, tertanggal atas nama Ir Raulina Sihotang dalam keadaan kosong dan BAIK kepada Penggugat selaku pemilik SAH.
16. Menghukum Tergugat II untuk memusnahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 542, tertanggal 27 Januari 2019 atas nama Zainudin;
17. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.500.000,00 (*lima ratus ribu Rupiah*) setiap harinya dalam hal Tergugat I lalai dalam menjalankan dan melaksanakan isi putusan ini.
18. Menyatakan sah dan berharga terhadap Sita Jaminan yang telah dilaksanakan terhadap:
  - a. Objek Sita Jaminan milik Tergugat; dan
  - b. Objek sita jaminan milik Penggugat yang dikuasai Tergugat;
19. Menghukum para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;
20. Menyatakan Putusan atas perkara ini dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
21. Menghukum para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau

Halaman 21 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis berpendapat lain ,maka dengan ini Penggugat memohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang bahwa Tergugat I pada persidangan yang telah ditentukan hadir kuasanya yaitu 1. IRAWANSYAH, S.H., M.H., 2. ANGGA PERDANA, S.H., M.H., 3. AHMAD ROYANI, S.H berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Mei 2021 yang telah didaftarkan di kepaniteraan pengadilan negeri Cibinong tanggal 11 Mei 2021 dibawah nomor: 590/SK.Pdt/2021/PN.Cbi dan pada persidangan tanggal 18 Agustus 2021 Tergugat I menyerahkan surat pencabutan kuasanya kepada Majelis Hakim, dan menyatakan bahwa Tergugat I akan menghadapi sendiri persidangan ini tanpa didampingi Kuasa Hukumnya lagi;

Menimbang bahwa turut Tergugat I yaitu SUPARTO tidak hadir dalam persidangan dan tidak juga mengirimkan kuasanya yang sah untuk itu, walaupun telah dipanggil secara sah dan patut oleh juru sita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 19 April 2021 dan panggilan koran SINDO terbitan tanggal 07 Mei 2021 dan tanggal 09 Juni 2021;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. PUTU MAHENDRA, S.H., M.H Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Juni 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Jawaban .tanggal 18 Agustus 2021, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

### **DALAM EKSEPSI**

Halaman 22 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi



## 1. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor:9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. pasal 1 angka 9 Undang Undang Nomor : 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ***"Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata"*** maka sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam Petitum Poin 11 kutip **"menyatakan TIDAK SAH dan TIDAK BERKEKUATAN HUKUM Sertipikat Hak Milik Nomor : 542 tanggal 27 Januari atas nama M. Jainudin"** yang esensinya menyatakan batal merupakan Bescheking/Keputusan Tata Usaha Negara dan produk final BPN Kabupaten Bogor in casu Tergugat II, yang merupakan Badan atau pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal pasal 1 angka 8 Undang Undang Nomor : 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa 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 dikarenakan tuntutan gugatan Penggugat yang menginginkan sertifikat obyek perkara untuk dinyatakan batal demi hukum, dengan dasar dalil gugatan tentang adanya perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan dalih Penerbitan sertifikat obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat II tidak prosedural melanggar hukum yang imbasnya merugikan Penggugat selaku demikian permasalahan dalam perkara aquo murni kewenangan pengujiannya berada pada Peradilan Tata Usaha Negara;

Berdasarkan ketentuan dan hal-hal yang diuraikan diatas, fakta hukum telah terungkap secara tegas untuk mengadili Perkara aquo merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian gugatan aquo diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong(Perdata)telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, maka mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim agar gugatan aquo ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

## **2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK**

Bahwa keharusan lengkapnya subyek yang dijadikan Penggugat dalam suatu surat Gugatan telah ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 27 September 1990 Nomorn 200 K/Pdt/1998 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1642 K/Pdt/2005 yang kaedah hukumnya berbunyi :

***“Ketidak lengkapan dalam merumuskan subyek yang seharusnya menjadi Tergugat, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah error in persona dan akan berakibat gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvenkelijk verklaard)***

Dengan mendasarkan kepada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut diatas, maka gugatan yang telah Penggugat ajukan in casu telah kurang pihak, yakni kurang lengkap subjek hukum yang dijadikan Tergutatnya. Hal tersebut dikarenakan, Penggugat dalam gugatannya in casu telah terlibat dalam hal yang menjadi objek gugatan aquo. Pihak-pihak atau subjek hukum dimaksud adalah Notaris Miranti Tresnaning Timur, S.H. selaku PPAT sebagaimana diuraikan dalam Posita Gugatan Penggugat bahwa Penggugat melakukan Jual-Beli antara Turut Tergugat I atas in casu Objek



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dihadapan Notaris Miranti Tresnaning Timur, S.H. dengan Nomor Akta 656;

Disamping pihak sebagaimana disebutkan diatas, juga ada pihak lain yang seharusnya dilibatkan/dijadikan Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat dalam Surat Gugatan aquo oleh Penggugat yakni Sdri. Juleha Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 4 Juni 2016 Nomor 1230/2016 yang dibuat dihadapan Ika Mangesti Budiningsih, S.H., M.Kn selaku PPAT, dimana Tergugat I membeli sebidang tanah darat kosong berdasarkan Persil Nomor 46 DII Blok 013 Kohir Nomor C. 88 seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  dengan dilampirkan Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Kepala Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;

Berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas yang mana Penggugat telah tidak mensertakan/menjadikan para pihak sebagaimana disebutkan diatas yang nota banenya memiliki hubungan hukum terhadap objek sengketa maka jelas terbukti bahwa gugatan Penggugat in casu adalah Kurang Pihak. Oleh karenanya sebagaimana yang telah ditegaskan oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 27 September 1990 Nomor 200 K/Pdt/1998 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1642 K/Pdt/2005, maka sangat beralasan hukum Gugatan Penggugat in casu dinyatakan Tidak dapat diterima (*Niet Ontvenkel ljkverklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Tergugat I dalam bagian eksepsi mohon dianggap berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula didalilkan dalam bagian pokok perkaranya;
2. Bawha Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali terhadap apa yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Bahwa Tergugat I menanggapi semua dalil-dalil gugatan Penggugat hanya untung-untungan semata yang hendak menguasai tanah yang telah dimiliki oleh Tergugat I secara sah dan benar melalui proses pembelian dari Sdri.

Halaman 25 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juleha Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 4 Juni 2016 Nomor 1230/2016 yang dibuat dihadapan Ika Mangesti Budiningsih, S.H.,M.Kn selaku PPAT;

4. Bahwa kepemilikan dan penguasaan Tergugat I atas tanah yang telah dibelinya dari Sdri. Juleha adalah sah secara hukum karena dipreolehnya melalui proses jual beli yang sah dan mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya sangat beralasan hukum selaku Tergugat I yang berhak secara hukum memohonkan peningkatan hak kepada Tergugat II untuk diterbitkannya Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah milik yang sah; sehingga fakta hukum tersebut diatas, maka terbukti objek gugatan aquo adalah benar milik Tergugat I yang diperolehnya secara sah menurut hukum.
5. Bahwa Tergugat I sangat keberatan atas dalil Penggugat yang mengklaim tanah objek perkara aquo adalah sebagai miliknya dengan mendasarkan beli dari Turut Tergugat I dengan dibuatkan akta nomor 656 dihadapan Miranti Tresnaning Timur, S.H.mengingat Tergugat I sudah lebih dulu membeli dari Dri. Juleha Berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 4 Juni 2016 Nomor 1230/2016 yang dibuat dihadapan Ika Mangesti Budiningsih, S.H., M.Kn selaku PPAT sehingga dengan fakta hukum tersebut diatas sudah sepatutnya untuk ditolak dan tidak dapat diterima oleh Majelis pemeriksa perkara aquo;

Bahwa,berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka sangat beralasan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa Perkara aquo untuk memutus perkara in casu sebagai berikut:

## **DALAM PROVISI**

1. Menolak dengan tegas untuk meninggalkan dan Mengosongkan Objek tanah seluas 256 M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh enam meter persegi) kepada Penggugat;
2. Menolak permohonan Dwang Som dari Penggugat sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya;

## **DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Halaman 26 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi

### **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

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang tidak beritikad baik;
3. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Tergugat I sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 542/Cibadung atas nama M. Jainudin yang diterbitkan pada tanggal 27 Januari 2019 seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor 238/Cibadung/2017 yang terletak di Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;
5. Menyatakan sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum yang mengikat atas Akta Jual Beli tanggal 4 Juni 2016 Nomor 1230/2016 yang dibuat dihadapan Ika Mangesti Budiningsih, S.H., M.Kn selaku PPAT;
6. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 542/Cibadung atas nama M. Jainudin yang diterbitkan pada tanggal 27 Januari 2019 seluas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) berdasarkan Surat Ukur Nomor 238/Cibadung/2017 yang terletak di Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;
7. Menolak tuntutan Penggugat tentang pengosongan dan menyerahkan tanah sengekra kepada Penggugat;
8. Menolak Ganti Rugi baik secara Materil maupun Imateriil yang keseluruhannya sebesar Rp.1.070.000.000 (satu milyar tujuh puluh juta rupiah)
9. Menolak permohonan sita jaminan....
10. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang ditimbulkan akibat gugatan aquo;

### Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Halaman 27 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi



Menimbang, bahwa Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan jawabannya pada tanggal 04 Agustus 2021 sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

