



**PUTUSAN**

Nomor 645/PDT/2024/PT BDG

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

- 1. Jaitun Maesaroh**, Umur : 48 Tahun, beralamat di Jalan Kukupu No.13, RT.003/RW.005, Kelurahan Cibadak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I semula Penggugat II**;
- 2. Ratu Indah Cahya**, Umur : 20 Tahun, beralamat di Jalan Kukupu No.13, RT.003/RW.005, Kelurahan Cibadak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor; selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II semula Penggugat III**;

Dalam hal ini Para Pembanding semula Penggugat II dan III memberikan kuasa kepada Rinaldina S. Mahdi, S.H., Yaksono, S.H., dan Firmansyah Adnan, S.H. Para Advokat dan Pengacara beralamat di Jl. R. Kosasih No.2, Rt.01/Rw.12, Cikaret, Bogor Selatan, Kotamadya Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 September 2024 selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding;

**LAWAN**

- 1. Ny. Tri Ratna**, Umur : 74 Tahun, Alamat : di Jalan Pasar No.44, RT.001/RW.007, Kelurahan Babakan Pasar, Kecamatan Kota Bogor Tengah, Kota Bogor, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1. Damianus Takndar, S.H., 2. Paulinus Sarbunan, S.H., M.H. 3. Herni Heryani, S.H., M.H. 4. Yakobus Felndity,

Halaman 1 dari 18 halaman Putusan Nomor 645/PDT/2024/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., 5. Hironimus Tormyar, S.H., Para Advokat/Pengacara – Legal dari Kantor Hukum Damianus – Paul & Partners Law Office yang berkedudukan di Jalan Bincarung No. 10 Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 01/DP/SK/X/2024 tanggal 1 Oktober 2024 selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat;

2. **Tubagus Adjenar Arifin**, Umur : 61 Tahun, beralamat di Jalan Raya Puncak No.1, RT.02/RW.08, Desa Bendungan, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Penggugat I;

3. **Ibu Isa Aini Rahmawati, S.H., M. Kn.**, PPAT Kabupaten Bogor, beralamat di Jl. Griya Soka Bogor Rya Blok A No.1, Desa Sukaharja, Kecamatan Sukaharja, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Budi Setiaji, S.H., dan Arif Triono, S.H., Advokat/Pengacara, Konsultan Hukum yangb berkantor pada Kantor Hukum Budi Setiaji & Rekan yang beralamat di Jalan MPR 1 No. 28 RT.001, RW.011, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 November 2023 selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I;

4. **Ibu Cynthia Kania, S.H. M. kn.**, selaku Notaris yang ditunjuk sebagai Protokol/ Pengganti Notaris Mudrikah, SH. Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Bogor, beralamat di Alternatif Sentul, Ciujung, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor,

Halaman 2 dari 18 halaman Putusan Nomor 645/PDT/2024/PT BDG



selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II;

**5. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Jl. Tegar Beriman, Cibinong, untuk selanjutnya** disebagai sebagai Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat III;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 645/PDT/2024/PT BDG tanggal 14 Oktober 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Bgr yang dibacakan melalui E Court tanggal 12 September 2024 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Konvensi.

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);

Halaman 3 dari 18 halaman Putusan Nomor 645/PDT/2024/PT BDG



Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.2.612.000,00 (dua juta enam ratus dua belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Bgr diucapkan pada tanggal 12 September 2024 dalam persidangan yang terbuka untuk umum dalam sistem elektronik dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat I, telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bogor pada hari itu juga, terhadap Para Pembanding semula Penggugat II dan Penggugat III/ kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 September 2024 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding E Court Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Bgr tanggal 23 September 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bogor, permohonan banding tersebut disertai dengan memori banding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bogor tanggal 30 September 2024;

Membaca relaas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Bgr secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bogor kepada Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Penggugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat III pada tanggal 24 September 2024 (berdasarkan surat tercatat);

