



PUTUSAN

NOMOR 138/PDT/2020/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Endang Rukmini, beralamat di Bona Indah B. 7/12, Rt. 007/Rw. 006, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Uray Agus Suparman, S.H., Muhammad Isanur, S.H., A. Zailani, S.H. dan Irpandu, S.H., Para Advokat yang tergabung pada Kantor Hukum "URAY & Rekan", beralamat di Jl Sukajaya I No 7 Tajur Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Desember 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 26 Desember 2019 dibawah Nomor 1250/SK.Pdt/2019/PN Cbi, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** dahulu **Penggugat** ;

L a w a n :

- 1. PT. Biotis Prima Agrisindo**, bertempat tinggal di Jl. Pemuda Rt. 04/Rw. 04, Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Drs. Setiyanto, S.E., S.H., M.M., M.H. dan Rasnoto, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** dahulu **Tergugat I**;
- 2. Peter Utomo**, bertempat tinggal di Inter Kota Indah Blok A7/11-12, Rt. 010/Rw. 007, Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. H. Harris Sarana, S.H., 2. Heru Hadi Suiswanto, S.H. dan 3. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Februari 2020, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** dahulu **Tergugat II**;
- 3. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor**, bertempat tinggal di Jl. Tegar Beriman, Cibinong, Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III** dahulu **Tergugat III**;

dan :

Halaman 1 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPAT Makbul Suhada, S.H., bertempat tinggal di Jl. Mayor Oking No. 63,
Central Ruko Cibinong Blok B 29, Cibinong, Kabupatenn Bogor,
sebagai **Turut Terbanding** dahulu **Turut Tergugat**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Setelah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 138/PDT/2020/PT.BDG tanggal 2 Maret 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim Tinggi untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor: 138/PDT/2020/PT.BDG, tanggal 4 Maret 2020, tentang Penentuan hari dan tanggal sidang perkara ini;
3. Berkas perkara dan Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Cbi., tanggal 12 Desember 2019 dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 30 Januari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 30 Januari 2019 dalam Register Nomor 24/Pdt.G/2019/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dahulu adalah selaku pemilik atas tanah yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 353/Curug, Gambar Situasi (GS) No. 10299/1981 luas 20.000 m2 a/n Endang Rukmini (Penggugat) yang terletak di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor;
2. Bahwa, pada tanggal 15 April 2016 antara Penggugat dengan Tergugat I (yang diwakili oleh sdr. Fredy Widjaja dalam kapasitasnya selaku Direktur Utama PT. Biotis Prima Agrisindo) mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 353/Curug, Gambar Situasi (GS) No. 10299/1981 luas 20.000 m2 tersebut sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 12 yang dibuat dihadapan ENY SULAKSONO, SH. Notaris di Tangerang Selatan;
3. Bahwa disamping telah dibuat Akta PPJB No.12 sebagaimana tersebut di atas, pada tanggal yang sama (15 April 2016) telah dibuat pula Surat Kuasa Menjual dari Penggugat kepada Tergugat I terhadap tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 353/Curug, Gambar Situasi (GS) No.

Halaman 2 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10299/1981 luas 20.000 m2 sebagaimana yang tertuang dalam Surat Kuasa Menjual No. 13 yang dibuat dihadapan ENY SULAKSONO, SH. Notaris di Tangerang Selatan;

4. Bahwa atas PPJB terhadap tanah SHM No. 353/Curug GS No. 10299/1981 luas 20.000 m2 tersebut disepakati sementara baru dibayarkan oleh Tergugat I terhadap luas tanah seluas 17.379 m2 dari luas keseluruhan 20.000 m2 dan sisanya seluas 2.621 m2 akan dibayarkan kemudian setelah selesai diurus mengenai overlapping atas tanah tersebut, sebagaimana yang telah disepakati bersama serta ditandatangani oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1 Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 1 Agustus 2016;
5. Disamping hal sebagaimana disebutkan pada angka 4 (empat) di atas, dalam Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 1 Agustus 2016 tersebut juga telah disepakati bahwa, Tergugat I menyerahkan sepenuhnya pengurusan mengenai overlapping atas tanah tersebut di atas kepada Penggugat berikut segala biaya yang ditimbulkannya. Dan disepakati pula jangka waktu pengurusan atas adanya overlapping tersebut selambat-lambatnya **60 (enam puluh) hari kerja** terhitung sejak tanggal 4 Agustus 2016 sebagaimana yang telah dituangkan dalam Pasal 2 Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 1 Agustus 2016;
6. Bahwa oleh karena tanah SHM No. 353/Curug GS No. 10299/1981 milik Penggugat tersebut akan dijual kepada Tergugat I yang notabene adalah Badan Hukum Swasta maka atas saran dari Notaris Eny Sulaksono, tanah milik Penggugat in casu terlebih dahulu dimohonkan kepada Tergugat III untuk Perubahan Hak dari SHM (Hak Milik) menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana Surat Permohonan Perubahan Hak dari Penggugat tertanggal 24 Agustus 2016 yang pada akhirnya Tergugat III menerbitkan SHGB No.2946/Curug sebagai pengganti atas SHM No.353/Curug;
7. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan pada dalil angka 5 (lima) di atas, ditegaskan jangka waktu pengurusan terhadap adanya overlapping tersebut yakni selambat-lambatnya **60 (enam puluh) hari kerja** terhitung sejak tanggal 4 Agustus 2016;
Oleh karena dihitungnya **berdasarkan hari kerja semata dan bukan berdasarkan hari/tanggal kalender**, maka hari libur kerja dan atau hari minggu menjadi tidak dihitung;

Halaman 3 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, berarti 60 hari kerja dimaksud yang **dimulai tanggal 4 Agustus 2016** tersebut akan **berakhir pada tanggal 14 Oktober 2016** dan **selama jangka waktu 60 hari kerja tersebut belum dapat dan atau tidak diperbolehkan untuk dilakukan proses jual beli dan atau pembuatan Akta Jual Beli atas tanah SHM No. 353/Curug GS No. 10299/1981** yang kemudian telah berubah menjadi SHGB No. 2946/Curug a/n Penggugat, mengingat Tergugat I sebelumnya baru membayar kepada Penggugat atas tanah seluas 17.379 m2 dari total keseluruhan seluas 20.000 m2 ;

8. Bahwa tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat, ternyata **pada tanggal 6 Oktober 2016 Tergugat I telah melakukan transaksi jual beli atas tanah SHGB No. 2946/Curug seluas 20.000 m2 a/n Penggugat (semula SHM No.353/Curug GS No. 10299/1981)**, dimana Tergugat I bertindak baik selaku penjual sekaligus juga sebagai pembeli dengan dasar Surat Kuasa Menjual No. 13 tanggal 15 April 2016. Fakta tersebut sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli tanah No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan MAKBUL SUHADA, SH. PPAT Kabupaten Bogor (Turut Tergugat);

Padahal sebagaimana yang telah ditegaskan dan disepakati serta ditandatangani bersama dalam Pasal 2 Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 1 Agustus 2016 dan sebagaimana yang telah Penggugat terangkan pada angka 5 dan 7 di atas, bahwa sebelum jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja terlampaui Tergugat tidak boleh melakukan proses jual beli dan atau pembuatan Akta Jual Beli atas tanah SHGB No. 2946/Curug a/n Penggugat tersebut yang semula SHM No. 353/Curug GS No. 10299/1981;

9. Dalam Akta Jual Beli tanah No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016 yang telah dilakukan oleh dan antara Tergugat I tersebut di atas, dicantumkan/disebutkan bahwa jual beli tersebut dengan luas tanah seluas 20.000 m2. Padahal dalam PPJB No.12 (tanggal 15 April 2016) secara tegas dinyatakan/diterangkan bahwa Tergugat I baru membayar kepada Penggugat untuk tanah seluas 17.379 m2 dari total keseluruhan seluas 20.000 m2, yang berarti terhadap tanah sisanya seluas 2.621 m2 Tergugat I belum membelinya/membayarnya kepada Penggugat dan faktanya Tergugat I sampai dengan saat ini telah menguasai atas sisa tanah milik Penggugat seluas 2.621 m2 secara melawan hak;

Halaman 4 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



10. Bahwa atas perbuatan Tergugat I sebagaimana diterangkan pada angka 8 dan 9 di atas, Penggugat telah mengajukan *complaent* dan keberatan kepada Tergugat I dikarenakan Tergugat I telah melakukan suatu perbuatan hukum (*transaksi jual beli yang dituangkan dalam AJB No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016*) yang seharusnya belum saatnya dilakukan oleh Tergugat I, mengingat masa jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja dimaksud belum terlampaui dan perbuatan Tergugat I tersebut sangat merugikan Penggugat. Akan tetapi *complaent* dan keberatan dari Penggugat tersebut tidak ditanggapi secara positif oleh Tergugat I;
- Bahwa pada tanggal 7 Desember 2016 Tergugat I telah mengajukan proses balik nama kepada Tergugat III terhadap SHGB No. 2946/Curug a/n Penggugat tersebut seluas 20.000 m² dengan dasar AJB No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016, sehingga SHGB No. 2946/Curug a/n Penggugat luas 20.000 m² tersebut telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHBG) No. 2946/Curug a/n Tergugat I;
- Dengan telah terbitnya SHGB No. 2946/Curug a/n Tergugat I luas 20.000 m², mengakibatkan hilangnya hak Penggugat atas tanah in casu secara keseluruhan. Padahal dalam SHGB No.2946/Curug tersebut masih ada hak Penggugat atas sisa tanahnya seluas 2.621 m²;
11. Bahwa Perbuatan Tergugat I sebagaimana telah diuraikan pada angka 8, 9 dan 11 di atas jelas sangat merugikan Penggugat, dimana Penggugat menjadi kehilangan hak atas tanah miliknya in casu baik dokumen bukti kepemilikannya maupun fisik tanahnya seluas 2.621 m², mengingat SHGB No. 2946/Curug yang semula a/n Penggugat telah berubah menjadi a/n Tergugat I. Oleh karenanya Perbuatan Tergugat I sebagaimana tersebut di atas terbukti merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
12. Bahwa atas fakta hukum yang telah dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan permohonan kepada Tergugat III agar dapat dimediasikan dengan Tergugat I guna dibahas dan dicari solusi penyelesaian atas permasalahan Penggugat dengan Tergugat I tersebut melalui musyawarah. Akan tetapi Tergugat I tidak dapat memberikan solusi yang sangat signifikan bagi Penggugat yang pada akhirnya tidak didapatkan penyelesaiannya;
13. Bahwa Tergugat II dalam permasalahan a quo telah pula melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, hal tersebut dibuktikan dengan perbuatan Tergugat II yang telah memasang/mendirikan pagar