**1. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI SECARA ABSOLUT  
(ABSOLUTE COMPETENTIE)**

Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan/upaya untuk mencari keadilan, Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong, karena tuntutan gugatan pada Pokok perkaranya Poin 8 kutip "**Menyatakan terbukti melawan hukum perbuatan Tergugat II yang menerbitkan SHM NO. 542 atas nama Tergugat I yang terbit pada tahun 542 diatas Objek Tanah milik Penggugat yang telah bersertifikat sejak tahun 2018 sebagaimna SHM No. 501 dan Poin 11 kutip "menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum SHM Nomor : 542, tertanggal 27 Januari atas nama M. Jainudin"** dan Poin 16 kutip "**menghukum Tergugat II untuk memusnahkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 542 tertanggal 27 Januari 2019 atas nama Zainudin"** yang esensinya menyatakan batal Sertipikat Objek Sengketa;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. pasal 1 angka 9 Undang Undang Nomor : 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara "**Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata"** maka Sertipikat obyek sengketa (Sertipikat Hak Milik : 542/ Desa Cibadung ) merupakan Bescheking/Keputusan Tata Usaha Negara dan produk final dari Tergugat II /Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, yang merupakan Badan atau pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal pasal 1 angka 8 Undang Undang Nomor : 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;



Bahwa mengenai tuntutan untuk dinyatakan Batal demi hukum dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas Sertipikat obyek perkara berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang Undang Nomor : 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. **Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2 tahun 2019** tentang Pedoman Penyelesaian sengketa tindakan Pemerintahan dan kewenangan mengadili Perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrehtmatige overheids daad*) kewenangan menyatakan batal suatu Keputusan Tata Usaha Negara berada pada Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa 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 gugatan aquo tentang gugatan perbuatan melawan hukum dengan subtransi pokok permasalahan/duduk perkara yang diajukan oleh Para Para Penggugat mempermasalahkan tentang proses penerbitan Sertipikat obyek sengketa (*Sertipikat Hak Milik : 542/Desa Cibadung*) Sertipikat obyek sengketa harus dibatalkan dikarenakan proses penerbitannya tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : **2 tahun 2019 pasal 2 ayat 1** menyatakan ***"Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan(Onrechtmatige overheids daad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara*** kemudian pada Pasal 11 Menyatakan ***Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau pejabat Pemerintahan(Onrechtmatige overheids daad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili"***

Bahwa dikarenakan tuntutan gugatan Penggugat yang menginginkan sertipikat obyek perkara untuk dinyatakan batal demi hukum, dengan dasar dalil gugatan tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II/Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dengan dalih Penerbitan sertipikat obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat II tidak prosedural melanggar hukum yang imbasnya merugikan Para Penggugat, selaku demikian permasalahan dalam *perkara aquo* murni kewenangan pengujiannya berada pada Peradilan Tata Usaha Negara ;

Berdasarkan ketentuan dan hal-hal yang diuraikan diatas, fakta hukum telah terungkap secara tegas untuk mengadili Perkara aquo merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian gugatan aquo diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong (Perdata) telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, maka mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim agar gugatan aquo ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

## **DALAM POKOK PERKARA**

- 1) Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum dan menguntungkan Tergugat II;
- 2) Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Tergugat II 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 ;

Halaman 30 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi

### 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)



- 3) Bahwa Tergugat II menolak gugatan dari Penggugat pada posita Poin 46 dan poin 47 yang pada intinya mendalilkan Tergugat II telah melakukan Perbuatan melanggar hukum karena dalam menerbitkan Sertipikat obyek sengketa tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa dalil-dalil posita aquo tidak ada relevansinya dan tidak berdasar hukum mengingat tindakan administratif Tergugat II dalam menerbitkan 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 Nomor : 10 Tahun 1961 Jis. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor : 2 tahun 1962 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 serta **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 69 bahwa menurut CRINCE LE ROY (*principle of good administration*) terutama asas kepastian hukum (*principle of legal security*), asas bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan oleh KOENTJORO PURBO PRANOTO, pada Asas Kebijaksanaan (*principle of sapiently*).

Dengan demikian Tergugat II TIDAK melakukan perbuatan yang melanggar hukum karena 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 Para Para 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.





Jo. Undang-undang Nomor : 51 tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

- 4) Bahwa, dengan demikian fakta hukum telah terungkap secara jelas dan tegas proses penerbitan sertifikat obyek sengketa telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 Jis. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor : 2 tahun 1962 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 sehingga tidak melanggar hukum karena :

- *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, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutus:

1. Menerima Eksepsi dan Jawaban Tergugat II;
2. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan Para Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Para 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 turut Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan jawabannya pada tanggal 18 Agustus 2021 sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

1. **Tentang Kewenangan Mengadili**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan/upaya mencari keadilan, penggugat dalam menyampaikan gugatan kepada Pengadilan Negeri Cibinong Kelas I A dalam isi gugatan pada point 1 kutip " *Bahwa Penggugat merupakan pemilik SAH atas objek tanah seluas 256 M2 (dua ratus lima puluh enam meter persegi) yang terletak di Kp.Kareo RT/RW.001/004 Desa Cibadung, Kecamatan Gunungsindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dengan batas-batas sebagai berikut :*

- Sebelah Utara : Tanah milik H.Suparto
- sebelah Barat : Jalan Desa
- sebelah Timur : Tanah milik Sutiyo
- sebelah Selatan : Tanah milik H.Suparto

Point 2 : Bahwa kepemilikan SAH **Penggugat** atas objek tanah adalah berdasarkan jual beli yang dilakukan **Penggugat** dengan **Turut Tergugat I** yang selesai dilakukan pada tahun 2007 sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 656 tanggal 31 Januari 2007 yang dibuat dihadapan Miranti Tresnaning Timur Notaris di Kabupaten Bogor ("AJB No.656").

Point 3 : bahwa kepemilikan SAH **Penggugat** atas objek tanah dikuatkan dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik No.501 atas nama Penggugat ("SHM") yang diterbitkan oleh **Tergugat II** pada tanggal 17 bulan Januari tahun 2018.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **Turut Tergugat II** menolak dengan tegas atas dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali terhadap apa yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh **Turut Tergugat II**;
2. Bahwa **Turut Tergugat II** pada saat terjadinya transaksi jual beli atas objek tanah dari **Turut Tergugat I** kepada **Penggugat** sampai dengan adanya pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Notaris Kabupaten Bogor Miranti Tresnaning Timur hingga diterbitkannya sertipikat Hak Milik atas objek tanah **Penggugat** belum menjabat sebagai Kepala Desa Cibadung sehingga secara administrasi tidak menemukan danya catatan dalam buku register tanah di Kantor Kepala Desa Cibadung yang mencatat atas dokumen pendukung yang dikeluarkan oleh

Halaman 33 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi

### 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)



Pemerintah Desa Cibadung dalam proses pembuatan Akta Jual Beli ( " AJB " ) maupun Pembuatan Sertipikat Hak Milik ( " SHM " ) **Penggugat**.

3. Bahwa batas-batas tanah milik **Penggugat** sebagaimana diuraikan oleh **Penggugat** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 656 yang diterbitkan oleh Notaris Kabupaten Bogor Miranti Tresnaning Timur, pada tanggal 31 Januari 2007 tidak sama dengan batas tanah milik **Tergugat I** yang diakui oleh **Penggugat** sebagai objek tanah milik yang SAH **Penggugat**.
4. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh **Penggugat** kepada **Turut Tergugat I** yang dikuatkan dengan Akta Jual Beli Nomor 656 tanggal 31 Januari 2007 yang dibuat dihadapan Miranti Tresnaning Timur Notaris di Kabupaten Bogor ("AJB No.656") bahwasannya perpindahan kepemilikan atas dasar jual beli objek tanah dari Turut **Tergugat I** kepada **Penggugat** tidak tercatat di dalam Buku C Desa.
5. Bahwa berdasarkan keterangan dari Mantan Kepala Desa Cibadung periode tahun 2013 sampai tahun 2019 yaitu **Sdr.MADRONIH** diterangkan bahwasannya Sertipikat Hak Milik **Penggugat** Nomor 501 yang diterbitkan oleh **Tergugat II** pada tanggal 17 Januari tahun 2018,

Bahwa **Sdr.Madronih** tidak pernah menandatangani berkas-berkas pendukung dalam proses Pembuatan Sertipikat Hak Milik **Penggugat** atas penguatan kepemilikan objek tanah yang terletak di Kp.Kareo RT.001 RW.004 Desa Cibadung Kecamatan Gunungsindur Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat.

Berkas-berkas pendukung dalam proses pembuatan Sertipikat Hak Milik **Penggugat** sebagaimana dimaksud adalah :

1. Surat Keterangan Riwayat Tanah
2. Surat Keterangan Tidak Sengketa
3. Salinan C Desa

( Ketiga berkas sebagaimana tersebut di atas tidak pernah ditandatangani oleh Sdr.Madronih yang pada saat itu menjabat sebagai Kepala Desa Cibadung Periode tahun 2013 sampai dengan tahun 2019, sehingga jangka waktu pembuatan Sertipikat Hak Milik atas objek tanah **Penggugat** sampai dengan



diterbitkannya Sertipikat Hak Milik tersebut perlu di periksa dokumen-dokumen pendukungnya untuk memastikan berapa lama proses permohonan penerbitan Sertipikat Hak Milik tersebut sampai diterbitkannya Sertipikat Hak Milik tersebut).