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Penggugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat III secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bogor masing-masing pada tanggal 30 September 2024 (berdasarkan surat tercatat) dan elektronik

Halaman 4 dari 18 halaman Putusan Nomor 645/PDT/2024/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Terbanding semula Tergugat telah diajukan kontra memori banding secara elektronik yang telah pula disampaikan kepada Para Pembanding semula Penggugat II dan III secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 7 Oktober 2024;

Bahwa kepada Para Pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) masing-masing pada tanggal 30 September 2024;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Para Pembanding/ semula Penggugat II dan Penggugat III didalam memori banding pada pokoknya memohon sebagai berikut:

Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor No.157/Pdt.G/2023/PN Bgr tertanggal 12 September 2024;

Dengan mengadili sendiri :

1. Menerima dan mengabulkan memori banding Para Pembanding/Penggugat;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menetapkan biaya menurut hukum;

Atau : Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Terbanding/ semula Tergugat didalam kontra memori banding pada pokoknya memohon sebagai berikut :

Halaman 5 dari 18 halaman Putusan Nomor 645/PDT/2024/PT BDG



- Menolak permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut dalam perkara ini;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Bgr tertanggal 12 September 2024 yang dimohonkan banding tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah memeriksa dan meneliti serta mencemati berkas perkara beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Bgr tertanggal 12 September 2024, dan telah membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding dari Para Pembanding semula Penggugat II dan Penggugat III, Kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat dengan segala alasan dan argumentasinya sebagaimana termuat dan tercantum dalam memori banding Para Pembanding / semula Penggugat II dan Penggugat III, Kontra memori banding dari Terbanding/semula Tergugat tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding **tidak sependapat** dengan pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a-quo*, yang mempertimbangkan gugatan Pembanding/ semula Para Penggugat II dan III sebagai berikut... “ bahwa para penggugat dalam mengajukan gugatannya tidak jelas dalam menentukan batas- batas objek sengketa dan pengajuan perubahan yang dilakukan oleh Para Penggugat mengenai batas- batas objek sengketa sudah merubah materi pokok gugatan sehingga hal yang demikian tidak dapat dibenarkan, oleh karena itu gugatan para Penggugat harus dinyatakan kabur ( *obscuur libel*) ....dan eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat kabur beralasan untuk dikabulkan”..., terhadap pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut maka Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan sebagai berikut :

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

Menimbang bahwa yang menjadi objek sengketa dalam surat gugatan Pembanding/ semula Para Penggugat II dan III adalah sebidang tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 157/ Bendungan Tahun 1996, Propinsi

Halaman 6 dari 18 halaman Putusan Nomor 645/PDT/2024/PT BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Ciawi, Desa/ Kelurahan Bendungan, dan tentang objek sengketa ini oleh Pihak Terbanding/ semula Tergugat, Para Turut Terbanding I/ semula Penggugat I, Turut Tergugat, II, III dan IV / semula Para Turut Tergugat I, II dan III, telah dibenarkan dan diakui bahwa objek sengketa yang dimaksud adalah sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 157/ Bendungan Tahun 1996 sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa hari Rabu tanggal 07 Agustus 2024, Pihak Pembanding semula Penggugat II dan III melalui Kuasa Hukumnya telah menunjukkan objek sengketa ditempat yang sama dengan yang ditunjukkan oleh pihak Tergugat melalui Kuasa Hukumnya, dengan batas- batas yang hampir sama, sehingga Majelis Hakim yang melakukan pemeriksaan setempat memperoleh fakta:

- Bahwa kedua belah pihak sepakat objek sengketa adalah didasarkan pada Sertifikat Hak Milik Nomor: 157/ Bendungan Tahun 1996, merupakan tanah darat dengan luas 2.230M2;
- Bahwa pada bagian belakang objek sengketa Kedua belah pihak sepakat menunjuk batas yang sama sedangkan pada bagian depan ( muka ke Jalan Utama) mempunyai perbedaan;