Halaman 5 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tembok di atas tanah SHM No. 353/Curug GS No. 10299/1981 milik Penggugat yang sekarang telah berubah menjadi SHGB No. 2946/Curug sehingga menyebabkan Penggugat tidak dapat memasuki areal tanah miliknya in casu. Tergugat II juga telah mengklaem bahwa tanah yang dipagarnya tersebut sebagai milik Tergugat II;

14. Bahwa atas fakta hukum tersebut dilandasi i'tikad baik, Penggugat telah berulang kali meminta Tergugat II baik langsung maupun melalui Tergugat III untuk membahas dan menyelesaikan permasalahan tersebut di atas agar Tergugat II membongkar pagar tembok yang telah dipasangnya tersebut dan supaya Tergugat II mengacu kepada patok-patok batas yang telah dibuat oleh Tergugat III di antara batas tanah milik Penggugat dan Tergugat II, sebagaimana gambar hasil pengembalian batas dari Tergugat III;

Akan tetapi atas i'tikad baik dari Pengugat tersebut di atas dan sampai dengan gugatan a quo diajukan oleh Penggugat, Tergugat II tidak pernah memberikan respon positif dan tidak pernah memenuhi undangan dari Tergugat III guna dicarikan solusi penyelesaian dengan Penggugat. Perbuatan Tergugat II tersebut di atas jelas sangat merugikan Penggugat;

15. Berdasarkan gambar hasil pengembalian batas No. 14717/2016 tanggal 21 November 2016 yang telah dilakukan oleh Tergugat III ditemukan fakta bahwa tanah milik Penggugat yang merupakan sisa tanah dari SHGB No. 2946/Curug semula SHM No. 353/Curug GS No. 10299/1981 seluas 2.621 m2 berada diantara tanah yang telah diklaem oleh Tergugat I dan Tergugat II. Berdasarkan bukti gambar hasil pengembalian batas tersebut juga terbukti bahwa pagar tembok yang telah dipasang/didirikan oleh Tergugat II telah masuk kepada tanah milik Penggugat. Akan tetapi Tergugat II menganggap/mengklaem bahwa tanah yang telah dipasangi pagar tembok tersebut adalah miliknya;

Perbuatan Tergugat II sebagaimana diterangkan di atas, adalah Perbuatan Melawan Hukum yang jelas telah merugikan Penggugat;

16. Bahwa, Tergugat III dalam perkara a quo telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat yakni dengan tidak melakukan Proses Pengembalian Batas terhadap tanah milik Penggugat yakni tanah SHM No. 353/Curug GS No. 10299/1981 luas 20.000 m2, padahal Penggugat sebelumnya telah mengajukan Permohonan kepada Tergugat III untuk dilakukan Proses Pengembalian Batas atas tanah SHM No.353/Curug GS No. 10299/1981 (sebelum berubah menjadi SHGB)

Halaman 6 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehubungan dengan akan dilakukan jual beli atas tanah a quo oleh antara Penggugat dengan Tergugat I, mengingat atas tanah SHM No. 353/Curug GS No. 10299/1981 tersebut telah terjadi overlapping;

Akan tetapi dalam pelaksanaannya Tergugat III malah melakukan pengukuran ulang dan bukan melakukan pengembalian batas terhadap tanah SHM No. 353/Curug tersebut sebagaimana GS No. 10299/1981, akibatnya Tergugat I dengan itikad tidak baik dan memanfaatkan Surat Kuasa Menjual No. 13, melakukan transaksi jual beli atas tanah milik Penggugat in casu yakni SHGB No. 2946/Curug semula SHM No. 353/Curug GS No. 10299/1981 dan menuangkan dalam AJB No. 3329 tanahnya seluas 20.000 m², padahal Tergugat I baru membayar kepada Pengugat untuk tanah seluas ± 17.379 m²;

Kesalahan lain dari Tergugat III dalam perkara a quo yakni Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat dalam hal melakukan balik nama SHGB No. 2946/Curug semula a/n Penggugat menjadi a/n Tergugat I;

Sebagaimana yang telah Penggugat ungkapkan pada angka 5, 7 dan 8 di atas, bahwa Akta Jual Beli atas tanah in casu oleh Tergugat I adalah tidak sah karena mengandung cacat hukum karena dibuat dengan dasar itikad tidak baik dari Tergugat I dengan melanggar Surat Kesepakatan Bersama tanggal 1 Agustus 2016.

Dan Tergugat III telah melakukan Proses balik nama SHGB No. 2946/Curug in casu dengan mendasarkan kepada alas hak (AJB) yang tidak sah serta cacat hukum sebagaimana tersebut di atas. Padahal seharusnya Tergugat III tidak memproses permohonan balik nama dari Tergugat I atas tanah objek gugatan in casu, mengingat sebelum dibuat dan ditanda tangannya AJB No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016 Tergugat III terlebih dahulu telah mengetahui bahwa terhadap objek gugatan tersebut Penggugat telah mengajukan pengembalian batasnya mengingat terjadinya overlapping dan perbedaan luas tanahnya;

17. Bahwa akibat perbuatan Tergugat III yang telah memproses balik nama terhadap SHGB No. 2946/Curug a/n Penggugat dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I, Penggugat menjadi kehilangan hak atas tanah miliknya baik dokumen bukti kepemilikannya maupun fisik tanahnya seluas 2.621 m². Padahal Tugas dan Fungsi dari Tergugat III sebagaimana yang telah diamanatkan dalam UUPA selaku pemegang otoritas tertinggi dalam masalah pertanahan adalah melakukan proses administrasi dan pendataan

Halaman 7 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap tanah-tanah serta menerbitkan hak atas tanah bagi masyarakat dan bukan malah sebaliknya menghilangkan hak seseorang dan atau masyarakat terhadap tanahnya/tanah miliknya;

Sementara dalam perkara a quo Tergugat III malah telah mematikan secara keseluruhan terhadap tanah milik Penggugat yakni SHGB No.2946/Curug yang semula SHM No.353/Curug GS No. 10299/1981 a/n Penggugat. Padahal masih ada sisa tanah diatas SHGB No. 2946/Curug tersebut yang masih sah menjadi hak dan milik Penggugat;

Dengan fakta hukum sebagaimana diungkapkan di atas, maka Tergugat III terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat dan telah melanggar PP No.10 Tahun 1961 Jo PP No.27 Tahun 1997 yang merupakan pengejawantahan dari UUPA Tahun 1960;

18. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana telah diungkapkan di atas, terbukti bahwa perbuatan Para Tergugat di atas terbukti merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat baik materil maupun immaterial ;
19. Bahwa Turut Tergugat dalam perkara a quo telah melakukan kesalahan dengan telah membuatkan Akta Jual Beli tanah No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016 atas tanah SHGB No. 2946/Curug GS No. 10299/1981 seluas 20.000 m2. Padahal terhadap tanah dengan SHGB No. 2946/Curug GS No. 10299/1981 seluas 20.000 m2 tersebut belum boleh dibuatkan AJB, disamping Tergugat I belum membayar lunas atas pembelian tanahnya kepada Penggugat, juga antara Penggugat dengan Tergugat I telah terikat dalam Surat Kesepakatan Bersama tanggal 1 Agustus 2016 yang didalamnya terdapat klausul/pasal yang secara eksplisit dan tegas melarang Tergugat I melakukan transaksi jual beli dan atau membuat AJB atas tanah in casu sebelum terlampainya batas waktu 60 hari kerja yang telah disepakati bersama antara Penggugat dengan Tergugat I (*sebagaimana telah diterangkan pada angka 5 dan 7 di atas*); Berdasarkan fakta hukum yang telah Penggugat ungkapkan di atas mengenai adanya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I kepada Penggugat mengakibatkan AJB No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016 atas tanah SHGB No. 2946/Curug GS No. 10299/1981 seluas 20.000 m2 tersebut menjadi tidak sah karena didasarkan kepada causa yang tidak halal. Oleh karena AJB No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016 tersebut mengandung cacat hukum, maka dengan demikian AJB No. 3329 tanggal

Halaman 8 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6 Oktober 2016 tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, begitu pula terhadap seluruh turunannya tidak memiliki kekuatan hukum; Akibat dari Turut Tergugat I yang telah membuatkan AJB No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016 atas tanah SHM No. 353/Curug GS No. 10299/1981 seluas 20.000 m2 tersebut telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat, yakni hilangnya hak Penggugat atas tanah miliknya in casu. Disamping itu pula, akibat telah dibuatnya AJB No. 3329 oleh Turut Tergugat sehingga dijadikan dasar oleh Tergugat I dan III guna melakukan proses balik nama terhadap SHGB No.2946/Curug menjadi a/n Tergugat I yang mengakibatkan Pengugat menjadi kehilangan haknya atas sisa tanah seluas ± 2.621 m2 berikut dokumen bukti kepemilikannya;

Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka terbukti bahwa benar Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat dan telah menimbulkan kerugian yang amat besar;

20. Sebagaimana yang telah diterangkan pada angka 19 dan 21 di atas, bahwa AJB No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016 tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dikarenakan mengandung cacat hukum beserta seluruh turunannya, maka begitu pula halnya dengan proses balik nama SHGB No. 2946/Curug oleh Tergugat III yang semula a/n Penggugat menjadi a/n Tergugat I yang merupakan produk turunan dari AJB dimaksud juga tidak memiliki kekuatan hukum;

Berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, maka sangat patut dan beralasan hukum apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo menyatakan bahwa AJB No.3329 tanggal 6 Oktober 2016 yang dibuat oleh Turut Tergugat dan proses balik nama oleh Tergugat III terhadap SHGB No.2946/Curug luas 20.000 m2 menjadi atas nama Tergugat I, tidak memiliki kekuatan hukum;

21. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat serta Turut Tergugat sebagaimana telah diuraikan di atas jelas-jelas telah menimbulkan kerugian yang amat besar bagi Penggugat baik materiel maupun immaterial, hal tersebut sangat bersesuaian dengan yang telah ditegaskan dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan;

“ Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Halaman 9 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan mengingat Pasal 1365 KUHPdata dimaksud, maka sangatlah patut, adil dan beralasan hukum serta wajar apabila kerugian materiel maupun immaterial yang diderita oleh Penggugat a quo harus dibebankan kepada Para Tergugat;
23. Bahwa oleh karena Penggugat telah sangat dirugikan akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana tersebut di atas, maka sangat beralasan hukum Tergugat I dan II diwajibkan membayar secara tanggung renteng kepada Penggugat atas kerugian-kerugian yang telah ditimbulkannya baik materiel maupun immaterial yakni sebesar Rp. 3.621.000.000,- (tiga milyar enam ratus dua puluh satu juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
- a. Kerugian materiel yakni sebesar Rp. 2.621.000.000,- (dua milyar enam ratus dua puluh satu juta rupiah) dengan rincian 2.621 m² x Rp.1.000.000,- = Rp. 2.621.000.000,-
 - b. Kerugian Immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
24. Bahwa guna menjamin kepastian hukum serta terpenuhinya semua tuntutan Penggugat tersebut dan agar Gugatan Penggugat a quo tidak illusionir, maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Cibinong melalui Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo untuk meletakkan sita jaminan (*consevatoir beslag*) terhadap:
- 1) Tanah dan Bangunan Pabrik milik Tergugat I yang terletak dan berlokasi di Jl. Pemuda RT.04 RW.04 Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor;
 - 2) Tanah dan Bangunan Rumah milik dan a/n sdr. Fredy Widjaja dalam kapasitasnya selaku Direktur Utama PT. Biotis Prima Agrisindo, yang terletak dan berlokasi di Duta Harapan Indah P/54, RT.007 RW.002 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
 - 3) Tanah dan Bangunan Rumah milik Tergugat II yang terletak dan berlokasi di Inter Kota Indah Blok. A7/11-12, RT.010 RW.007, Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;
25. Bahwa apabila Para Tergugat tidak memenuhi isi putusan dalam perkara a quo, maka Penggugat mohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan perkara a quo ;

Halaman 10 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bahwa kerugian yang sangat besar yang telah diderita oleh Penggugat sebagai akibat dari Perbuatan Hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat tersebut di atas yakni Penggugat telah kehilangan haknya atas kepemilikan tanah SHGB No. 2946/Curug (semula SHM No. 353/Curug GS No. 10299/1981) karena telah berubah menjadi SHGB No. 2946/Curug a/n Tergugat I dan telah dikuasai oleh Tergugat I secara keseluruhan, maka sudah sepatutnya dan sangat beralasan hukum apabila Tergugat III selaku pemegang otoritas tertinggi dalam masalah pertanahan dihukum untuk menghidupkan kembali SHGB No.2946/Curug (semula SHM No.353/Curug GS No. 10299/1981) a/n Penggugat luas 2.621 m² ;

27. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat in casu diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sempurna sesuai dengan Pasal 180 HIR, maka sangat beralasan hukum dijatuhkan putusan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang menerima dan memeriksa perkara aquo untuk memutuskan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Meletakan sita jaminan (*conserveitoir beslag*) terhadap:
 - 1) Tanah dan Bangunan Pabrik milik Tergugat I yang terletak dan berlokasi di Jl. Pemuda RT.04 RW.04 Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor;
 - 2) Tanah dan Bangunan Rumah milik dan a/n sdr. Fredy Widjaja dalam kapasitasnya selaku Direktur Utama PT. Biotis Prima Agrisindo, yang terletak dan berlokasi di Duta Harapan Indah P/54, RT.007 RW.002 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara ;
 - 3) Tanah dan Bangunan Rumah milik Tergugat II yang terletak dan berlokasi di Inter Kota Indah Blok. A7/11-12, RT.010 RW.007, Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Penggugat adalah selaku pemilik yang sah terhadap tanah seluas 2.621 m² yang merupakan sisa atas tanah dari SHGB No. 2946/Curug seluas 20.000 m² yang terletak di Desa Curug, Kecamatan
- Halaman 11 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, berikut terhadap tanah yang berada disekitarnya sebagaimana Gambar Hasil Pengembalian Batas No. 14717/2016 tanggal 21 November 2016;

3. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat;
4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016 yang dibuat oleh Turut Tergugat I tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
5. Menyatakan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2946/Curug luas 20.000 m2 semula a/n Penggugat menjadi a/n Tergugat I yang telah dilakukan oleh Tergugat III tidak memiliki kekuatan hukum;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan terhadap:
 - 1) Tanah dan Bangunan Pabrik milik Tergugat I yang terletak dan berlokasi di Jl. Pemuda RT.04 RW.04 Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor;
 - 2) Tanah dan Bangunan Rumah milik dan a/n sdr. Fredy Widjaja dalam kapasitasnya selaku Direktur Utama PT. Biotis Prima Agrisindo, yang terletak dan berlokasi di Duta Harapan Indah P/54, RT.007 RW.002 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
 - 3) Tanah dan Bangunan Rumah milik Tergugat II yang terletak dan berlokasi di Inter Kota Indah Blok. A7/11-12, RT.010 RW.007, Duri Kosambi, Kota Tangerang;
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat II untuk membongkar tembok pagar yang telah dipasang/didirikannya di atas tanah milik Penggugat (tanah SHGB No. 2946/Curug) yang telah menutupi akses masuk ke lokasi tanah milik Penggugat a quo;
8. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan II) untuk membayar secara tanggung renteng kepada Penggugat kerugian Materiel sebesar Rp.2.621.000.000,- (dua milyar enam ratus dua puluh satu juta rupiah) dan Immateriel sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sehingga seluruhnya berjumlah sebesar Rp.3.621.000.000,- (tiga milyar enam ratus dua puluh satu juta rupiah) ;
9. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan II) untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap harinya untuk setiap kali keterlambatan dalam menjalankan isi putusan in casu;

Halaman 12 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum dan memerintahkan Tergugat III untuk menerbitkan Sertifikat Hak atas tanah bagi Penggugat terhadap tanah yang merupakan sisa dari SHGB No.2946/Curug seluas 2.621 m2 yang terletak di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor berikut tanah yang berada disekitarnya sebagaimana Gambar Hasil Pengembalian Batas No. 14717/2016 tanggal 21 November 2016;
11. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan dalam perkara a quo;
12. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan II) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo;

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara a quo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat I, telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

TERGUGAT I MENOLAK seluruh dalil PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas diakui.

1. KEWENANGAN ABSOLUT

- Bahwa setelah mempelajari secara seksama Gugatan yang diajukan, maka dapat dilihat jika Gugatan ini sebenarnya intinya adalah Keputusan Tata Usaha Negara dalam bentuk SHGB No. 2946/Curug. PENGGUGAT memperlakukan luas tanah didalam SHGB No. 2946/Curug yang mana oleh PENGGUGAT dianggap tidak sesuai dengan apa yang seharusnya atau kenyataannya menurut versi PENGGUGAT. Bahwa inti permasalahan dari Gugatan ini sebenarnya adalah terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara dalam bentuk SHGB No. 2946/Curug oleh TERGUGAT III yang menurut PENGGUGAT luasnya berbeda.
- Bahwa oleh karena inti permasalahannya merupakan masalah penerbitan sertifikat yang dianggap oleh PENGGUGAT tidak sesuai, maka sudah sepatutnya Gugatan ini diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara. Mengingat juga Sertifikat Hak atas Tanah juga merupakan produk Keputusan Tata Usaha Negara.

Pasal 53 ayat (1) UU No. 9 Tahun 2004 j.o UU No.5 Tahun 1986

“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis pada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar

Halaman 13 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi.”

- Bahwa berdasarkan pasal 1 angka 3 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan “Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu *penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan* atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.
- Bahwa SHGB No. 2946/Curug merupakan sebuah Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat Konkrit, Final dan Individual serta menimbulkan akibat hukum. Oleh karenanya apabila sertifikat tersebut hendak dipermasalahkan, sebaiknya hal tersebut demi hukum diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menguji sah atau tidaknya keputusan tata usaha Negara tersebut.
- Selanjutnya dalam hal ini SHGB No. 2946/Curug juga melahirkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak atas tanah bagi pemegang sertipikat. Sehingga telah tepat apabila dalam hal ini menggugat pada ranah Pengadilan Tata Usaha Negara.
- Dengan demikian lingkup kewenangan absolut atas Gugatan ini adalah pada lingkup Peradilan Tata Usaha Negara sehingga oleh karenanya Gugatan ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) dan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang mengadili perkaraini.

2. SURAT KUASA PENGUGAT TIDAK SAH KARENA MATERAI TIDAK BERTANGGAL

- Bahwa setelah TERGUGAT I melakukan pengecekan terhadap Surat Kuasa PENGUGAT, ditemukan fakta bahwa meterai pada Surat Kuasa PENGUGAT tidak bertanggal.
- Bahwa menurut ketentuan Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai (selanjutnya disebut “UU Bea Meterai”), konsekuensi hukum dari surat kuasa yang meterainya tidak dibubuhi tanggal dianggap tidak bermeterai, sedangkan surat kuasa sebagai dokumen untuk perbuatan yang bersifat perdata wajib bermeterai.

Pasal 1 ayat (2) huruf (a) UU Bea Meterai:

Halaman 14 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan : a. Dokumen adalah kertas yang berisikan tulisan yang mengandung arti dan maksud tentang perbuatan, keadaan atau kenyataan bagi seseorang dan/atau pihak-pihak yang berkepentingan".