6. Bahwa berdasarkan jawaban **Turut Tergugat II** sebagaimana tersebut di atas, maka sangat beralasan untuk dilakukan peninjauan dan pengukuran serta penunjukan batas-batas tanah milik, baik objek tanah milik **Penggugat** maupun objek tanah milik **Tergugat I**.
7. Atas dasar uraian dan jawaban **Turut Tergugat II** diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Yang Mulia yang mengadili perkara ini berkenan memutuskan:
  1. Menerima Eksepsi dan Jawaban **Turut Tergugat II**;
  2. Menolak gugatan **Penggugat** seluruhnya atau setidaknya gugatan **Penggugat** dinyatakan tidak dapat diterima;
  3. Menghukum para **Penggugat** untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
  4. Dan apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I , Tergugat II, dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 25 Agustus 2021, dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II dan turut Tergugat II telah mengajukan duplik tanggal 01 September 2021;

Menimbang, bahwa karena didalam jawaban Tergugat terdapat eksepsi terkait kewenangan absolut maka selanjutnya Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan sela yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi kewenangan mengadili secara Absolut Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong berwenang memeriksa dan memutus perkara Nomor : 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi;
3. Memerintahkan kepada Para Pihak untuk melanjutkan pemeriksaan mengenai pokok perkara;



4. Menunda biaya perkara hingga putusan akhir;

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

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.:501 atas nama pemegang hak Ir. Raulina Sihotang., selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat pengecekan Sertifikat No. Hak: 00501, No. berkas: 202135/2020., selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Peta bidang tanah nomor: 725/2010, dengan nomor bidang 00626 atas nama Pemohon Ir. Raulina Sihotang., selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kwitansi pembayaran bidang tanah tertanggal: 22 Januari 2007, 5 Februari 2007, 18 Februari 2007., selanjutnya diberi tanda P-4 ;
5. Fotokopi Akta Jual Beli (AJB) nomor 656/2007 tertanggal 31 Januari 2007 yang dibuat oleh Miranti Tresnaning Timur, SH selaku PPAT wilayah Kabupaten Bogor., selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan Pemasangan Tanda Batas Bidang Tanah Dan Perbedaan Luas atas tanah kohir No 88 Persil 46 Kelas D. II seluas 256 m2, Desa Cibadung, Kecamatan Gn Sindur, Kabupaten Bogor., selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Tidak Sengketa yang dibuat oleh Ir. Raulina Sihotang atas tanah kohir No 88 Persil 46 Kelas D. II seluas 256 m2, Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat letter C kohir No 88 Persil 46 Kelas D. II seluas 256 m2, Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor atas nama H. Suparto., selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Pernyataan Pemilikan Dan Penguasaan Tanah di Kp. Kareo RT/RW: 01/04, Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, yang dibuat oleh Ir. Raulina Sihotang tertanggal 19 April 2010., selanjutnya diberi tanda P-9 (pending);
10. Fotokopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dengan No Objek Pajak: **32.03.220.002.000.1772.7** letak tanah di Desa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cibadung, Kecamatan Gn Sindur, Kabupaten Bogor atas nama wajib pajak Ir. Raulina Sihotang., selanjutnya diberi tanda P-10 ;

11. Fotokopi Kwitansi tanda bukti pembayaran pengukuran dan pemetaan kadastral – sporadik letter C- No. 88 atas nama pemohon Ir. Raulina Sihotang tertanggal 28 September 2009., selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Surat Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan: 51859/2009, atas nama pemohon Ir. Raulina Sihotang tertanggal 14 September 2009., selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Surat Permohonan Pendaftaran Hak atas bidang tanah yang terletak di Kp. Kareo RT/RW: 01/04, Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, atas nama pemohon Ir. Raulina Sihotang yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor., selanjutnya diberi tanda P-13 ;
14. Fotokopi Surat Permohonan Pengukuran atas Bidang Tanah yang terletak di Kp. Kareo RT/RW: 01/04, Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor dengan luas tanah 256m2 atas nama pemohon Ir. Raulina Sihotang., selanjutnya diberi tanda P-14;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, keciali bukti P-3, P-5, P-6, P-7, P-8 , P-9, )P-13 dan P-14 adalah merupakan Fotokopi dari fotokopi, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat.

Menimbang bahwa di depan persidangan Tergugat I melalui kuasanya juga mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta jual beli tanggal 11 September 2014, Nomor: 2628/20014 yang dibuat dihadapan IKA MANGESTI BUDININGSIH, S.H., M.Kn selanjutnya diberi tanda T.1-1;
2. Fotokopi Surat pernyataan tidak sengketa tanggal 26 Agustus 2014 yang ditandatangani oleh Kepala Desa Cibadung., selanjutnya diberi tanda T.1-2 ;
3. Fotokopi Girik letter C Nomor: 88 P.46 D.II luas 200 M2 atas nama DULSAMAN SUAN., selanjutnya diberi tanda T.1-3 ;

Halaman 37 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi





4. Fotokopi Akta Jual Beli tanggal 04 Juni 2016 yang dibuat dihadapan IKA MANGESTI BUDININGSIH,S.H.,M.Kn., selanjutnya diberi tanda T.1-4 ;
5. Fotokopi Surat keterangan tidak sengketa tanggal 02 Juni 2016 yang ditandatangani kepala Desa Cibadung., selanjutnya diberi tanda T.1-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat tanah tanggal 17 Juli 2017 Nomor: 593/226/DS/VII/2017, yang ditandatangani kepala Desa Cibadung., selanjutnya diberi tanda T.1-6;
7. Fotokopi surat Keterangan tanggal 18 Juli 2017, nomor 593/231/DS/VII/2017, yang ditandatangani kepala Desa Cibadung, selanjutnya diberi tanda T.1-7 ;
8. Fotokopi Tanda Terima Dokumen tanggal 22 Agustus 2017 nomor: 104320/2017 atas nama M.Jainudin., selanjutnya diberi tanda T.1-8 ;
9. Fotokopi Sertifikat Hak milik nomor 542/Cibadung, surat ukur nomor: 238/Cibadung/2017 luas 200 m2, atas nama M.Jainudin, terbit berdasarkan bekas tanah milik adat C.No.88 P-46 D.II/Akta Jual Beli Nomor: 1230/2016 tanggal 04 Juni 2016., selanjutnya diberi tanda T.1-9;
10. Fotokopi Surat pemberitahuan pajak terhutang , pajak bumi dan bangunan Perdesaan dan pertokoan tahun 2018., selanjutnya diberi tanda T.1-10 ;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan pajak terhutang , pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan tahun 2019., selanjutnya diberi tanda T.I-11;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya,keciali bukti T-I-1, T-I-2, T.I-3 dan T.I-8 adalah merupakan Fotokopi dari fotokopi, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat I.

Menimbang bahwa di depan persidangan Tergugat II juga mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Buku tanah Nomor:501/Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor selanjutnya diberi tanda T.II-1;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Bunu tanah Nomor: 542/Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor., selanjutnya diberi tanda T.II-2 ;
3. Fotokopi surat Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa barat Resort Bogor, Tanggal 1 Maret 2021 perihal: Undangan Pengukuran Ulang, selanjutnya diberi tanda T.II.3;
4. Fotokopi surat tugas 261/ST-IP.01.01/III/2021 tanggal 4-3 2021, untuk mengukur ulang SHM no.542/Cibadung SU.238/Cibadung/2017 atas nama Zaenudin dan SHM no.501/Cibadung SU.no.235/Cibadung /2017 an Raulina Sihotang, Selanjutnya diberi tanda T.II.4;
5. Fotokopi lampiran peta Floting tanggal 15 juni 2021, selanjutnya diberi tanda .T.II.5;
6. Fotokopi surat kantor pertanahan Nasional Kabupaten Bogor Cq.Kepala Seksi survei dan pemetaan nomor:1744/Und-IP.01.02/VI/2021 tanggal 15-06-2021 perihal undangan Pengukuran Ulang,selanjutnya diberi tanda T.II.6;
7. Fotokopi surat Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Cq.Kepala Seksi survei dan pemetaan nomor: 3046/S.Ket.IP.01.02/XI/2021 tanggal 09 Nopember 2021 perihal klarifikasi, Selanjutnya diberi tanda T.II.7;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya , kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat II.