Menimbang bahwa selengkapnya hasil pemeriksaan setempat atas objek sengketa tersebut terlampir dalam Berita Acara Persidangan, yang secara keseluruhan telah menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat Objek sengketa dalam Gugatan ini sudah cukup jelas, sudah diketahui letak dan batas- batasnya yang didasarkan pada bukti otentik Sertifikat Hak Milik Nomor: 157/ Bendungan Tahun 1996 dan untuk lebih lanjut batas – batas tersebut dapat diukur ulang dengan alat GPS dengan memakai titik titik koordinat dalam Nomor indentifikasi Bidang (NIB) oleh

Halaman 7 dari 18 halaman Putusan Nomor 645/PDT/2024/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertanahan yang berwenang meskipun dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 157/ Bendungan Tahun 1996 ini Nomor indentifikasi Bidang (NIB ) belum dicantumkan;

Menimbang bahwa untuk menegakkan Keadilan dalam menjatuhkan Putusan maka diperlukan pengetahuan melampaui Hukum Acara dengan melihat dari *aspect- aspect* non hukum yang membantu hakim dengan pikiran bersih memperoleh *legal reasoning*, dan dalam perkara *a-quo* Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat alasan adanya perubahan gugatan terhadap batas- batas objek sengketa yang dilakukan setelah pihak Tergugat mengajukan jawaban tanpa persetujuan Tergugat, tidaklah menjadikan gugatan ini kabur (*obscur libel*) karena kedua belah pihak menunjuk lokasi yang sama dan dasar hukum yang sama yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 157/ Bendungan Tahun 1996, dan telah pula bersesuaian dengan Hasil Pemeriksaan setempat sebagai telah dipertimbangkan diatas;

Menimbang bahwa oleh karena itu Eksepsi Terbanding/ semula Tergugat yang menyatakan gugaran Penggugat kabur terkait dengan letak dan batas – batas objek sengketa haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa karena eksepsi Tergugat dinyatakan ditolak maka Majelis Hakim Tingkat Banding membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Bgr tertanggal 12 September 2024;

Menimbang bahwa karena dalam Pengadilan tingkat Pertama telah menerima pengajuan Surat- Surat Bukti dan saksi- saksi dari kedua belah pihak , maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan melanjutkan pemeriksaan dalam Pokok Perkara;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang bahwa yang menjadi dalil Pokok Gugatan Pembanding/ semula Para Penggugat II dan III dalam Perkara ini adalah: “ Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terbanding/ semula Tergugat yang mengaku/

Halaman 8 dari 18 halaman Putusan Nomor 645/PDT/2024/PT BDG





mengklaim sebidang tanah milik Pembanding/ semula Para Penggugat II dan III atas dasar Akta Pengikatan Jual Beli No.04, tanggal 20-12- 2017 dan Akta Jual Beli No.447/ 2022 tanggal 21 September 2022 menguasai bidang tanah dasar Sertifikat Nomor: 157/ Bendungan Tahun 1996 “;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Pembanding/ semula Para Penggugat II dan III telah mengajukan Bukti Surat bertanda P-1 sd P-10, yang telah di sesuaikan dengan aslinya dan sesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti bertanda P-1b, P-2b, P-6b, P-7, P-8b, P-8c dan P.9, hanya berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya, serta 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Pardi dan saksi Asep Supriatna;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya pihak Terbanding/ semula Tergugat telah mengajukan bukti Surat bertanda T-1 sd T-6 yang telah di cocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda bertanda T.1, T.2 dan T.5 hanya berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, dan Pihak Terbanding/ semula Tergugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa terdapat perbedaan keterangan terhadap Bukti T.2 dalam pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Bogor No.157/ Pdt.G/ 2023/ PN Bgr dan dalam Berita Acara Persidangan perkara aquo;

Dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama (hal 51 alinea ke dua) Surat bukti Terbanding / semula Tergugat yang tidak dapat diperlihatkan Surat aslinya dipersidangan adalah bukti bertanda T.1 dan T.5, sedangkan dalam Berita Acara Persidangan tanggal 22 Mei 2024, bukti T.2 dipending, dan pada Berita Acara Persidangan tanggal 29 Mei 2024, bukti T-2 adalah Fotocopy dari Fotocopy/ tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa untuk bukti bertanda T.2 ini adalah sama dengan Bukti bertanda P.9, yang diajukan oleh kedua belah pihak berupa fotocopy dari fotocopy, berupa Akta Jual Beli No.447/ 2022 tanggal 21 September 2022, yang sangat esensial keberadaannya untuk kedua belah pihak dalam membuktikan dalil

Halaman 9 dari 18 halaman Putusan Nomor 645/PDT/2024/PT BDG



gugatan disatu pihak dan dalil sangkalan dipihak lain, dengan didukung oleh bukti-bukti lainnya, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat adalah relevan untuk dipertimbangkan;

Menimbang bahwa Pemanding/ semula Para Pengugat II dan III, mendalilkan ia adalah ahli waris dari H. Tubagus Moch.Besar bin H.Tubagus Cecep Ace Dirja, Penggugat II adalah isteri dari H. Tubagus Moch.Besar ( dibuktikan dengan Akta Pernikahan ( bukti P-4 f.c. sesuai dengan asli berupa Akta Pernikahan), dan Penggugat III adalah anak dari pernikahan Penggugat II dengan H. Tubagus Moch.Besar ( bukti P-5 f.c. sesuai dengan asli berupa Akta Kelahiran), dan didukung Fotocopy Surat Keterangan Waris ( P.6b foto copy dari fotocopy);

Menimbang bahwa berdasarkan Surat- Surat bukti yang telah dipertimbangkan diatas terbukti bahwa Pemanding/ semula Para Pengugat II dan III, adalah ahli waris yang sah dari H. Tubagus Moch.Besar;

Bahwa Pemanding / Para Penggugat II dan III, sebagai Ahli waris H. Tubagus Moch.Besar mendalilkan sebagai Pemilik objek sengketa bidang tanah Sertipikat Hak Milik No.157/ Bendungan Tahun 1996, menurut Pemanding peralihan hak kepada Terbanding/ semula Tergugat yang berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.04, tanggal 20-12- 2017 yang dilanjutkan dengan Akta Jual Beli No.447/ 2022 tanggal 21 September 2022, adalah hasil Rekayasa Terbanding/ semula Tergugat, dihubungkan dengan fakta bahwa Tubagus Moch.Besar telah meninggal dunia pada Tanggal 18 Juli 2004 (bukti P-1 a surat Kematian sesuai dengan asli) dan Tubagus Mochamad Nugraha adalah berada dibawah Pengampunan dari Tubagus Moch.Besar ( bukti P-3, Surat Penetapan Pengadilan Bogor No. 407/ Pdt.P/ 1993/ PN.Bgr, tanggal 6 Desember 1993, Surat bukti Penetapan sesuai dengan asli) dan Tubagus Mochamad Nugraha telah meninggal dunia tanggal 22 – April - Tahun 2017 ( bukti P-2.a Surat surat Kematian sesuai dengan asli);

Menimbang bahwa berdasarkan Keterangan saksi 1 Penggugat saksi Pardi yang menerangkan bahwa ia bekerja dikantor Notaris Mudrikah dari tahun 2013  
Halaman 10 dari 18 halaman Putusan Nomor 645/PDT/2024/PT BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan Notaris Madrikah meninggal dunia pada bulan Januari Tahun 2020;

Bahwa pada bulan Desember 2023 bu Rina/ dari Pihak Pembanding pernah mendatangi Kantor saksi yang tujuannya ke Kantor Pak Mudrikah (Alm) sambil membawa Akta PPJB No.04 tanggal 20-12- 2017 dan memohon untuk melihat arsip akta tersebut di Kantor Pak Mudrikah (alm);