Pasal 2 ayat (1) huruf (a) UU Bea Meterai :

"Dikenakan Bea Meterai atas dokumen yang berbentuk : a. Surat perjanjian dan surat- surat lainnya dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata".

Pasal 7 ayat (5) UU Bea Meterai:

"Pembubuhan tanda tangan disertai dengan pencantuman tanggal, bulan, dan tahun dilakukan dengan tinta atau yang sejenis dengan itu, sehingga sebagian tandatangan ada di atas kertas dan sebagian lagi di atas meterai tempel".

Pasal 7 ayat (9) UU Bea Meterai :

"Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (8) tidak dipenuhi, dokumen yang bersangkutan dianggap tidak bermeterai".

Pasal 11 ayat (1) huruf (a) UU Bea Meterai :

"Pejabat Pemerintah, hakim, panitera, notaris dan pejabat umum lainnya, masing- masing dalam tugas atau jabatannya tidak dibenarkan: a. Menerima, mempertimbangkan atau menyimpan dokumen yang Bea Meterainya tidak atau kurang bayar".

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai DanBesarnya Batas Pengenaan Harga Nominal Yang Dikenakan Bea Meterai :

Pasal 1 huruf (a) :

"a. Surat perjanjian dan surat-surat lainnya yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata"

Penjelasan Pasal 1 huruf (a) :

"a. Pihak-pihak yang memegang surat perjanjian atau surat-surat lainnya tersebut, dibebani kewajiban untuk membayar Bea Meterai atas surat perjanjian atau surat- surat yang dipegangnya. Yang dimaksud surat-surat lainnya pada huruf a ini antara lain surat kuasa, surat hibah, dan surat pernyataan."

Halaman 15 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, surat kuasa yang meterainya tidak bertanggal tersebut bertentangan dengan hukum sehingga Gugatan yang diajukan dengan surat kuasa tersebut tidak memenuhi syarat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet OntvankelijkVerklaard*).

3. GUGATAN PENGUGAT TIDAK SAH KARENA GUGATAN TIDAK BERMATERAI

- Bahwa setelah TERGUGAT I melakukan pengecekan terhadap Gugatan PENGUGAT, ditemukan fakta bahwa Gugatan tidak bermeterai.
- Bahwa menurut ketentuan Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai (selanjutnya disebut "UU Bea Meterai"), konsekuensi hukum dari Surat Gugatan yang meterainya tidak dibubuhi tanggal dianggap tidak bermeterai, sedangkan Surat Gugatan sebagai dokumen untuk perbuatan yang bersifat perdata wajib bermeterai.

Pasal 1 ayat (2) huruf (a) UU Bea Meterai :

"Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan : a. Dokumen adalah kertas yang berisikan tulisan yang mengandung arti dan maksud tentang perbuatan, keadaan atau kenyataan bagi seseorang dan/atau pihak-pihak yang berkepentingan".

Pasal 2 ayat (1) huruf (a) UU Bea Meterai :

"Dikenakan Bea Meterai atas dokumen yang berbentuk : a. Surat perjanjian dan surat-surat lainnya dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata".

Pasal 7 ayat (5) UU Bea Meterai :

"Pembubuhan tandatangan disertai dengan pencantuman tanggal, bulan, dan tahun dilakukan dengan tinta atau yang sejenis dengan itu, sehinggasebagian tandatangan ada di atas kertas dan sebagian lagi di atas meteraitempel".

Pasal 7 ayat (9) UU Bea Meterai :

"Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (8) tidak dipenuhi, dokumen yang bersangkutan dianggap tidak bermeterai".

Pasal 11 ayat (1) huruf (a) UU Bea Meterai :

"Pejabat Pemerintah, hakim, panitera, notaris dan pejabat umum lainnya, masing-masing dalam tugas atau jabatannya tidak dibenarkan: a.

Halaman 16 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menerima, mempertimbangkan atau menyimpan dokumen yang Bea Meterainya tidak atau kurang bayar”.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai DanBesarnya Batas Pengenaan Harga Nominal Yang Dikenakan Bea Meterai :

Pasal 1 huruf (a) :

”a. Surat perjanjian dan surat-surat lainnya yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata”

Penjelasan Pasal 1 huruf (a) :

”a. Pihak-pihak yang memegang surat perjanjian atau surat-surat lainnya tersebut, dibebani kewajiban untuk membayar Bea Meterai atas surat perjanjian atau surat-surat yang dipegangnya. Yang dimaksud surat-surat lainnya pada huruf a ini antara lain surat kuasa, surat hibah, dan surat pernyataan.”

- Dengan demikian, surat gugatan yang meterainya tidak bertanggal tersebut bertentangan dengan hukum sehingga Gugatan yang diajukan dengan surat kuasa tersebut tidak memenuhi syarat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet OntvankelijkVerklaard*).

4. GUGATAN PENGUGAT KABUR (*ObscurLibel*)

- Bahwa di dalam dalil Gugatannya, PENGUGAT menyatakan jika dia memiliki tanah yang menurut versinya dikuasai oleh TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II.
- Bahwa didalam Gugatan PENGUGAT juga tidak pernah jelas batas-batas atas tanah yang menurut PENGUGAT dikuasai oleh TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II tersebut.
- PENGUGAT tidak lengkap dan tidak jelas dalam mendalilkan dalil gugatannya dalam Posita No.16, yang pada intinya hanya menyatakan jika tanah yang diklaim miliknya berada pada penguasaan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, namun tidak lengkap dan tidak jelas dalam menjabarkan batas-batas serta posisi tanahtersebut.
- Didalam dalilnya tersebut, PENGUGAT tidak menjelaskan berada disebelah mana dan berbatasan dengan apa, serta batas-batas sebelah utara, selatan, barat dan timur dari hal yang diklaim dalam dalilnya tersebut tidak sama sekali dijelaskan ataupun diuraikan secara detail. Lalu seperti apa bentuk tanah tersebut juga tida dijelaskan.

Halaman 17 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam Gugatan terkait tanah, hal-hal tersebut di atas menjadi sangat penting serta vital untuk dijelaskan agar tidak merugikan hak orang lain terlebih tanah tersebut berbatasan dengan hak atas tanah yang dimiliki oleh orang lain, sehingga demi keadilan serta kepastian hukum, batas-batas tanah harus dijelaskan serta diuraikan secara terang.
- Bahwa dalam Gugatan yang terkait dengan tanah, haruslah jelas batas-batas atas tanah yang dipersengketakan tersebut. Apabila hal tersebut tidak jelas, maka telah layaklah jika Gugatan tersebut dinyatakan kabur (*obscur libel*) dan demi hukum harus dinyatakan tidak memenuhi syarat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkeverklaard*).

Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 :

“Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima”.

Putusan Mahkamah Agung No.1391 K/Sip/1975 tanggal 26 April 1979 :

“Karena dan gugatan penggugat tidak jelas batas-batas dusun sengketa yang digugat, hanya disebutkan (bertanda II) saja, gugatan penggugat tidak dapat diterima”.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.565K/Sip/1973,tgl. 21 Agustus1974:

“Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”.

5. GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA)

- Bahwa PENGGUGAT salah menarik TERGUGAT I sebagai pihak dalam Gugatannya, karena yang dipermasalahkan oleh PENGGUGAT adalah “sis” tanah seluas 2.621 M² yang menurut PENGGUGAT sebagaimana diakui sendiri oleh PENGGUGAT di dalam Posita No. 14 dan No. 15 dikuasai oleh TERGUGAT II.
- Bahwa kemudian menjadi sangat tidak tepat apabila PENGGUGAT sendiri mengakui jika TERGUGAT II yang menguasai tanahnya namun kemudian menuntut ganti kerugian juga kepada TERGUGAT I untuk membayar “sis” tanah tersebut.
- Bahwa seharusnya di dalam perkara Gugatan ini, TERGUGAT I merupakan pihak yang paling dirugikan, karena apabila mengikuti alur berpikir dari PENGGUGAT, maka TERGUGAT I tidak menguasai secara penuh hak yang harus dimilikinya karena disamping PENGGUGAT tidak berhasil memberikan secara utuh apa yang dijanjikannya namun justru digugat serta

Halaman 18 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



disuruh membayar.

- Bahwa dengan demikian dengan ditariknya TERGUGAT I oleh PENGGUGAT, merupakan sebuah kesalahan dalam menentukan pihak, sehingga Gugatan ini harus disimpulkan salah alamat.

Dengan demikian jelas Gugatan PENGGUGAT keliru menarik TERGUGAT I sebagai pihak haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

Pasal 136 HIR

"Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh tergugat (*exceptie*), kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara."

R. Soeparmono, S.H., Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi, hal. 59-60, cetakan I, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2000:

"...hal-hal yang paling menonjol sebagai akibat kegagalan dalam gugatan perdata disebabkan karena kekeliruan dari penyebutan subyek-subyek hukum masing-masing pihak. Konsekuensi Yuridis daripada hukum acaranya yang tidak/kurang tepat di dalam merumuskan (memformulasi) sasaran siapa sebenarnya subyek hukum itu secara tepat dan benar akan mengakibatkan sasaran tidak tepat dan tidak relevan dengan dasar-dasar gugatan serta petitumnya, dan oleh karena kekeliruan subyek hukum tersebut berarti gugatan tidak berdasarkan atas hukum (*onrechtmatig*), sehingga putusan selalu dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*)."

6. GUGATAN PENGGUGAT CACAT (*Plurum litis Consorsium*)

- Bahwa dalam dalil Gugatannya, PENGGUGAT mendalilkan jika "sisa" tanah yang dimilikinya berada pada lokasi pabrik milik TERGUGAT I.
- Bahwa PENGGUGAT disamping tidak jelas mendalilkan dibagian mana didalam pabrik milik TERGUGAT I "sisa" tanah yang diklaim miliknya tersebut sebagaimana telah diuraikan diatas, juga tidak lengkap dalam menarik pihak kedalam perkara ini.
- Bahwa pabrik milik TERGUGAT I berdiri pada tanah di atas berbagai bidang tanah yang kesetiap bidangnya memiliki sertifikat yang berbeda, dimana keseluruhannya telah dibeli oleh TERGUGAT I langsung kepada pemilik sebelumnya dan saat ini keseluruhannya telah beralih nama ke TERGUGAT I.