Menimbang bahwa di depan persidangan turut Tergugat II juga mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi buku C desa nomor 88 yang menerangkan asal tanah adat dari Dulsaman Bin Suan, selanjutnya diberi tanda TT.II-1 ;
2. Fotokopi buku daftar himpunan ketetapan pajak (DHKP) buku I yang diterbitkan oleh BAPPENDA kabupaten Bogor, tahun buku 2020 yang menghimpun/mencatat wajib pajak , termasuk M.Jainudin dengan nomor objek pajak 32.03-220-013.0928.0, selanjutnya diberi tanda TT.II-2 ;
3. Fotokopi buku daftar himpunan ketetapan pajak (DHKP) buku I yang diterbitkan oleh BAPPENDA kabupaten Bogor, tahun buku 2021 yang

Halaman 39 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi



menghimpun/mencatat wajib pajak , termasuk M.Jainudin dengan nomor objek pajak 32.03-220-013.0928.0, selanjutnya diberi tanda TT.II-3 ;

4. Fotokopi daftar rekap objek pajak dan subjek pajak, pajak bumi dan bangunan (PBB) dengan nama wajib pajak M.Jainudin Kp.Ciater Barat, Rt.004/02, Kelurahan Ciater Kota Tangerang Selatan ,dengan nomor Objek Pajak (NOP) 32.03.220.013.0928.0, selanjutnya diberi tanda TT.II-4 ;
5. Fotokopi Akta jual beli nomor: 2628/2014 hari Kamis tanggal 11-09-2014, peralihan jual beli dari pihak pertama/penjual (H.Suparto) kepada pihak kedua/pembeli (Juleha) yang diterbitkan oleh Notaris PPAT kabupaten Bogor Ika Mangesti Budiningsih,S.H.,M.Kn, selanjutnya diberi tanda TT.II-5 ;
6. Fotokopi surat akta jual beli nomor 1230/2016, hari Sabtu tanggal 04 Juni 2016 peralihan kepemilikan tanah Juleha / pihak pertama (Penjual) kepada pihak kedua (Pembeli) (M.Jainudin) nomor persil 46 D II, Blok 013, Kohir C nomor : 88 luas kurang lebih 200 m2 dihadapan notaris PPAT kabupaten Bogor Ika Mangesti Budiningsih,S.H.,M.Kn, selanjutnya diberi tanda TT.II-6,
7. Fotokopi Sertifikat Hak milik nomor.542 dengan nama pemegang hak M.Jainudin , nomor NIB.10.10.21.02.01013 daftar isian 202 tanggal 04 -01-2019 nomor: 99/BA-10.10/I/2019, surat ukur tanggal 02 Nopember 2018, nomor : 238/CIBADUNG/2017 luas 200 m2, selanjutnya diberi tanda TT.II-7;
8. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang, pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) NOP.32.03.220.002.013-0928.0 atas nama wajib pajak M.Jainudin, selanjutnya diberi tanda TT.II-8;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TT.II-4, TT.II-5, TT.II-6, TT.II-7, dan TT.II-8, merupakan fotokopi dari fotokopi, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa didepan persidangan selain mengajukan bukti surat tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi dibawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Saksi ke-1. **SUTIMIN**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang saksi garap tersebut berada di daerah muara beres, Desa Sukahati, Rt.02/05 Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
- Bahwa benar saksi dengan SUPARTO adalah kakak beradik kandung;
- Bahwa saksi sekeluarga yang kakak beradik kandung ada enam orang;
- Bahwa SUPARTO anak ke empat dari keenam orang tersebut dan saksi anak ke enam;
- Bahwa masalah yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah masalah tanah di Kampung Kareo, Rt/Rw:001/004, Desa Cibadung, Kecamatan Gunung sindur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
- Bahwa luas tanah yang dipermasalahkan dalam perkara ini adalah seluas 256 meter;
- Bahwa pemilik tanah tersebut adalah RAULINA SIHOTANG;
- Bahwa RAULINA SIHOTANG mendapatkan tanah tersebut dari SUPARTO dengan cara membeli pada tahun 2017;
- Darimana saksi mengetahui kalau RAULINA SIHOTANG membeli tanah dari SUPARTO;
- Bahwa awalnya saksi yang membeli tanah tersebut dari SUPARTO seluas 256 meter sekitar tahun 1995;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa surat kepemilikan tanah tersebut Ketika saksi membelinya dari SUPARTO;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah surat tanah tersebut berbentuk AJB atau tidak ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada berapa luas tanah SUPARTO dilokasi tersebut;
- Bahwa tanah yang saksi beli dari SUPARTO sudah dipisah-pisah dan sudah dibuat batas-batasnya ;
- Bahwa tanah tersebut masih kebun,Pada saat saksi membeli tanah tersebut;
- Bahwa Posisi tanah yang saksi beli dari SUPARTO tersebut ada ditengah;

Halaman 41 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi

### 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

- Bahwa hanya SUPARTO yang menunjukan batas -batas tanah tersebut pada saat saksi membelinya dari SUPARTO;
- Bahwa saksi tidak ada membuat kwitansi pembelian tanah tersebut Ketika saksi membeli tanah tersebut dari SUPARTO;
- Bahwa setelah saksi membeli tanah tersebut dari SUPARTO awalnya tanah tersebut masih saksi biarkan dan setelah itu baru tanah tersebut saksi jual kepada RAULINA SIHOTANG;
- Bahwa saksi pernah menunjukan lokasi tanah tersebut kepada RAULINA SIHOTANG;
- Bahwa saksi menunjukan lokasi tanah tersebut kepada RAULINA SIHOTANG pada saat RAULINA SIHOTANG membeli tanah tersebut kepada saksi;
- Bahwa RAULINA SIHOTANG tidak pernah melaporkan saksi kepada pihak Kepolisian;
- Bahwa setelah saksi membeli tanah tersebut dari SUPARTO, tanah tersebut masih sempat di Kelola oleh SUPARTO dengan ditanami singkong dan pisang;
- Bahwa sekitar 4 (empat) tahun SUPARTO merawat tanah yang saksi beli tersebut;
- Bahwa tanah tersebut masih dirawat oleh SUPARTO pada saat saksi menjual tanah tersebut kepada RAULINA SIHOTANG;
- Bahwa awalnya saksi membeli tanah tersebut dari SUPARTO tahun 1995 dan dasar kepemilikan SUPARTO atas tanah tersebut adalah Akta Jual beli ;
- Bahwa dalam jual beli tanah tersebut yang transaksi adalah SUPARTO dengan RAULINA SIHOTANG akan tetapi saksi yang menerima uangnya dari RAULINA SIHOTANG ;
- Bahwa saksi tidak ada menandatangani Akta Jual Beli pada saat saksi membeli tanah tersebut dari SUPARTO ;
- Bahwa dasar kepemilikan SUPARTO atas kepemilikan tanah tersebut adalah Akta jual Beli;

Halaman 42 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi

### 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

- Bahwa saksi membeli tanah tersebut dari SUPARTO dengan harga Rp.8.000.000,-(delapan juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui dariman SUPARTO membeli atau mendapatkan tanah tersebut
- Bahwa awalnya saksi membeli tanah dari SUPARTO kemudian saksi menjual tanah tersebut kepada RAULINA SIHOTANG dan saksi menerima uang pembelian tanah tersebut dari RAULINA SIHOTANG kemudian uang hasil penjualan tanah tersebut saksi serahkan kepada SUPARTO;
- Bahwa saksi memberikan uang hasil penjualan tanah tersebut kepada SUPARTO karena awalnya SUPARTO telah meminjam uang milik saksi sebesar Rp.8.000.000,-(delapan juta rupiah) dan SUPARTO menjaminkan Akta Jual Beli tanahnya tersebut kepada saksi;
- Bahwa saksi memberikan uang hasil penjualan tanah tersebut kepada SUPARTO karena awalnya SUPARTO telah meminjam uang milik saksi sebesar Rp.8.000.000,-(delapan juta rupiah) dan SUPARTO menjaminkan Akta Jual Beli tanahnya tersebut kepada saksi;
- Bahwa AJB tanah SUPARTO ada dalam penguasaan saksi karena ada transaksi jual beli tanah antara saksi dengan SUPARTO tahun 1995;
- Bahwa saksi dan SUPARTO tidak pernah pergi ke Notaris untuk membuat Akta Jual Beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi menerima uang dari RAULINA SIHOTANG atas pembelian tanah tersebut sekitar tahun 2007;
- Bahwa saksi menjual tanah tersebut kepada RAULINA SIHOTANG sebesar Rp.15.000.000,-(lima belas juta rupiah);
- Bahwa pembayaran tanah tersebut dilakukan bertahap , diangsur tiga kali pembayaran dan sekarang telah lunas;
- Bahwa setelah pembayaran pembelian tanah tersebut lunas maka tanah tersebut jadi milik RAULINA SIHOTANG;
- Bahwa pada saat RAULINA SIHOTANG membeli tanah tersebut tanah tersebut masih banyak bambu;

Halaman 43 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi

#### 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

- Bahwa yang menjaga tanah tersebut setelah dibeli oleh RAULINA SIHOTANG adalah SUPARTO sampai tahun 2010;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli antara SUPARTO dengan RAULINA SIHOTANG;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada atau tidaknya perjanjian jual beli antara SUPARTO dengan RAULINA SIHOTANG;
- Bahwa saksi sudah lama tidak kelokasi tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui lagi bagaimana kondisi tanah tersebut sekarang;
- Bahwa Kuasa Hukum Penggugat menunjukan bukti P-5 kepada saksi di hadapan Para Tergugat dan dihadapan Majelis Hakim yaitu Akta Jual Beli (AJB) nomor 656/2007 tertanggal 31 Januari 2007 yang dibuat oleh Miranti Tresnaning Timur, SH selaku PPAT wilayah Kabupaten Bogor;
- Bahwa saksi membeli tanah dari SUPARTO tahun 1995;
- Bahwa saksi menjual tanah tersebut kepada RAULINA SIHOTANG Tahun 2007;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat atau mengecek girik desa atas tanah tersebut;
- Bahwa batas -batas tanah yang saksi beli dari SUPARTO dan kemudian saksi jual kepada RAULINA SIHOTANG adalah sebelah utara berbatasan dengan tanah milik SETIO, sebelah Selatan tanah tersebut berbatasan dengan SUPARTO, sebelah timur tanah tersebut berbatasan dengan SUPARTO dan sebelah barat tanah tersebut berbatasan dengan jalan desa;