Bahwa saksi melihat Akta PPJB yang dibawa bu Rina, dan menurut saksi pengetikan Akta tersebut tidak dilakukan di Kantor Pak Mudrikah (alm) karena format pengetikan dan huruf- hurufnya berbeda, selain itu kedua saksi didalam akta tersebut Ahmad Zaelani dan Muhamad Sukirman bukan di Kantor Norais Pak Mudrikah (alm) serta kedua pihak yang disebut dalam akta tersebut sepengetahuan saksi juga tidak pernah datang ke Kantor Pak Mudrikah (alm);

Menimbang bahwa selanjutnya saksi memberi tahu bu Rina/ dari pihak Pembanding, jika arsip dan data dari Kantor (alm) Pak Mudrikah telah diserahkan kepada Notaris ibu Cynthia yang ber Kantor di Bogor sebagai Protokoler dari Alm Notaris Pak Mudrikah, dan saksi menganjurkan untuk mendatangi Notaris ibu Cynthia untuk dibuatkan Surat Permohonan sesuai SOP;

Menimbang bahwa setelah permohonan diterima, dilakukan pencarian arsip PPJB oleh staff ibu Cynthia di rumah ibu Kokam ( isteri alm Pak Mudrikah), selanjutnya Ibu Notaris Cynthia memberi Keterangan “ Alhamdulillah Arsip akta PPJB yang dicari di temukan dengan Nomor. tanggal dan tahun yang sama , hanya Objek tanah, pihak I dan Pihak kedua yang berbeda dengan akte yang di Cek ini;

Menimbang bahwa menurut saksi Pardi, selanjutnya diterbitkanlah Surat dari Pengurus Daerah Kabupaten Bogor Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, No.475/ Pengda.Kab .Bogor. IPPAT/ II/ 2024 ( bukti P- 8a, sesuai dengan asli) yang ditujukan kepada saksi Pardi, UP.Bpk Tubagus Adjenar Arifin.cs, menerangkan Akta PPJB No.04 tanggal 20 Desember 2017 (Bukti P- 8-c Fotocopy tanpa asli , Bukti T-1, tanpa disesuaikan dengan asli) telah ditemukan dengan Nomor.

Halaman 11 dari 18 halaman Putusan Nomor 645/PDT/2024/PT BDG



tanggal dan tahun yang sama akan tetapi dalam akta tersebut Pihak ke I dan Pihak ke II serta Objek Jual- belinya berbeda dengan akta PPJB yang dimintakan untuk di Cek yang ada ditangan Pemohon dan (Bukti Bukti P- 8-c dan Bukti T-1 , kedua nya sama – sama Fotocopy tanpa asli ) yang ada pada ahliwaris belum ditanda tangani oleh Notaris Mudrikah (alm);

Menimbang bahwa Saksi 2 Penggugat Asep Supriatna pada tahun 2008 menyewa objek sengketa tanah milik Alm.Cecep, yang oleh keluarga alm H. Cecep ( ahliwaris Pak Cecepyaitu: Pak Djenar, Ibu Jaitun dan ibu Euis) diminta menemui Pak Panjaitan karena ahli waris punya hutang kepada Pak Panjaitan, oleh karena itu saksi menyewa Objek sengketa kepada pak Panjaitan, sampai dengan sekarang;

Bahwa pada tahun 2023 saksi dipanggil dan menghadap ke Pengacara di Bogor Pak Damianus/ Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat yang menghubungi saksi pak Michael dan Pak Arif dan saksi diberitahu bahwa Objek sengketa, yang mengatakan objek sengketa adalah milik Bu Ratna dan saksi diminta untuk mengosongkan lahan diatas tanah objek sengketa, dan saksi mengatakan saksi tidak tahu karena saksi berhungan dengan Panjaitan;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat- surat dari Terbanding/ semula Tergugat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 157/ Bendungan Tahun 1996 ( Bukti T.3 – sesuai dengan aslinya, dan Bukti- P.7 fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya), pada lembar ke 3(tiga) pada halaman yg mencantumkan: nama pemegang hak milik tertanggal 28- 3- 1996, tercantum nama Pemegang hak adalah:

- H. Tubagus Entus Syukur Alhan;
- H.Euis Ratna Suminar;
- H. Tubagus Adjenar Arifin;
- H. Tubagus Mochamad Besar;
- H. Tubagus Mochamad Nugraha;

Halaman 12 dari 18 halaman Putusan Nomor 645/PDT/2024/PT BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa pada lembar pemegang hak/ lembar pengalihan halaman belakang pada pengecekan tanggal 13- 10- 2017, tertera nama-nama yang telah dicoret:

- Hj. Norani Chandra;
- Tn. Tubagus Fajar Juliandri;
- Tn. Rizki Sumadidjaya;
- Ny.Ratu Euis Ratna Suminar;
- Tn. Tubagus Adjenar Arifin;
- Tn. Tubagus Mochamad Besar;
- Tn. Tubagus Mochamad Nugraha;

Selanjutnya dalam sertipikat tersebut tertera juga Pengecekan setipikat dengan nomor 220815 tanggal 10 Oct 2017, dan dilakukan pengecekan lagi pada tanggal 26 Maret 2019, pada lembar ini nama pemegang hak tercantum : RR Tri Ratna;

Menimbang bahwa peralihan hak atas objek sengketa kepada RR Tri Ratna yaitu Terbanding/ semula Tergugat didalilkan oleh Terbanding/ semula Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli No.447/ 2022 tanggal 21 September 2022, yang dibuat oleh Notaris/ PPAT ibu Isa Aini Rahmawati S.H. M.Kn ( Turut Terbanding II/ semula Turut Tergugat I);

Bahwa Turut Terbanding II/ semula Turut Tergugat I menerbitkan Akta Jual Beli No.447/ 2022 tanggal 21 September 2022, ini adalah berdasarkan Akta PPJB No.04 tanggal 20 Desember 2017, yang diajukan oleh Terbanding/ semula Tergugat;

Bahwa berdasarkan Akta PPJB No.04 tanggal 20 Desember 2017 ini Terbanding / semula Tergugat dalam Akta Jual Beli No.447/ 2022 tanggal 21 September 2022 ini dapat bertindak selaku Penjual/ disebut Pihak Pertama dan untuk diri sendiri sekaligus bertindak pula selaku Pembeli/ disebut Pihak Kedua, dihadapan Notaris/ PPAT Turut Terbanding I/ semula Turut Tergugat I , Pihak Pertama telah memnjual dan Pihak Kedua telah membeli: Hak milik Nomor 157/ Bendungan, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 4/ 1996 tanggal 13-03-1996, seluas 2.230m2 dengan nomor indentifikasi Bidang Tanah (NIB)

Halaman 13 dari 18 halaman Putusan Nomor 645/PDT/2024/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10.10.10.10.0181, Terletak di: Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Ciawi, Desa Bendungan, Jalan Seuseupan;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan terhadap bukti- bukti yang Relevan dari kedua belah pihak atas objek sengketa dalam perkara ini Majelis Hakim Tingkat Banding memperoleh Fakta- Fakta Hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Pihak Pembanding/ semula Penggugat II dan III, adalah ahli waris yang sah dari Tubagus Mochamad Besar (alm)
2. Bahwa dalam Akta PPJB No.04 tanggal 20 Desember 2017, Tubagus Mochamad Besar tercantum sebagai salah satu pihak Pertama yang disebut dalam akta PPJB tersebut, padahal pada waktu Akta PPJB No.04 dibuat tanggal 20 Desember 2017, Tubagus Mochamad Besar telah meninggal dunia pada Tanggal 18 Juli 2004;
3. Bahwa Tubagus Mochamad Nugraha, yang juga sebagai salah satu pihak Pertama yang disebut dalam akta PPJB, adalah onbekwaam dengan Wali Pengampu Tubagus Mochamad Besar, dan Tubagus Mochamad Nugraha sendiri telah meninggal dunia tanggal 22 – April - Tahun 2017;
4. Bahwa Pengecekan dilakukan terhadap Akta PPJB No.04 tanggal 20 Desember 2017, melalui Arsip dan data dari (Alm) Notaris Mudrikah, dan ditemukan akta, dengan Nomor, tanggal, dan tahun yang sama akan tetapi dalam akta tersebut Pihak ke I dan Pihak ke II serta Objek Jual- belinya berbeda, sedangkan Akta PPJB dengan Pihak- Pihak sebagai iima dimaksud oleh Pembanding/ semula Penggugat II yaitu Bukti P- 8-c dan Bukti T-1, arsipnya ada tapi belum di tandatangani oleh Notaris Mudrikah alm);