Halaman 19 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dengan demikian, apabila PENGGUGAT mendalilkan “sis” tanah yang dimilikinya berada pada lokasi pabrik milik TERGUGAT I, maka seharusnya PENGGUGAT harusnya menarik seluruh eks-pemilik bidang tanah tersebut agar, apa yang diklaimnya dapat jelas serta tidak merugikan pihak manapun.
- Dengan demikian jelas Gugatan PENGGUGAT adalah tidak sah secara hukum karena tidak memenuhi unsur formil sehingga berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkeverklaard*).

Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, S.H., Sinar Grafika, hlm. 112

“Bentuk error in persona yang lain disebut olurum litis consortium. Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat :

- *Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;*
- *Oleh karena itu, gugatan mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, dalam arti gugatan yang diajukan kurangpihaknya.”*

Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, S.H., Sinar Grafika, hlm. 113

Bentuk kekeliruan apa pun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum :

- *Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan diskualifikasi mengandung cacatformil;*
- *Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijkeverklaard).”*

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1343 K/Sip/1975, tgl.15 Mei 1979;

“Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena gugatan tersebut tidak memenuhi persyaratanformal.”

Putusan Mahkamah Agung RI No.200 K/Pdt/1988, tgl.27 September 1990:

“Dengan tidak lengkapnya pihak Tergugat dalam perkara ini, maka Gugatan perdata ini, oleh Hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.”

Putusan Mahkamah Agung RI No.1078 K/Sip/1972 tgl.11 November 1975:

“bahwa seharusnya Paultje Pinotoan itu diikuti sertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada tergugat-terbanding dan Saartje Pinotoan berhak penuh atas warisan yang belum dibagi itu;

Halaman 20 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Bahwa berdasarkan kekurangan formil ini gugatan penggugat-terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

B. DALAM POKOK PERKARA

B.1. DALAM KONVENSI

Bahwa sehubungan eksepsi-eksepsi di atas, TERGUGAT I tidak bermaksud menjawab pokok perkara, tetapi dalam hal Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain atas eksepsi-eksepsi tersebut, maka Jawaban TERGUGAT I atas pokok perkara adalah sebagai berikut:

1. TERGUGAT I MENOLAK seluruh dalil PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas diakui.
2. Bahwa semua yang TERGUGAT I kemukakan pada bagian eksepsi di atas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara.
3. Bahwa TERGUGAT I tidak akan menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT yang tidak berkaitan dengan objek perkara.
4. PENGGUGAT HINGGA SAAT INI TIDAK DAPAT MENYELESAIKAN PERMASALAHAN TUMPANG TINDIH ATAS TANAH YANG DIJUALNYA
 - Bahwa PENGGUGAT memiliki kewajiban kepada TERGUGAT I untuk menyelesaikan permasalahan tumpang tindih atas tanah yang dijualnya. Hal tersebut juga sesuai dengan apa yang telah PENGGUGAT dan TERGUGAT I sepakati dalam Kesepakatan Bersama Tgl. 1 Agustus 2016.
 - Bahwa disamping itu, MOHON AKTA, PENGGUGAT juga mengakui akan hal tersebut di atas di dalam Gugatannya, sehingga hal tersebut haruslah dianggap sebagai sebuah pengakuan. Dan oleh karenanya hal tersebut menjadi bukti yang sempurna.

Pasal 1925

“Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim, memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu.”

Pasal 1926 KUH Perdata :

“Suatu pengakuan, yang dilakukan di muka Hakim tidak dapat ditarik kembali...”

Pasal 174 HIR :

Halaman 21 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



"Pengakuan yang diucapkan di hadapan Hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik yang diucapkannya sendiri, maupun dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk itu."

Pasal 176 HIR :

"Tiap-tiap pengakuan harus diterima segenapnya dan hakim tidak bebas akan menerima sebagian dan menolak sebagian lagi, ..."

- Bahwa apabila dihitung secara seksama sejak 1 Agustus 2016 hingga saat ini, terhitung telah hampir 3 (tiga) tahun, PENGUGAT tidak juga berhasil mengurus tumpang tindih tanah yang dijualnya tersebut. Bahkan yang lebih parah lagi, untuk menentukan letak pasti lokasi tumpang tindih atas tanah yang telah dijualnya tersebut, PENGUGAT juga tidak mampu.
- Bahwa PENGUGAT seharusnya melihat prestasi apa yang harus ditunaikannya terlebih dahulu barulah kemudian menuntut sesuatu dari orang lain. Hal ini sesuai dengan kaidah asas hukum *exceptio non adimpleti contractus*.

5. TERGUGAT I BERHAK SEPENUHNYA MENGUASAI SELURUH TANAH SELUAS 20.000 M²

- Bahwa TERGUGAT I memiliki hak sepenuhnya untuk menguasai seluruh tanah seluas 20.000 M² yang telah dijual oleh PENGUGAT. Disamping PENGUGAT juga telah menerima sesuai dengan apa yang telah disepakati bersama.
- Bahwa PENGUGAT sendiri sudah mengakui dan menyadari ketidakmampuannya yang mana dibuktikan hingga saat Gugatan yang diajukannya sendiri, PENGUGAT juga belum bisa menyelesaikan tumpang tindih tanahnya tersebut.
- Bahwa di dalam Kesepakatan Bersama tanggal 1 Agustus 2016 telah dengan jelas dan tegas menyatakan, jika PENGUGAT dalam 60 (enam puluh) hari terhitung sejak 4 Agustus 2016 tidak dapat menyelesaikan pengurusan *overlapping*/tumpang tindih atas tanahnya, maka PENGUGAT sendiri menyatakan tidak akan menuntut dan dengan sukarela untuk tidak mempermasalahkan hal tersebut.

Pasal 3 Kesepakatan Bersama Tgl. 1 Agustus 2016



“Jika Pihak Pertama (PENGGUGAT) tidak dapat menyelesaikan pengurusan overlapping yang dimaksud selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari kerja terhitung sejak tanggal 4 Agustus 2016, maka para pihak telah sepakat dan saling setuju untuk tidak saling menuntut baik secara perdata maupun pidana dan Pihak Pertama (PENGGUGAT) dengan sukarela melepaskan hak atas bidang tanah seluas $\pm 2.621 \text{ m}^2$ sehingga jual beli dilakukan seluas 20.000 m^2 sebagaimana ternyata dari Sertifikat Hak Milik Momor 353/Curug yang terdaftar atas nama Endang Rukmini dan Pihak Kedua (TERGUGAT I) tidak diwajibkan untuk membayar kerugian atau menambah pembayaran berupa apapun dan dalam bentuk apapun kepada Pihak Pertama (PENGGUGAT)

- Bahwa di dalam ranah Hukum Perdata, berlaku asas “Perjanjian adalah undang-undang bagi yang membuatnya”. Dengan demikian TERGUGAT I hanya menjalankan dari apa yang telah disepakati sebelumnya.

- Dengan adanya Gugatan ini, sebenarnya terlihat itikad tidak baik dari PENGGUGAT untuk melanggar apa yang telah disepakatinya sebagaimana tersebut di atas. Disamping juga, secara faktual tanah yang dimaksud oleh PENGGUGAT tersebut justru dikuasai oleh TERGUGAT II. Dalam hal ini, justru TERGUGAT I yang seharusnya menggugat karena tanah yang telah dibelinya dikuasai oleh pihak lain.

6. Klaim PENGGUGAT atas penguasaan TERGUGAT I terhadap kelebihan luas tanah seluas 2.621 M^2 tidak jelas

- Bahwa PENGGUGAT atas dalil mengenai penguasaan TERGUGAT I terhadap kelebihan luas tanah seluas 2.621 M^2 sangat tidak jelas. Disatu sisi, PENGGUGAT meminta ganti kerugian kepada TERGUGAT I namun disisi lain dalam Gugatannya justru menagih sisa luas tanah tersebut kepada TERGUGAT II.

- Bahwa PENGGUGAT mencoba melakukan *a contrario* dalam berpikir dan merumuskan Gugatannya serta berupaya mengelabui Majelis Hakim guna bersembunyi dari itikad tidak baiknya.

- Disamping itu PENGGUGAT tidak jelas merumuskan dimana posisi sebenarnya tanah yang didalilkannya tersebut. Apakah di dalam areal Pabrik TERGUGAT I? di dalam areal yang dikuasai TERGUGAT II? Lalu kemudian bagaimana dengan batas-batasnya? semua hal tersebut tidak jelas.

Halaman 23 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam Gugatan terkait tanah, hal-hal tersebut di atas menjadi sangat penting serta vital untuk dijelaskan agar tidak merugikan hak orang lain terlebih tanah tersebut berbatasan dengan hak atas tanah yang dimiliki oleh orang lain, sehingga demi keadilan serta kepastian hukum, batas-batas tanah harus dijelaskan serta diuraikan secara terang.
- Bahwa dalam Gugatan yang terkait dengan tanah, haruslah jelas batas-batas atas tanah yang dipersengketakan tersebut. Apabila hal tersebut tidak jelas, maka telah layaklah jika Gugatan tersebut dinyatakan kabur (*obscur libel*) dan demi hukum harus dinyatakan tidak memenuhi syarat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

Putusan Mahkamah Agung No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979:

“Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima”.

Putusan Mahkamah Agung No.1391 K/Sip/1975 tanggal 26 April 1979:

“Karena dan gugatan penggugat tidak jelas batas-batas dusun sengketa yang digugat, hanya disebutkan (bertanda II) saja, gugatan penggugat tidak dapat diterima”.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565K/Sip/1973, tgl. 21 Agustus 1974:

“Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”.

7. Tidak Ada Perbuatan Melawan Hukum TERGUGATI

- Bahwa sebagaimana disebutkan di atas, terkait dengan substansi Gugatan PENGGUGAT yang tidak jelas serta dimana langkah-langkah TERGUGAT I terkait dengan tanah yang telah dijual oleh PENGGUGAT telah sesuai dengan apa yang diperjanjikan, maka telah jelas jika tidak ada Perbuatan Melawan Hukum dari TERGUGATI.