### Saksi ke-2. **HAMZAH**

- Bahwa yang saksi ketahui masalah ini adalah masalah sengketa tanah antara RAULINA SIHOTANG dengan ZAINUDIN;
- Bahwa saksi mengetahui masalah ini dari RAULINA SIHOTANG;
- Bahwa saksi bekerja di perusahaan milik RAULINA SIHOTANG sejak tahun 2012;
- Bahwa Perusahaan yang bergerak dibidang kontraktor;

Halaman 44 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa lokasi tanah yang dipermasalahkan dalam maslah ini ada di Kampung Kareo ,Rt.001/004, Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah yang dipermasalahkan dalam masalh ini;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah yang dipermasalahkan dalam masalh ini;
- Bahwa saksi mengetahui RAULINA SIHOTANG membeli tanah tersebut karena RAULINA SIHOTANG cerita kepada saksi;
- Bahwa menurut cerita RAULINA SIHOTANG bahwa tanah itu dibelinya dari Tetangga;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan tetangga yang dimaksud RAULINA SIHOTANG tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan RAULINA SIHOTANG membeli tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dengan harga berapa RAULINA SIHOTANG membeli tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ,apa surat-surat tanah yang dibeli RAULINA SIHOTANG tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa nama orang yang menjual tanah kepada RAULINA SIHOTANG tersebut;
- Bahwa sebelumnya saksi sudah pernah kelokasi tanah tersebut diajak oleh RAULINA SIHOTANG, akan tetapi saksi sudah lupa kapan saksi kelokasi tanah tersebut, kalau tidak salah saksi kelokasi tanah tersebut sekitar delapan tahun yang lalu;
- Bahwa belum ada bangunan dilokasi tanah tersebut pada saat saksi kelokasi tanah tersebut;
- Bahwa pada saat saksi kelokasi tanah tersebut, dilokasi tanah tersebut masih sepi dan belum ada bangunan;
- Bahwa Tetangga dari lokasi tanah tersebut juga belum ada bangunan;

Halaman 45 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi

### 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

- Bahwa pada saat saksi dan RAULINA SIHOTANG tiba dilokasi tanah tersebut, kemudian RAULINA SIHOTANG menunjukan lokasi tanah tersebut kepada saksi dan menunjukan batas lebar tanah tersebut;
- Bahwa ciri-ciri lokasi tanah tersebut yang saksi ingat hanya ada tanaman singkong diatas tanah tersebut dan disebelah kiri tanah kalau menghadap jalan ada rumah tua;
- Bahwa saksi tidak mengetahui, apakah dirumah tua tersebut ada penghuninya atau tidak, saksi tidak melihat kedalam rumah tua tersebut karena saksi berada didalam mobil;
- Bahwa sempat tinggal saksi sekarang di Tangerang selatan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menanam singkong dilokasi tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak ada melihat patok batas-batas tanah dilokasi tanah tersebut;
- Bahwa saksi ada empat kali kelokasi tanah tersebut mengantar RAULINA SIHOTANG ;
- Bawha selum ada bangunan di lokasi tanah tersebut pada saat saksi kelokasi tanah tersebut ;
- Bahwa untuk yang pertama sekali saksi kelokasi tanah tersebut saksi masih ingat sekitar tahun 2013 dan untuk yang kedua , ketiga dan yang keempat saksi sudah tidak ingat lagi ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah yang ditunjukan oleh RAULINA SIHOTANG tersebut kepada saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemilik rumah tua yang ada di atas lokasi tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa Panjang depan tanah yang ditunjukan oleh RAULINA SIHOTANG kepada saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah yang dibeli oleh RAULINA SIHOTANG tersebut;
- Bahwa RAULINA SIHOTANG membawa saksi kelokasi tanah tersebut hanya menunjukan batas depan tanah dari ujung ke ujung;

Halaman 46 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi

#### 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)



Menimbang bahwa Selanjutnya Tergugat I mengajukan 1 (satu) orang saksi dibawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Saksi ke-1 **MADRONIH**

- Bahwa yang dipermasalahkan dalam persidangan ini adalah masalah tanah;
- Bahwa saksi menjabat kepala desa Cibadung sejak 22 April 2013 sampai dengan tahun 2019;
- Bahwa alamat tanah yang dipermasalahkan antara RAULINA SIHOTANG dengan ZAINUDIN berada di Kampung Kareo, Rt.001/004, Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur;
- Bahwa saksi sudah pernah kelokasi tanah yang dipermasalahkan tersebut dan yang menguasai atau menempati tanah tersebut adalah ZAINUDIN;
- Bahwa saksi mengetahui pada saat Zainudin membeli tanah tersebut dari Juleha dan saksi yang menandatangani Akta Jual Beli antara Juleha dengan Zainudin;
- Bahwa saksi menandatangani Akta Jual Beli antara Juleha dengan Zainudin sekitar tahun 2016;
- Bahwa pemilik awal tanah yang dibeli oleh Zainudin dari Juleha tersebut adalah SUPARTO;
- Bahwa Juleha membeli tanah tersebut dari Taty akan tetapi diakta jual beli terdaftar antara SUPARTO dengan Juleha;
- Bahwa akta jual beli tertulis penjual SUPARTO dan pembeli adalah Juleha sedangkan pemilik tanah adalah Taty,awalnya Taty membeli tanah tersebut dari SUPARTO dibawah tangan dan Taty tidak melaporkan tanah yang dibelinya dari SUPARTO tersebut ke Desa sehingga tidak tercatat di Desa , dan pada saat Taty mau menjual tanah tersebut ke Juleha ,saksi tidak mau menandatangani AKta Jual Beli antara Taty dengan Juleha karena diDesa tanah tersebut terdaftar masih milik SUPARTO sehingga Akta Jual beli saksi tandatangani antara SUPARTO dengan Juleha bukan antara Taty dengan Juleha;;
- Bahwa taty membeli tanah tersebut dari SUPARTO tahun 2004 dibawah tangan ;

Halaman 47 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi yang menandatangani Akta Jual Beli antara SUPARTO dengan JULEHA sekitar tahun 2014;
- Bahwa pada tahun 2014 diatas tanah tersebut belum ada bangunan ;
- Bahwa suparto memiliki tanah di daerah tersebut sekitar 2.188 meter ;
- Bahwa SUPARTO membeli tanah tersebut dari DULSAMAN B.SUAN ;
- Bahwa tanah Julsimansuan ada tercatat di Desa yaitu nomor:88 an. Julsimansuan persil 46. D2;
- Bahwa yang dimaksud dengan D2 adalah tanah darat;
- Bahwa di desa tidak ada tercatat peralihan dari Sutimin ke RAULINA Sihotang atau dari SUPARTO ke RAULINA SIHOTANG;
- Bahwa SUPARTO hanya membeli Sebagian tanah DULSAMAN B.SUAN yang tercatat di nomor:88 persil 46 .D2 tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang pernah membeil tanah SUPARTO hanya Juleha dan ZAINUDIN;
- Bahwa selama saksi menjadi Kades yang pernah saksi tandatangani akta jual beli yang membeli tanah SUPARTO hanya JULEHA dan ZAINUDIN selainnya tidak ada, akan tetapi saksi tidak mengetahui akta jula beli yang dibuat oleh Kades-kades lain sebelum saksi;
- Bahwa jaman saksi menjadi kepala desa Sutimin dan Rohayati tidak pernah ada tercatat dikantor Desa sebagai pembeli tanah milik SUPARTO;
- Bahwa menurut pengakuan RAULINA SIHOTANG sendiri bahwa tanah tersebut dibelinya dari SUTIMIN;
- Bahwa atas hal tersebut saksi menyatakan bahwa vatatan yang ada di TT.2-1 adalah benar catatan atau tulisan saksi;
- Bahwa yang menjabat kepala desa sebelum saksi adalah SARAN SAARIH;
- Bahwa yang menjabat kepala Desa pada saat RAULINA membeli tanah tersebut adalah SARAN SAARIH;
- Bahwa pada saat saksi menjabat sebagai kepala Desa saksi tidak pernah memberikan buku desa kepada orang lain , akan tetapi pada saat kades

Halaman 48 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi

#### 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

yang sekarang yaitu BASRI pernah meminjamkan buku C,Desa kepada SARAN SAARIH;

- Bahwa sepengetahuan saksi SUPARTO tidak ada memiliki tanah lagi dilokasi tersebut;
- Bahwa sisa tanah SUPARTO pada saat saksi menjabat kepala Desa hanya 500m2 lagi;
- Bahwa menurut pengakuan RAULINA SIHOTANG bahwa RAULINA SIHOTANG memiliki tanah di daerah tersebut yang dibelinya dari SUTIMIN adik kandung SUPARTO, akan tetapi tanah tersebut juga bermasalah,dan dikuasai oleh orang lain juga dan telah bersertifikat ;
- Bahwa tanah yang dibeli RAULINA SIHOTANG tidak jauh dari tanah yang dibeli ZAINUDIN ,sekitar 500 meter dari tanah ZAINUDIN ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan SUTIYO ;
- Bahwa batas Utara dari tanah Zainudin adalah tanah milik Badar dan batas selatan dari tanah Zainudin adalah tanah milik RT hana;
- Bahwa sepengetahuan saksi SUPARTO kabur kekampungnya karena pernah dipanggil oleh Polres karena masalah tanah;
- Bahwa orang-orang yang tercatat di buku C desa adalah orang-orang penduduk asli daerah tersebut;
- Bahwa atas hal tersebut saksi menjelaskan bahwa bukti P-6 dan bukti P-7 adalah sporadik untuk mengurus sertifikat tanah;
- Bahwa sporadik adalah kelengkapan surat tanah untuk kepengurusan sertifikat hak milik, contoh: Kitipan C desa, Riwayat tanah dan suret keterangan tidak sengketa;
- Bahwa saksi kenal Taty dan Juleha sekitar tahun 2014 ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai Permohonan Pengukuran tanah tersebut ;
- Bahwa Suparto tidak pernah cerita kepada saksi kalau Suparto pernah menjual tanah kepada RAULINA SIHOTANG;
- Bahwa saksi kenal dengan RAULINA SIHOTANG tahun 2018;