Menimbang bahwa berdasarkan fakta- fakta hukum diatas maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat Akta PPJB No.04 tanggal 20 Desember 2017 mengandung cacat hukum, karena tidak pernah di tanda tangani Pihak ke I yang disebut dalam akta tersebut, juga Akta PPJB No.04

Halaman 14 dari 18 halaman Putusan Nomor 645/PDT/2024/PT BDG





tanggal 20 Desember 2017, yang Arsipnya telah ditemukan ternyata Para pihak dan Objeknya berbeda dengan apa yang diajukan sebagai bukti dalam perkara a-quo,

Menimbang bahwa karena dasar Peralihan Hak yang dilakukan oleh Terbanding/ semula Tergugat dengan berdasarkan Akta yang cacat hukum, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil pokok gugatan Pembanding/ semula Penggugat II dan III, untuk menyatakan perbuatan Terbanding/ semula Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap Akta Jual Beli No.447/ 2022 tanggal 21 September 2022, yang dibuat atas dasar Akta Akta PPJB No.04 tanggal 20 Desember 2017 yang dinyatakan cacat hukum, haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang bahwa, karena Akta Jual Beli No.447/ 2022 tanggal 21 September 2022, dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum maka peralihan hak milik atas tanah dalam Setipikat Hak milik Nomor 157/ Bendungan seluas 2.230m<sup>2</sup> kepada Terbanding/ semula Tergugat yaitu RR Tri Ratna, haruslah pula dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang bahwa karena Peralihan hak kepada Terbanding/ semula Tergugat yaitu RR Tri Ratna dinyatakan batal demi hukum, maka pemegang hak milik atas Setipikat Hak milik Nomor 157/ Bendungan seluas 2.230m<sup>2</sup>, dikembalikan kepada Pemegang Hak semula yaitu :

- H. Tubagus Entus Syukur Alhan;
- H.Euis Ratna Suminar;
- H. Tubagus Adjenar Arifin;
- H. Tubagus Mochamad Besar;
- H. Tubagus Mochamad Nugraha;

Atau dalam hal Pemegang Hak telah meninggal dunia digantikan oleh Ahliwarisnya, dalam hal ini untuk H. Tubagus Mochamad Besar adalah digantikan oleh Pembanding/ semula Penggugat II dan III;