8. Tidak Ada Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT I, Oleh Karenanya Tidak Ada Tuntutan Ganti Rugi

Bahwa karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I, tetapi justru perbuatan PENGGUGAT-lah yang merugikan TERGUGAT I, maka tuntutan ganti rugi adalah tidak patut.

Bahwa seluruh proses jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah Perjanjian Jual Beli yang sah. Selain telah

Halaman 24 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



memenuhi seluruh unsur Perjanjian Jual Beli yang sah, PENGGUGAT telah menerima pembayaran tersebut.

Jual Beli atas tanah tersebut, telah dilakukan dengan sempurna, terang dan tunai. Bahkan sebelum dilakukan proses Jual Beli, PENGGUGAT sendiri telah menyatakan tidak akan menuntut dan dengan sukarela untuk tidak memperlakukan hal tersebut, PENGGUGAT menyatakan tidak keberatan serta menerima seluruhnya yang diperjanjikan tersebut.

Disamping itu, tidak ada dasar serta bukti-bukti yang menunjukkan TERGUGAT I melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka tuntutan ganti rugi adalah tuntutan yang tidak berdasar dan sudah selayaknya untuk DITOLAK.

9. Petitum Tidak Jelas dan Tidak Berdasar

Bahwa oleh karena dalil PENGGUGAT keseluruhannya tidak berdasar serta tidak sesuai fakta yang ada maka, Petitum yang diajukan oleh PENGGUGAT dengan serta-merta haruslah DITOLAK.

10. Permintaan Sita Jaminan Tidak Berdasar

Bahwa permintaan PENGGUGAT untuk meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan pabrik milik TERGUGAT I adalah hal yang tidak berdasar. Hal ini sebagaimana diuraikan diatas, PENGGUGAT sendiri tidak bisa menunjukkan dimana letak serta batas-batas atas tanah yang diklaimnya tersebut, apakah tanah tersebut benar-benar ada dan nyata saja masih tidak jelas. Sehingga terlalu berlebihan jika apabila permintaan sita jaminan dikabulkan atas dasar hal yang masih sangat sumir. Hal ini tidak dapat dibenarkan dan tidak memiliki dasar hukum, meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan pabrik milik TERGUGAT I yang tidak ada sangkut pautnya dengan dalil PENGGUGAT yang tidak jelastersebut.

11. Permintaan Uang Paksa (*Dwangsom*) Tidak Berdasar

Bahwa permintaan Uang Paksa (*Dwangsom*) yang dimohonkan oleh PENGGUGAT juga tidak berdasar. Bagaimana mungkin TERGUGAT I yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun, dibebankan uang paksa.

Posisi TERGUGAT I sebagai pembeli beritikad baik yang membeli sebidang tanah dari PENGGUGAT dengan ukuran luas yang juga telah diketahui serta diakui oleh PENGGUGAT. Bahkan PENGGUGAT sendiri

Halaman 25 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah menyatakan tidak akan menuntut atas dasar ketidakmampuannya sendiri, lalu kemudian setelah PENGUGAT menerima uang dari TERGUGAT I, lantas kembali mencari-cari hal yang tidak masuk akal agar dapat memperoleh uang kembali. Sehingga dengan demikian permintaan uang paksa menjadi tidak masuk akal dan haruslah DITOLAK.

12. Petitum Biaya Perkara Tidak Didukung Posita

Bahwa petitum PENGUGAT mengenai biaya perkara tidak didukung Posita Gugatan karena tidak pernah dijabarkan serta diuraikan oleh PENGUGAT, sehingga hal ini harus ditolak dan biaya perkara haruslah dibebankan kepada PENGUGAT.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982:

“Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut Hukum Acara Perdata, antara petitum dengan posita (fundamentum petendi) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti: bahwa petitum (tuntutan) haruslah didukung oleh posita/fundamentum petendi yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya: “Gugatan tidak dapat diterima”.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1854 K/Pdt/1984 tanggal 30 Juli 1987:

“Dalam putusan kasasi, Mahkamah Agung telah membatalkan putusan *judez facti* yang dinilainya telah salah menerapkan hukum. selanjutnya memeriksa dan mengadili sendiri kasus ini dengan member putusan dengan diktum: menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

Putusan Mahkamah Agung ini didasari pertimbangan hukum yang intinya:

... ternyata petitum ini tidak didukung oleh, baik alasan berdasar keadaan fakta, maupun oleh alasan berdasar hukum yang diuraikan dalam fundamentum petendinya gugatan.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999:

“Bilamana hubungan antara positem dengan petitum, tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga

Halaman 26 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut hukum Acara Perdata, gugatan yang berkualitas demikian itu, harus dinyatakan: "tidak dapat diterima".

13. Petitum Putusan dapat Dijalankan Lebih Dulu (Uit Voorbar Bij Voraad) Tidak Berdasar

Bahwa petitum PENGGUGAT mengenai putusan dapat dijalankan lebih dulu (*Uit Voorbar Bij Voraad*) tidak didukung Posita Gugatan serta tidak diuraikan alasan serta dasar-dasarnya.

Namun ternyata dalam posita, PENGGUGAT tidak pernah menjelaskan alasannya mengajukan untuk menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dulu (*Uit Voorbar Bij Voraad*) meskipun ada upaya hukum dari PARA TERGUGAT.

Dengan demikian jelas bahwa petitum PENGGUGAT tidak didukung oleh posita.

Dengan demikian jelas bahwa Gugatan PENGGUGAT kabur maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Gugatan PENGGUGAT haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982:

"Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut Hukum Acara Perdata, antara petitum dengan posita (*fundamentum petendi*) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti: bahwa petitum (*tuntutan*) haruslah didukung oleh posita/*fundamentum petendi* yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya: "Gugatan tidak dapat diterima".

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1854 K/Pdt/1984 tanggal 30 Juli 1987:

"Dalam putusan kasasi, Mahkamah Agung telah membatalkan putusan *judex facti* yang dinilainya telah salah menerapkan hukum. selanjutnya memeriksa dan mengadili sendiri kasus ini dengan memberi putusan dengan diktum: menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

Putusan Mahkamah Agung ini didasari pertimbangan hukum yang intinya:

Halaman 27 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



... ternyata petitum ini tidak didukung oleh, baik alasan berdasar keadaan fakta, maupun oleh alasan berdasar hukum yang diuraikan dalam fundamentum petendinya gugatan.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999:

“Bilamana hubungan antara positem dengan petitum, tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehinggan menurut hukum Acara Perdata, gugatan yang berkualitas demikian itu, harus dinyatakan: “tidak dapat diterima”.

B.2. DALAM REKONVENSI

Bahwa apa yang disampaikan dalam Rekonvensi tidak terlepas dari apa yang disampaikan oleh TERGUGAT I dalam Konvensi/TERGUGAT I KONVENSI.

1. Bahwa TERGUGAT I KONVENSI mohon disebut sebagai PENGGUGAT REKONVENSI untuk keadilan dalam perkara ini.
2. Bahwa dalam Gugatan rekonvensi, TERGUGAT I adalah PENGGUGAT REKONVENSI sehingga TERGUGAT DALAM REKONVENSI adalah: ENDANG RUKMINI, beralamat di Bona Indah B.7/12, RT.007 RW.006, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan selanjutnya disebut “TERGUGAT REKONVENSI”.
3. Bahwa pada tanggal 30 Januari 2019, TERGUGAT REKONVENSI telah mengajukan Gugatan dengan register No. 24/PDT.G/2019/PN.Cbi terhadap PENGGUGAT REKONVENSI.
4. Bahwa dalam Gugatan *a quo*, TERGUGAT REKONVENSI menuduh PENGGUGAT REKONVENSI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. (*vide* butir 12 Posita Gugatan PENGGUGAT/TERGUGAT REKONVENSI);
5. Bahwa segala dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi di atas, mohon dianggap dan dipergunakan kembali untuk alasan Gugatan Dalam Rekonvensi;
6. Bahwa selain itu, TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan tindakan fitnah yang mengakibatkan pencemaran nama baik kepada pihak PENGGUGAT REKONVENSI, dengan menyatakan PENGGUGAT REKONVENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mensertifikatkan tanah yang bukan haknya.
7. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI justru hanya menjalankan apa yang menjadi kesepakatan antara PENGGUGAT REKONVENSI dengan TERGUGAT REKONVENSI berdasarkan Pasal 3 Kesepakatan Bersama

Halaman 28 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tgl. 1 Agustus 2016 dimana hingga saat inipun, TERGUGAT REKONVENSI belum bisa menyelesaikan kewajiban dan menunaikan prestasinya meskipun pembayaran telah dilakukan oleh PENGGUGAT REKONVENSI.

8. Bahwa sebelum jual beli ditunaikan, TERGUGAT REKONVENSI telah menyepakati hal yang pada intinya dengan jelas dan tegas menyatakan, jika TERGUGAT REKONVENSI apabila dalam 60 (enam puluh) hari terhitung sejak 4 Agustus 2016 tidak dapat menyelesaikan pengurusan *overlapping/tumpang tindih* atas tanahnya, maka PENGGUGAT sendiri menyatakan tidak akan menuntut dan dengan sukarela untuk tidak mempermasalahkan hal tersebut.
9. Bahwa pada hingga 30 Januari 2019, saat dimana Gugatan TERGUGAT REKONVENSI teregister di Pengadilan Negeri Cibinong, TERGUGAT REKONVENSI juga belum bisa menunaikan prestasinya bahkan menuntut PENGGUGAT REKONVENSI untuk membayar apa yang seharusnya tidak dapat dibayarkan sesuai dengan Kesepakatan Bersama tanggal 1 Agustus 2016 tersebut diatas.
10. Bahwa atas tanah yang telah diperjualbelikan tersebut, PENGGUGAT REKONVENSI telah menunaikan seluruh hak dan kewajibannya. Telah ada pembayaran dan pembayaran itupun telah diterima oleh TERGUGAT REKONVENSI.

Pasal 1467 KUHPerdota

"Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."

Pasal 1568 KUHPerdota

"Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar."