Halaman 49 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi

#### 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

- Bahwa saksi bisa kenal dengan RAULINA SIHOTANG karena RAULINA SIHOTANG datang ke kantor Desa membawa sertifikat tanahnya dan bertemu saksi, kemudian RAULINA SIHOTANG menyatakan kepada saksi kalau tanahnya ditempati oleh Zainudin ;
- Bahwa kepala Desa memang memiliki kewenangan untuk menandatangani Akta Jual Beli;
- Bahwa saksi mengetahui Akta Jual Beli Tanah antara Suparto dengan Juleha karena saksi yang menandatangani Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui Akta Jual Beli Tanah antara Juleha dengan Zainudin karena saksi juga yang menandatangani Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui batas -batas tanah yang saksi tandatangani di Akta jual Beli tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui batas -batas tanah Akta jual beli antara Suparto ke Juleha dan antara Juleha ke Zainudin yang telah saksi tandatangani adalah dari keterangan SUPARTO sendiri;
- Bahwa untuk mengurus sertifikat Hak milik ke BPN, ada surat yang harus dilengkapi dari kantor Desa yaitu kutipan buku C desa, Riwayat tanah dan surat keterangan tidak sengketa;
- Bahwa saksi pernah mengeluarkan kutipan buku C desa, Riwayat tanah dan surat keterangan tidak sengketa kepada Zainudin untuk mengurus sertifikat hak milik atas tanahnya tersebut;
- Bahwa tidak ada perbedaan batas -batas di Akta jual beli antara SUPARTO kepada Juleha dengan batas -batas di Akta Jual Beli dari Juleha ke Zainudin;
- Bahwa Kuasa Hukum Penggugat menunjukan bukti TI-I dan bukti TI-4 kepada saksi dihadapan Majelis Hakim , dimana saksi menyatakan batas -batas di Akta Jual beli antara Suparto dengan Juleha tidak memiliki perbedaan dengan batas-batas yang tertulis di Akta Jual beli antara Juleha ke zainudin, kemudian Kuasa Hukum Penggugat menjelaskan bahwa bukti TI-I adalah Akta Jual Beli antara Suparto dengan juleha memiliki perbedaan batas-batas dengan Bukti TI-4 yaitu Akta Jual Beli antara juleha dengan zainudin dimana di Akta Jual beli Suparto kepada Juleha batas utara

Halaman 50 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbatasan dengan jalan sedangkan akta jual beli antara Juleha dengan Zainudin batas utara berbatasan dengan M.Jainudin ;

- Bahwa jalan desa tersebut berada di sebelah barat dan pada saat Juleha membeli tanah tersebut dari Suparto disebelah utara tanah tersebut ada jalan setapak bukan jalan desa;
- Bahwa sekarang saksi tinggal di Kampung Cibadung, Rt.002/003, Desa Cibadung , Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor;
- Bahwa saksi tinggal di Desa Cibadung tersebut sejak lahir;
- Bahwa akta Jual beli antara Suparto dengan Juleha dibuat tahun 2014;
- Bahwa batas-batas tanah yang tertulis di Akta Jual Beli antara Suparto dengan Juleha adalah sebelah utara berbatasan dengan jalan, sebelah timur berbatasan dengan tanah milik H.MARTAWI, sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik H.Suparto dan sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik BADAG;
- Bahwa Tahun 2014 jalan desa tersebut sudah ada;
- Bahwa jalan desa tersebut mulai ada pada saat saksi sudah besar atau dewasa;

Menimbang bahwa Selanjutnya turut Tergugat II mengajukan 1 (satu) orang saksi dibawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Saksi ke-1 **ISAK ISKANDAR**

- Bahwa yang dipermasalahkan dalam persidangan ini adalah masalah tanah;
- Bahwa lokasi tanah yang dipermasalahkan antara RAULINA SIHOTANG dengan ZAINUDIN berada di Kampung Kareo, Rt.001/004, Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur;
- Bahwa sepengetahuan saksi sekarang pemilik tanah tersebut adalah ZAINUDIN;
- Bahwa Zainudin membeli tanah tersebut dari Juleha;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Zainudin membeli tanah tersebut dari Juleha karena di dalam Akta jual Beli antara zainudin dengan juleha tersebut saksi ikut sebagai saksi;

Halaman 51 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akta jual beli antara Juleha dengan Zainudin sekitar tahun 2016;
- Bahwa Juleha membeli tanah tersebut dari SUPARTO;
- Bahwa saksi mengetahui kalau tanah tersebut dibeli JULEHA dari SUPARTO dari AKTA jual beli yang ditunjukkan oleh JULEHA kepada saksi Ketika JULEHA mau menjual tanah tersebut kepada ZAINUDIN;
- Bahwa akta Jual Beli antara JULEHA dengan SUPARTO tahun 2014 ;
- Bahwa yang menjadi Kepala Desa di Desa Cibadung Ketika saksi masih menjabat sebagai staf kesejahteraan Rakyat di Kantor Desa Cibadung adalah MADRONI;
- Bahwa Juleha menunjukan lokasi tanahnya tersebut Ketika Juleha datang ke kantor Desa membawa Akta jual Beli tahun 2014 kepada saksi ;
- Bahwa pada saat Juleha menunjukan lokasi tanah tersebut kepada saksi, diatas tanah tersebut masih kosong tidak ada bangunan dan tanaman ;
- Bahwa batas-batas tanah yang ditunjukan oleh Juleha kepada saksi adalah ,sebelah utara berbatasan dengan tanah milik badar, sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik anan, sebelah timur berbatasan dengan tanah milik kosasih, sebelah barat tanah tersebut berbatasan dengan jalan desa ;
- Bahwa asal usul tanah yang dijual Juleha tersebut kepada Zainudin adalah leter C nomor:88 atas nama. DULSAMAN B.SUAN persil 46. D2;
- Bahwa Suparto pernah membeli tanah dari DULSAMAN B.SUAN;
- Bahwa tanah yang dibeli Suparto dari DULSAMAN B.SUAN sesuai leter C seluas 2188;
- Bahwa pada saat SUPARTO membeli tanah tersebut dari DULSAMAN B.SUAN, batas -batas terhadap tanah SUPARTO tersebut sudah jelas;
- Bahwa saksi menjabat sebagai staf Kesejahteraan Rakyat di kantor Desa Cibadung tahun 2013 sampai dengan tahun 2018;
- Bahwa selama saksi menjabat sebagai staf Kesejahteraan Rakyat di kantor Desa Cibadung tahun 2013 sampai dengan tahun 2018 saksi tidak pernah mengetahui kalau SUPARTO pernah menjual tanah kepada orang lain;

Halaman 52 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi

### 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

- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan SUPARTO membeli tanah tersebut dari DULSAMAN B SUAN;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah RAULINA SIHOTANG pernah membeli tanah atau tidak di daerah Cibadung;
- Bahwa tidak pernah ada orang yang keberatan Ketika Zainudin membeli tanah tersebut;
- Bahwa selama saksi menjabat sebagai staf kesejahteraan rakyat di kantor Desa Cibadung, RAULINA SIHOTANG tidak pernah datang ke kantor Desa Cibadung untuk menanyakan tanahnya tersebut;
- Bahwa nama ketua Rt dan ketua Rw pada saat dilakukan pengukuran terhadap tanah tersebut adalah , ketua Rt adalah Udi Suryati dan nama ketua Rw adalah Sukarta;
- Bahwa ketika dilakukan pengukuran terhadap tanah tersebut ada perwakilan dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor yaitu Uje;
- Bahwa asal tanah yang dibeli Zainudin tersebut adalah dari leter C an. DULSAMAN B SUAN;
- Bahwa di kantor Desa tidak ada atas nama SUPARTO yang ada atas nama . DULSAMAN B SUAN;
- Bahwa Zainudin membeli tanahnya tersebut dari Juleha;
- Bahwa Zainudin membeli tanah tersebut dari Juleha tahun 2016;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah tahun 2016 DULSAMAN B SUAN masih memiliki tanah atau tidak di desa Cibadung;
- Bahwa pada saat saksi terakhir sekali bekerja di kantor Desa Cibadung sepengetahuan saksi Suparto tidak ada lagi memiliki tanah di Desa Cibadung;
- Bahwa pada saat saksi terakhir sekali bekerja di kantor Desa Cibadung sepengetahuan saksi Juleha tidak ada lagi memiliki tanah di Desa Cibadung;
- Bahwa di kantor Desa Cibadung tidak ada tanah terdaftar atas nama SUTIMIN;