Halaman 15 dari 18 halaman Putusan Nomor 645/PDT/2024/PT BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa karena berdasarkan keterangan saksi 2 Penggugat Asep Supriatna dan Berita Acara Persidangan Pemeriksaan terhadap Objek Sengketa masih dikuasai oleh Para Penggugat dengan menyewakannya kepada orang lain, dan Pihak Terbanding/ semula Tergugat mengakui secara Fisik tidak menguasai objek sengketa, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat Kerugian Immateriil dan Kerugian Materiil Pembanding/ semula Penggugat II dan Penggugat III tidak didukung oleh bukti yang cukup, maka petitum kerugian Immateriil dan Materiil tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Dalam Rekonvensi;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas dalil pokok Gugatan Pembanding/ semula Penggugat II dan III dikabulkan, maka beralasan hukum gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/ Terbanding/ Tergugat Konvensi, haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa Turut Terbanding I/ semula Penggugat I, Turut Terbanding II / semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding III/ semula Turut Tergugat II, dan Turut Terbanding IV/ semula Turut Tergugat III, adalah sebagai pihak terkait dengan perkara ini maka Majelis Hakim Tingkat Banding memerintahkan untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat Gugatan Pembanding/ semula Penggugat II dan III dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor: 157/ Pdt.G/ 2023/ PN.Bgr, tanggal 12 September 2024, harus dibatalkan, dan Pengadilan Tingkat Banding akan mengadili sendiri dengan amar sebagai berikut:

Menimbang bahwa karena Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan pihak Terbanding/ semula Tergugat adalah pihak yang dikalahkan maka dihukum untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini untuk dua tingkat Pengadilan, yang untuk tingkat banding akan disebutkan dalam putusan ini;

Halaman 16 dari 18 halaman Putusan Nomor 645/PDT/2024/PT BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, HIR dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Penggugat II dan Penggugat III tersebut ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Bgr tertanggal 12 September 2024 yang dimohonkan banding tersebut ;

## MENGADILI SENDIRI :

Dalam Konvensi.

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Terbanding/ semula Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatam Pembanding/ semula Penggugat II dan Penggugat III untuk sebahagian;
- Menyatakan Terbanding / semula Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. No.04 tanggal 20 Desember 2017 dan Akta Jual Beli No.447/ 2022 tanggal 21 September 2022, tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan pemegang hak milik atas Setipikat Hak milik Nomor 157/ Bendungan seluas 2.230m<sup>2</sup>, dikembalikan kepada Pemegang Hak semula yaitu :
  - H. Tubagus Entus Syukur Alhan;
  - H.Euis Ratna Suminar;
  - H. Tubagus Adjenaar Arifin;

Halaman 17 dari 18 halaman Putusan Nomor 645/PDT/2024/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- H. Tubagus Mochamad Besar;
- H. Tubagus Mochamad Nugraha;
- Atau dalam hal Pemegang Hak telah meninggal dunia digantikan oleh Ahliwarisnya, dalam hal ini untuk H. Tubagus Mochamad Besar adalah digantikan oleh Pembanding/ semula Penggugat II dan III;
- Memerintahkan Turut Terbanding I/ semula Penggugat I, Turut Terbanding II/ semula Turut Tergugat I, dan Turut Terbanding III/ semula Turut Tergugat II, dan Turut Terbanding IV/ semula Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
- Menolak petitum Pembanding / semula Penggugat II dan Penggugat III untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/ Terbanding/ semula Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding/ semula Tergugat/ Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding:

Dalam Konvensi : sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi: Nihil;

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Senin tanggal 11 November 2024 yang terdiri dari Dr. Naisyah Kadir, S.H.,M.H sebagai Hakim Ketua, Viktor Pakpahan, S.H.,M.H., MSI dan Dr Kasianus Telaumbanua, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 26 November 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Endang Sumarno, SH, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Bogor pada hari itu

Halaman 18 dari 18 halaman Putusan Nomor 645/PDT/2024/PT BDG

#### Disclaimer

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



juga.

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua

Viktor Pakpahan, S.H.,M.H., MSI

Dr. Naisyah Kadir, S.H.,M.H

Dr Kasianus Telaumbanua, S.H.,M.H

Panitera Pengganti

Endang Sumarno, S.H

Perincian biaya:

- |                 |   |
|-----------------|---|
| 1. Materai..... | Rp. 10.000,00                                   |
| 2. Redaksi..... | Rp. 10.000,00                                   |
| 3. Proses ..... | Rp. 130.000,00 +                                |
| Jumlah.....     | Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) |