Pasal 1513 KUHPerdota

"Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian."

Pasal 1514 KUHPerdota

"Jika pada saktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan."

Halaman 29 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Pasal 1338 KUHPerdara

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

11. Bahwa TERGUGAT REKONVENSI mencoba mengklaim kembali atas apa yang sudah diterimanya dan mencoba mengaburkan fakta yang ada. TERGUGAT REKONVENSI mencoba mencari-cari alasan agar bisa mendapatkan uang kembali namun dengan cara yang tidak berdasar pada hukum. Hal ini merupakan perbuatan yang tidak dapat diterima oleh akal sehat.
12. Bahwa Gugatan TERGUGAT REKONVENSI terhadap PENGGUGAT REKONVENSI ini terbukti merupakan Gugatan tidak berdasar dan sama sekali tidak didukung bukti-bukti yang sah menurut hukum, sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan bagi PENGGUGATREKONVENSI.

Pasal 1365 KUHPerdara:

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

13. Bahwa karena Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT REKONVENSI terhadap PENGGUGAT REKONVENSI sejak adanya klaim sepihak dalam Gugatan PENGGUGAT KONVENSI No. perkara register: 24/Pdt.G/2019/PN.Cbi yang diajukan oleh TERGUGAT REKONVENSI yang tidak berdasar, mengada-ada, dan dipenuhi dengan kebohongan serta menyebar fitnah, telah menyebabkan PENGGUGAT REKONVENSI merasa dirugikan dan mengakibatkan tercemar nama baiknya dan muncul ketidaknyamanan PENGGUGAT REKONVENSI dalam bekerja serta mendapatkan kerugian, sangat beralasan bila TERGUGAT REKONVENSI dihukum membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT REKONVENSI, dengan perincian:

- a) Kerugian materil berupa biaya yang telah dan akan dikeluarkan dalam perkara ini sebesar Rp 5.000.000.000 (Lima Miliar Rupiah) yang meliputi biaya yang dikeluarkan PENGGUGAT REKONVENSI untuk menangani perkara ini serta biaya-biaya lainnya seperti *fee lawyer* dan biaya operasional penjagaan tanah karena ada potensi TERGUGAT REKONVENSI hendak melakukan upaya-upaya yang dapat merugikan operasional pabrik PENGGUGATREKONVENSI;
- b) Kerugian immateril sebesar Rp 10.000.000.000,- (Sepuluh miliar

Halaman 30 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rupiah) atas potensi ketidaknyamanan bekerja dan beroperasinya pabrik PENGUGAT REKONVENSI dengan adanya Gugatan dari TERGUGATREKONVENSI.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia 1157K/Sip/1971 tanggal 26 Januari 1972 :

“ Tuntutan “kerugian idiil” dalam suatu gugatan, dapat dikabulkan, bilamana tuntutan tersebut disebabkan oleh terjadinya suatu penghinaan terhadap Penggugat”

Apabila TERGUGAT REKONVENSI tidak mampu membayar, maka dilakukan eksekusi terhadap harta kekayaan bergerak dan tidak bergerak TERGUGAT REKONVENSI sampai dengan nilai ganti rugi terpenuhi, dan apabila belum terpenuhi dijadikan pokok hutang piutang yang disahkan oleh pengadilan.

14. Bahwa baik Gugatan KONVENSI maupun Gugatan REKONVENSI sesungguhnya diakibatkan oleh tindakan TERGUGAT REKONVENSI, maka cukup beralasan hukum bila majelis hakim menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;
15. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan atas Gugatan REKONVENSI maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan TERGUGAT REKONVENSI baik yang berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak;
16. Bahwa oleh karena Gugatan REKONVENSI PENGUGAT REKONVENSI didasarkan pada bukti-bukti otentik, patut apabila PENGUGAT REKONVENSI mohon Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi (*uitverbaar bijvoord*).

PERMOHONAN:

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan, sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang secara absolut mengadili perkaraini;
3. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya

Halaman 31 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkeverklaard*);

4. Menghukum PENGUGAT membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI:

1. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkeverklaard*);
2. Menghukum PENGUGAT membayar biaya perkara;
3. Menghukum PENGUGAT menyampaikan permohonan maaf secara tertulis kepada TERGUGAT I dan memuat permohonan maaf tersebut pada Surat Kabar Harian berskala Nasional.

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan Gugatan PENGUGAT REKONVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGUGAT REKONVENSI;
3. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar ganti kerugian kepada PENGUGAT REKONVENSI sebesar Rp 15.000.000.000,- (Lima belas miliar Rupiah) Apabila tergugat tidak mampu membayar, maka dilakukan eksekusi terhadap harta kekayaan bergerak dan tidak bergerak TERGUGAT REKONVENSI sampai dengan nilai ganti rugi terpenuhi, dan apabila belum terpenuhi dijadikan pokok hutang piutang yang disahkan oleh pengadilan;
4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*wit voorbar bij Voraad*) walaupun TERGUGAT REKONVENSI menyatakan banding, kasasi atau upaya hukum lainnya.
5. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI membayar biaya perkara.

Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

I. DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI GUGATAN ERROR IN PERSONA

Halaman 32 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II HARUS DIKELUARKAN SEBAGAI PIHAK DARI PERKARA AQUO KARENA TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM APAPUN DENGAN PENGGUGAT MAUPUN PIHAK LAINNYA.

1. Bahwa meneliti dari dalil gugatan yang dikemukakan Penggugat, maka fakta yang ada adalah antara Penggugat dengan Tergugat I telah dilakukan perjanjian jual beli dan kesepakatan bersama mengenai bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 353/Curug, Gambar Situasi No. 10299/1981 seluas 20.000 M2 yang diubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2946/Curug. Setelah dilakukan jual beli, kemudian fisik tanah dikuasai oleh Tergugat I. Jika ada permasalahan mengenai luas tanah yang diperjual belikan maka itu merupakan urusan antara Penggugat dengan Tergugat I.
2. Bahwa transaksi yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I tentunya tidak ada hubungannya dengan Tergugat II. Sehingga apapun yang terjadi di antara mereka, baik mengenai pembayaran, pengalihan sertipikat, permasalahan luas tanah dan atau alasan lainnya, semua itu adalah urusan berdua antara Penggugat dengan Tergugat I, tanpa ada campur tangan Tergugat II.
3. Bahwa mengingat hubungan transaksional terkait tanah tersebut hanya antara Penggugat dengan Tergugat I, maka jika ada syarat-syarat perjanjian yang dilanggar (ada pihak yang wanprestasi), maka seharusnya pihak yang dirugikan hanya boleh menggugat pihak terkait lainnya yang terkait dalam perjanjian, yang menimbulkan kerugian. Gugatan demikian mengacu kepada gugatan wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUH Perdata.
4. Bahwa dari hal tersebut di atas, maka terlihat jelas tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II karena tanah Tergugat II tidak pernah dialihkan / dijual kepada Penggugat begitu juga sebaliknya. Sehingga aneh, jika ada permasalahan mengenai luas tanah yang diperjual belikan antara Penggugat dengan Tergugat I kemudian disangkut pautkan dengan Tergugat II.
5. Bahwa untuk dapat ditariknya sebagai pihak dalam suatu perkara, maka harus mempunyai hubungan hukum antara pihak-pihak yang berperkara. Sedangkan dalam perkara aquo, antara Penggugat dengan Tergugat II tidak ada hubungan hukum apapun. Untuk itu, sudah seharusnya Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara aquo. Hal demikian ini sudah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI maupun pendapat ahli hukum, antara lain:

Halaman 33 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 442 K/SIP/2973 tertanggal 8 Oktober 1973, yang menyatakan bahwa Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atau bisa juga dikatakan tidak mempunyai hak untuk menggugat karena tidak ada hubungan hukum.
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 639 K/SIP/1975 tertanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan bahwa bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.
 - Pendapat dari Yahya Harahap, dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata pada halaman 111 mengklasifikasikan *error in persona* yaitu *Gemis Aanhoeda nigheid*, yang artinya salah sasaran yang digugat, dimana pihak yang digugat tidak ada hubungan hukum dengan pihak yang berperkara, sehingga mengakibatkan kekeliruan orang yang ditarik sebagai Tergugat. Hal demikian mengakibatkan Gugatan menjadi cacat formil, sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dari perkara aquo karena tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat maupun Tergugat lainnya.
- B. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT**
- PENGADILAN NEGERI CIBINONG TIDAK BERWENANG MEMERIKSA, MENGADILI DAN MEMUTUS PERKARA AQUO.
7. Bahwa, eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat II ini didasarkan pada dalil-dalil gugatan / posita dan petitum gugatan Penggugat sebagaimana gugatan yang diajukan Penggugat tertanggal 30 Januari 2019. Dari fakta-fakta yang terungkap di dalam gugatan Penggugat, maka semestinya perkara ini menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara bukan menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Cibinong.
8. Bahwa fakta-fakta yang terungkap dalam gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :
- a). Petitum gugatan No. 5 berbunyi sebagai berikut:
"Menyatakan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2946/Curug luas 20.000 m2 semula a/n Penggugat menjadi a/n Tergugat I yang telah dilakukan oleh Tergugat III tidak memiliki kekuatan hukum";
 - b). Petitum gugatan No. 10 berbunyi sebagai berikut :

Halaman 34 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Menghukum dan memerintahkan Tergugat III untuk menerbitkan Sertipikat Hak atas tanah bagi Penggugat terhadap tanah yang merupakan sisa dari SHGB No. 2946/Curug seluas 2.621 m2 yang terletak di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor berikut tanah yang berada di sekitarnya sebagaimana Gambar Hasil Pengembalian Batas No. 14717/2016 tanggal 21 November 2016".