Halaman 53 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketua RT dan ketua RW setempat menyaksikan jual beli yang dilakukan oleh Zainudin dengan Juleha;
- Bahwa terhadap tanah yang di jual oleh Juleha kepada Zainudin tersebut dilakukan pengukuran;
- Bahwa pengukuran tanah tersebut disaksikan oleh ketua RT dan ketua RW setempat;
- Bahwa tidak ada yang keberatan Ketika dilakukan pengukuran terhadap tanah tersebut;
- Bahwa terhadap tanah tersebut dua kali dilakukan pengukuran;
- Bahwa pengukuran pertama dilakukan pada saat Zainudin membeli tanah tersebut dari Juleha dan yang kedua Pengukuran dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor pada saat zainudin mengurus sertifikat Hak milik terhadap tanah tersebut;
- Bahwa badan Pertanahan Kabupaten Bogor melakukan pengukuran terhadap tanah tersebut sekitar tahun 2017 ;
- Bahwa tidak ada perbedaan dari hasil pengukuran yang pertama dan yang kedua ;
- Bahwa saksi tidak mengikuti proses pembuatan Akta Jual Beli antara Suparto kepada juleha atau proses Akta Jual beli tahun 2014;
- Bahwa saksi sekarang tinggal di Desa Cibadung;
- Bahwa saksi tinggal di Desa Cibadung sejak lahir;
- Bahwa jalan Desa tersebut sudah ada sejak saksi masih kecil;
- Bahwa batas -batas tanah yang berada di Akta Jual Beli tahun 2016 adalah sebelah utara berbatasan dengan Badar, sebelah selatan berbatasan dengan ahnan, sebelah timur berbatasan dengan ahnan dan sebelah barat berbatasan dengan jalan desa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah yang ada di Akta jual Beli tahun 2014;
- Bahwa tugas Pokok saksi sebagai kasi kesejahteraan rakyat di Desa Cibadung adalah melayani masyarakat;

Halaman 54 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa tidak ada perbedaan batas -batas di Akta jual beli antara SUPARTO kepada Juleha dengan batas -batas di Akta Jual Beli dari Juleha ke Zainudin;
- Bahwa selain Kasi Kesejahteraan rakyat masih ada Kasi Pemerintahan yang tugasnya juga melayani masyarakat;
- Bahwa pejabat Kantor Desa diperbolehkan sebagai saksi di dalam Akta jual Beli;
- Bahwa akta jual beli di catatkan di Kasi kesehteraan Rakyat dan di Kasi Pemerintahan juga ada;
- Bahwa registrasi tanah di simpan di Kasi Pemerintahan bukan di Kasi Kesehteraan rakyat;
- Bahwa nama saksi ada tercantum didalam AKta Jual Beli tahun 2016 antara Juleha dengan Zainudin;
- Bahwa akta jual Beli tahun 2016 saksi sebagai saksi mewakili kantor desa Cibadung;
- Bahwa saksi menjadi saksi didalam akta jual beli tahun 2016 karena disuruh oleh Kasi Pemerintahan;
- Bahwa Raulina Sihotang pernah datang kekantor Desa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada urusan apa Raulina Sihotang datang kekantor Desa;
- Bahwa dasar penerbitan Akta Jual beli antara Juleha ke Zainudin adalah Akta Jual beli antara Suparto kepada Juleha;
- Bahwa akta jual beli berikutnya tidak dapat diproses apabila ada perbedaan dengan akta jual beli yang pertama atau awal;
- Bahwa saksi melakukan pengecekan terhadap akta jual beli antara Suparto kepada Juleha dengan Akta jual beli antara Juleha kepada Zainudin, dimana batas -batas dan luas tanah yang ada di akta jual beli antara Suparto kepada Juleha sama dengan batas -batas yang ada di dalam AKta Jual beli anantara Juleha dengan Zainudin;
- Bahwa saksi tidak menjadi saksi didalam akta jual beli antara Suparto dengan Juleha;

Halaman 55 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi

#### 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

- Bahwa Kuasa Hukum Penggugat menunjukan bukti TT.2-5 dan TT.2-6 kepada Tergugat I, Tergugat II dan turut Tergugat II dihadapan Majelis Hakim dimana batas -batas tanah di TT.2-5 dan TT.2-6 terdapat perbedaan;
- Bahwa akta jual beli tahun 2014 ada perbedaan dengan Akta Jual Beli tahun 2016 karena tanah Badar dibeli oleh Zainudin;
- Bahwa angga yang tercatat di batas tanah sebelah timur di dalam Akta Jual beli tahun 2016 adalah anak kosasih ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui darimana ahnan memperoleh tanah tersebut;
- Bahwa Kuasa Hukum Penggugat menunjukan batas tanah sebelah barat yang tercatat di Akta Jual beli tahun 2014 berbeda dengan batas tanah di sebelah barat didalam akta Jual beli tahun 2016 ,dimana di dalam akta jual beli tahun 2014 tertulis batas tanah disebelah barat berbatasan dengan tanah milik badag ,sedangkan di akta jual beli tahun 2016 tanah tersebut disebelah barat berbatasan dengan jalan desa;
- Bahwa awal pemilik tanah tersebut terdaftar di leter C desa adalah DULSAMAN B.SUAN dan dari Dulsaman B Suan beralih kepada SUPARTO;
- Bahwa dikantor Desa ada tercatat peralihan tanah tersebut dari Dulsaman B Suan beralih kepada SUPARTO seluas 2188 m2 dan ada dalam bukti TT.2-1;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas keseluruhan tanah milik Dulsaman B Suan didaerah desa cibadung tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya turut Tergugat I tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang bahwa atas keterangan para saksi tersebut, kemudian para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan adanya objek sengketa dalam perkara ini, maka pada hari Jumat tanggal 05 Nopember 2021 telah diadakan Pemeriksaan setempat atas objek sengketa dan diperoleh fakta pada pokoknya sebagai berikut:

**Menurut keterangan Penggugat :**

Halaman 56 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setengah rumah Tergugat I yang disebelah kiri masuk kedalam tanah milik Penggugat;
- Bahwa bangunan rumah yang dibangun Tergugat I ini setengahnya tanah milik Penggugat yaitu sekitar 5 meter lebarnya yang diambil Tergugat I;
- Bahwa lokasi tanah yang dipermasalahkan tersebut berada di Desa Cibadung, Kampung Kareo, Rt.001/004, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor;
- Bahwa sebelah Barat tanah tersebut berbatasan dengan jalan desa;
- Bahwa sebelah timur tanah tersebut berbatasan dengan tanah milik Kosasih;
- Bahwa sebelah Utara tanah tersebut berbatasan dengan tanah milik Suparto;
- Bahwa sebelah selatan tanah tersebut berbatasan dengan tanah milik Hanan;
- Bahwa sebelum tanah Hanan masih tanah punya Penggugat;
- Bahwa lebar dari Utara ke Selatan 15 meter, Barat ke Timur sekitar 18 meter sampai 20 meter;
- Bahwa diatas tanah yang dipermasalahkan tersebut sebelumnya tidak ada bangunan sekarang telah berdiri bangunan rumah tinggal Tergugat I;
- Bahwa dulu waktu Penggugat beli tanah itu tidak berpagar;
- Penggugat tidak mengetahui siapa yang memagari tanah tersebut;
- Kepemilikan Penggugat terhadap tanah tersebut berdasarkan sertifikat Hak milik nomor:501;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut tahun 2007;

Kemudian Hakim Ketua menanyakan kepada Penggugat, apakah masih ada yang akan disampaikan pada persidangan ini, atas pertanyaan Hakim Ketua tersebut, Penggugat melalui Kuasanya mengatakan cukup;

## Menurut keterangan Tergugat I:

- Bahwa kami tinggal di Desa Cibadung, Kampung Kareo, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor;
- Bahwa tanah Tergugat seluas Utara ke selatan 10 meter dan Panjang tanah Penggugat dari barat sampai ke Timur 20 Meter;
- Bahwa sebelah barat tanah tersebut berbatasan dengan jalan desa;

Halaman 57 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelah selatan tanah tersebut berbatasan dengan tanah milik RT Anan dan RT Anan yang menembok;
- Bahwa sebelah utara tanah tersebut berbatasan dengan tanah milik Badat;
- Bahwa sebelah timur tanah tersebut berbatasan dengan tanah milik Sutiyo;
- Bahwa Tergugat I menguasai tanah tersebut berdasarkan sertifikat hak milik nomor.542;
- Bahwa diatas tanah yang dipermasalahkan tersebut terdapat bangunan milik Tergugat I;
- Bahwa rumah yang berdiri diatas tanah tersebut ditempati Tergugat I;
- Bahwa yang membangun rumah yang diatas tanah tersebut dibangun oleh Tergugat I;
- Bahwa rumah yang berada diatas tanah tersebut dibangun tahun 2016 ;
- Bahwa tanah tersebut di beli Tergugat I tahun 2016;

Kemudian Hakim Ketua menanyakan kepada Tergugat I, apakah masih ada yang akan disampaikan pada persidangan ini, atas pertanyaan Hakim Ketua tersebut, Tergugat I mengatakan cukup;

### Menurut keterangan Kuasa Tergugat II :

- Bahwa SHM nomor: 542 milik Tergugat I sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Jaenudin/Ridwan, sebelah timur tanah tersebut berbatasan dengan tanah milik Kosasih/Enan, sebelah barat tanah tersebut berbatasan dengan jalan Desa dan sebelah selatan tanah tersebut berbatasan dengan tanah milik Enan, dan ini berdasarkan Sket Gambar Ukur pada saat pengukuran ulang untuk sertifikat nomor 542;
- Bahwa menurut Tergugat II dari sket kami dari peta ploating tanah ini tidak numpuk tidak ada overlap;
- Bahwa SHM nomor 542 milik Tergugat benar berada di lokasi yang dipermasalahkan dan tidak over lap;
- Bahwa SHM nomor:501 milik Penggugat juga tidak tumpang tindih, tidak Overlap, akan tetapi Penggugat yang harus tahu bidangnya lokasi tanahnya dan kemudian mengajukan pengembalian batas baru kemudian

Halaman 58 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi

#### 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

pihak BPN bisa menjelaskan lebih lanjut mengenai tanah Penggugat tersebut;

Kemudian Hakim Ketua menanyakan kepada Tergugat II, apakah masih ada yang akan disampaikan pada persidangan ini, atas pertanyaan Hakim Ketua tersebut, Tergugat II melalui Kuasanya mengatakan cukup;

## Menurut keterangan Turut Tergugat II;

- Bahwa oleh karena pada saat kegiatan transaksi dan lain sebagainya kami dari Pemerintahan Desa tidak mengetahui posisi persis baik dari Tergugat maupun Penggugat sehingga kami tidak dapat menjelaskan secara detail lokasi yang dimaksud kedua belah pihak, hanya secara pencatatan saja yang kami miliki secara Administrasi;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, dan turut Tergugat II telah mengajukan kesimpulan dipersidangan pada tanggal 05 Januari 2022, selanjutnya para pihak mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara persidangan sepanjang yang berkaitan dengan perkara ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini dan dapat dijadikan pertimbangan hukum selengkapannya dalam putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### A. DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan provisi Penggugat, menurut Majelis Halim tidak ada hal-hal yang mendesak untuk dikabulkannya provisi Penggugat, sehingga dengan demikian tuntutan Provisi dari Penggugat haruslah ditolak;

### B. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, bersamaan dengan jawabannya Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II pun mengajukan eksepsi / keberatan tentang eksepsi kompetensi absolut yang sudah diputus dalam Putusan Sela No.126/Pdt.G/2021/PN Cbi tanggal 15 September 2021 oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang Amarnya sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi kewenangan mengadili secara Absolut Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II;

Halaman 59 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong berwenang memeriksa dan memutus perkara Nomor : 126/Pdt.G.2021/PN.Cbi;
3. Memerintahkan kepada Para Pihak untuk melanjutkan pemeriksaan mengenai pokok perkara;
4. Menunda biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, selain dari pada Eksepsi mengenai kewenangan mengadili secara Absolut, Tergugat I mengajukan Eksepsi yaitu :

**Gugatan Penggugat kurang Pihak**, karena disamping pihak sebagaimana disebutkan diatas, juga ada pihak lain yang seharusnya dilibatkan/dijadikan Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat dalam Surat Gugatan aquo oleh Penggugat yakni Sdri. Juleha berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 4 Juni 2018 Nomor 1230/2016 yang dibuat dihadapan Ika Mangesti Budiningsih, S.H.,M.Kn, selaku PPAT, dimana Tergugat I membeli sebidang tanah darat kosong berdasarkan Persil Nomor 46 DII Blok 013 Kahir Nomor C.88 seluas +/- 200 M2 dengan dilapirkan Surat Keterangan tidak sengketa dari Kepala Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;

Menimbang, bahwa menanggapi dalil eksepsi / keberatan Tergugat I tersebut, Penggugat dalam repliknya menguraikan hal-hal yang pada pokok sebagai berikut :

Bahwa secara Salah dan Keliru Tergugat I dalam angka 2 dalam Eksepsi Jawabannya menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik atau tidak mengikut sertakan Notaris Miranti Tresnaning Timur, SH. Dan Juleha dalam Gugatan Penggugat;

Bahwa dalam menarik pihak suatu Gugatan adalah sepenuhnya menjadi hak dari pada Penggugat, selain itu dalam menarik Subyek Hukum baik perorangan maupun badan hukum pada suatu Gugatan harus jelas dan harus ada hubungan hukumnya, sedangkan Penggugat tidak pernah mengenal dan tidak pernah bertemu Juleha dan Penggugat pun tidak pernah melakukan perbuatan atau perikatan hukum apapun dengan Juleha, sehingga tidak ada relevansi dan tidak ada serta alasan hukum kepada Penggugat, sedangkan terhadap Notaris Miranti Tresnaning Timur, SH. Telah selesai dilakukan dengan selesainya atau terbitnya Sertifikat Objek Sengketa atas nama Penggugat dan hak serta kewajiban Penggugat Penggugat dan Notaris Miranti Tresnaning Timur, SH. Telah selesai dilakukan;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan eksepsi Tergugat I tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak, maka Majelis Hakim akan memberi pertimbangan sebagai berikut :

Halaman 60 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi



Menimbang, bahwa dalam eksepsi Tergugat I tersebut di atas yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) yaitu karena tidak menarik atau tidak mengikut sertakan Notaris Miranti Tresnaning Timur, SH. Dan Juleha dalam Gugatan Penggugat, hal mana menurut pendapat Majelis Hakim dalam menentukan serta mendudukkan pihak-pihak yang akan ditarik dalam suatu perkara adalah merupakan hak dari Penggugat, sebagaimana diatur di dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2471 K/Sip/1981 tanggal 18 Januari 1982, "*bahwa pihak-pihak dalam perkara adalah wewenang pihak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang digugat*", artinya hak dari Penggugat untuk tidak menarik atau tidak mengikut sertakan Notaris Miranti Tresnaning Timur, SH. Dan Juleha dalam Gugatan Penggugat, namun demikian berdasarkan berdasar Pemeriksaan Setempat yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim diperoleh hasil pada saat Penggugat menunjuk batas tanah, yaitu tanah Penggugat Sebagian berada pada tanah/rumah Tergugat seluas +/- 5 meter, dan Sebagian lagi ke arah Selatan adalah tanah kosong, namun berdasarkan keterangan saksi yang diajukan Tergugat I yaitu Madronih, yang adalah mantan Kades di Desa Cibadung pada 22 April 2013 sampai 22 April 2019, dimana batas selatan tanah Aquo adalah dengan RT Enan bukan dengan tanah Penggugat secara langsung, sehingga sudah sepatutnya selain dari pada Tergugat I, ada pihak lainnya juga yang harusnya di jadikan Tergugat yaitu RT Enan, sehingga dengan demikian Eksepsi kurang pihak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selain itu menurut Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor ketika saat Pemeriksaan Setempat, bahwa tanah Penggugat sertifikat 501 tidak over lap dan tidak tumpang tindih dengan Tanah Tergugat I sertifikat 542 sebagaimana didalilkan Penggugat pada saat pemeriksaan setempat, yaitu tanah Penggugat ada pada tanah/rumah Tergugat dengan lebar +/- 5 meter;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui hal tersebut berdasarkan bukti T2-6 seharusnya Penggugat terlebih dahulu mengajukan permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor untuk penetapan pengembalian batas tanah Penggugat guna mengetahui dimana titik koordinat lokasi tanah Penggugat, sesuai sertifikat yang dimiliki Penggugat yaitu sertifikat nomor 501, sehingga menurut Majelis Hakim Gugatan Penggugat Prematur untuk diajukan pada saat ini;

#### **DALAM POKOK PERKARA**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat I dinyatakan diterima, maka tanpa mempertimbangkan pokok perkara, Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat dibebani untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana Amar putusan dibawah ini;

Pasal 1365 KUHPerdara, Pasal 163 HIR, Pasal 132a HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### A. DALAM PROVISI :

- Menolak Provisi Penggugat;

### B. DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I;

### C. DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.6.095.000 (enam juta Sembilan puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah ditetapkan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu Tanggal 26 Januari 2022, oleh **DAMENTA ALEXANDER.,SH.,M.Hum** selaku Ketua Majelis **EDUWARD.,SH.,MH,** dan **VICTOR SURYADIPTA, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan ketua Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 13 April 2021, putusan mana diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, pada hari Rabu tanggal 02 Pebruari 2022, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut diatas, dengan dibantu oleh ROOY SARAGIH, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, dihadiri oleh Kuasa Penggugat , Tergugat I, kuasa Tergugat II , Kuasa turut Tergugat II dan tanpa dihadiri turut Tergugat I maupun kuasanya;

HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS

Halaman 62 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi





**EDUWARD,S.H.,M.H**

**DAMENTA ALEXANDER.,SH.,M.Hum**

**VICTOR SURYADIPTA, S.H.**

**PANITERA PENGGANTI**

**ROOY SARAGIH, S.H., M.H**

**Rincian biaya perkara ;**

- Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000.-
- Biaya Pemberkasan	: Rp. 75.000.-
- Biaya Panggilan	: Rp. 4.900.000.-
- PNBP Panggilan	: Rp. 60.000.-
- Biaya PS	: Rp.1.000.000.-
- PNBP PS	: Rp. 10.000.-
- Redaksi	: Rp. 10.000.-

Halaman **63** dari **64** Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi



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

- Materai : Rp. 10.000.-  
Jumlah : Rp.6.095.000.- (enam juta Sembilan  
puluh lima ribu rupiah)

Halaman 64 dari 64 Halaman Putusan 126/Pdt.G/2021/PN.Cbi