9. Bahwa tuntutan pembatalan atau penerbitan sertipikat baru adalah bukan kewenangan Pengadilan Negeri melainkan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara karena:

- a. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dan ditambah dengan Undang-undang No. 9 Tahun 2004, yang berbunyi : *"Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku"*, maka jelas bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang telah melakukan proses balik nama, penerbitan atau pembatalan sertipikat merupakan Pejabat Tata Usaha Negara.
- b. Penerbitan suatu sertipikat hak atas tanah merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1 angka 3 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan dengan tegas: *"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata."*;
- c. Tuntutan pembatalan suatu Sertipikat Hak Atas Tanah secara hukum merupakan tuntutan terhadap Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1 butir 4 jo Pasal 4 dan Pasal 50 UU PTUN, maka tuntutan tersebut termasuk ke dalam ruang lingkup Sengketa Tata Usaha Negara. Selengkapnya bunyi Pasal-pasal tersebut sebagaimana tersebut di bawah ini :

Pasal 1 butir 4 UU PTUN :

Halaman 35 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Pasal 4 UU PTUN :

"Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara".

Pasal 50 UU PTUN :

"Peradilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara".

10. Bahwa dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas terbukti bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang bertugas untuk melaksanakan urusan pemerintah dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang salah satu bentuk kegiatannya adalah penerbitan sertifikat tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. Seandainya Penggugat merasa mempunyai kepentingan atau merasa dirugikan dengan terbitnya suatu Sertipikat Hak Atas Tanah sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam perkara aquo, maka berdasarkan Pasal 53 ayat 1 UU PTUN, gugatan tersebut seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

Untuk lebih jelasnya, berikut bunyi Pasal 53 ayat 1 UU PTUN sebagai berikut: *"Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang".*

11. Bahwa dalil diatas sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 321 K/Sip/1978 tanggal 31 Januari 1981: *"Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan instansi lain."*
12. Bahwa berdasarkan tuntutan pada amar putusan yang dimintakan oleh Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas, maka dalam hal ini Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini karena kewenangan untuk menyatakan suatu Sertipikat cacat hukum dan atau tidak memiliki kekuatan hukum dan untuk menerbitkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertipikat baru bukan merupakan wewenang Pengadilan Negeri Cibinong, melainkan wewenang dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

13. Bahwa dengan alasan-alasan yang telah dituliskan diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

C. EKSEPSI PENGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM (*LEGAL STANDING*) DALAM MENGAJUKAN GUGATAN.

14. Bahwa, yang dapat menjadi Penggugat di dalam suatu gugatan Perdata adalah orang atau pihak yang mempunyai kepentingan atau haknya dirugikan akibat dari adanya satu peristiwa hukum. Tetapi, dalam perkara ini ternyata Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk melakukan gugatan dalam perkara a quo karena Penggugat sudah menjual tanah SHM No. 353/Curug, Gambar Situasi No. 10299/1981 seluas 20.000 M2 kepada Tergugat I sehingga Penggugat sudah tidak memiliki hak atas tanah tersebut baik dokumen kepemilikan maupun penguasaan fisik tanahnya.

15. Bahwa fakta-fakta yang terungkap dalam dalil gugatan Penggugat mengenai sudah dijualnya tanah Penggugat kepada Tergugat I dan tidak adanya dokumen kepemilikan yang dimiliki oleh Penggugat serta tidak dikuasainya fisik tanah oleh Penggugat melainkan Tergugat I, sudah diakui secara nyata oleh Penggugat sebagaimana dalam dalil gugatannya yakni:

- a. Angka 1 (satu) dalil gugatan: "Penggugat dahulu adalah selaku pemilik atas tanah yang dikenal dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 353/Curug, dst";
- b. Angka 2 (dua) dalil gugatan: "pada tanggal 15 April 2016 antara Penggugat dengan Tergugat I mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 353/Curug, dst";
- c. Angka 3 (tiga) dalil gugatan: "..... pada tanggal yang sama (15 April 2016) telah dibuat pula Surat Kuasa Menjual dari Penggugat kepada Tergugat I dst";

Angka 9 (sembilan) dalil gugatan: "..... Tergugat I sampai dengan saat ini telah menguasai atas sisa tanah milik Penggugat dst";

- d. Angka 11 (sebelas) posita gugatan:

"..... sehingga SHGB No. 2946/Curug a/n Penggugat luas 20.000 M2 tersebut telah berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB)

Halaman 37 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



No. 2946/Curug a/n Tergugat I. Dengan telah terbitnya SHGB No. 2946/Curug a/n Tergugat I luas 20.000 M2 mengakibatkan hilangnya hak Penggugat atas tanah in casu secara keseluruhan.";

e. Angka 19 (sembilan belas) posita gugatan:

"..... Penggugat menjadi kehilangan hak atas tanah miliknya baik dokumen bukti kepemilikannya maupun fisik tanahnya dst";

16. Bahwa jika Penggugat merasa memiliki tanah maka tentunya dia harus membuktikannya dengan cara memiliki dokumen kepemilikan atas tanah tersebut. Namun, dokumen kepemilikan itu ternyata tidak dimiliki oleh Penggugat. Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA") jo Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ("PP 24/1997") telah diatur secara jelas bahwa dokumen kepemilikan atas sebidang tanah adalah adanya sertipikat tanah. Sedangkan Penggugat sudah tidak lagi memiliki dokumen kepemilikan berupa sertipikat tanah.

17. Bahwa selain tidak adanya dokumen kepemilikan yang dimiliki Penggugat, faktanya fisik tanah pun sudah tidak dikuasai oleh Penggugat melainkan oleh Tergugat I sebagaimana pengakuan Penggugat pada angka 9 (sembilan) posita gugatan: "..... faktanya Tergugat I sampai dengan saat ini telah menguasai atas sisa tanah milik Penggugat".

18. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, maka terbukti sempurna bahwa Penggugat bukan pihak yang berhak atas tanah yang diklaimnya tersebut. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 565 K/Sip/1973, yang berbunyi: "*Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna, apabila hak Penggugat atas tanah terperkara tidak jelas*".

19. Bahwa oleh karena gugatan a quo diajukan oleh Penggugat yang tidak memiliki kedudukan hukum (Legal Standing), maka gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvenkelijkverklaard*).

20. Bahwa penolakan Gugatan demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi MARI dalam Putusan No. 2961K/Pdt/1993 tertanggal 28 Mei 1998 yang menyebutkan bahwa salah satu prinsip fundamental atas sahnya gugatan secara formal adalah, gugatan harus diajukan oleh pihak yang mempunyai kapasitas untuk bertindak sebagai Penggugat.

D. EKSEPSI GUGATAN KABUR / TIDAK JELAS (*obscuur libel*)

Halaman 38 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Letak dan batas-batas tanah tidak disebutkan dengan jelas.
21. Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat mempermasalahkan mengenai tanah seluas 2.621 M2 (dua ribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) dan di dalam Petitum gugatan angka 2 (dua) Penggugat menuntut agar dinyatakan sebagai pemilik sah terhadap tanah seluas 2.621 M2. Dengan demikian, gugatan aquo adalah gugatan yang obyek sengketaanya berupa sebidang tanah.
22. Bahwa berdasarkan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku, suatu gugatan dengan obyek sebidang tanah diharuskan menyebutkan letak dan batas-batas dari tanah tersebut. Apabila letak dan batas-batas tanah tidak disebutkan secara lengkap dan jelas, maka menurut hukum gugatan tersebut dikualifikasikan sebagai gugatan yang kabur / tidak jelas dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana telah ditegaskan dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:
- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 :
"Kalau obyek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima";
 - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 :
"Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak / batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";
 - c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 415 K/Sip/1975 tanggal 20 Juni 1979 :
"Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan Negeri dimana objek sengketaanya berupa sebidang tanah, maka dalam fundamentum petendi surat gugatannya harus disebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang disengketakan. Bilamana batas-batas tanah sengketa tidak disebutkan dengan jelas dalam surat gugatan tersebut, maka Hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima";
 - d. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1559 K/Pdt/1989 tanggal 23 Oktober 1984 :
"gugatan yang tidak menyebutkan secara jelas dan terperinci letak, batas dan luas tanah dari masing-masing pemiliknya dinyatakan kabur dan gugatan tidak dapat diterima".
23. Bahwa setelah Tergugat II mempelajari dan mencermati seluruh dalil gugatan aquo ternyata tidak ada satu pun dari dalil gugatan Penggugat yang menyebutkan dengan jelas dimana letak dan batas-batas tanah

Halaman 39 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



seluas 2.621 M2 (dua ribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini.

24. Bahwa dengan tidak disebutkan dengan jelas letak dan batas-batas tanah seluas 2.621 M2 (dua ribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) tersebut, maka membuat gugatan Penggugat menjadi kabur / tidak jelas (*obscur libel*). Sehingga sudah sepatutnya apabila gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*inadmissible*).

➤ Gugatan Penggugat mencampur adukkan antara Perbuatan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum.

25. Bahwa wanprestasi menurut Pasal 1243 KUH Perdata timbul dari persetujuan (*agreement*) yang berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

- harus ada lebih dahulu perjanjian antara dua pihak;
- salah satu asas perjanjian menggariskan bahwa apa yang telah disepakati harus dipenuhi atau *promise must be kept*;
- dengan demikian, wanprestasi terjadi apabila debitur :
 - tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau
 - tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau
 - tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak.

Sedangkan perbuatan melawan hukum (PMH) menurut Pasal 1365 KUH Perdata lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatig (unlawful)*.

26. Bahwa jika dihubungkan dengan dalil gugatan Penggugat yakni pada angka 7 (tujuh), 8 (delapan), 9 (sembilan) dan 10 (sepuluh), maka terlihat jelas adanya perjanjian yang disepakati bersama dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 1 Agustus 2016. Namun, ternyata Tergugat I telah melanggar Pasal 2 Kesepakatan Bersama tersebut dengan melakukan proses jual beli sebelum jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja terlampaui.

27. Bahwa dengan didasarkan pada Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan telah diingkari oleh Tergugat I, maka yang terjadi *in konkreto* secara realistis adalah Wanprestasi yang dilakukan Tergugat I. Tetapi di dalam Petitum gugatan angka 3 (tiga) Penggugat justru menyatakan bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Sehingga konstruksi gugatan Penggugat ini sangat kontradiksi antara Posita dengan Petitum gugatan.

Halaman 40 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terdapat perbedaan prinsip yaitu :

Ditinjau dari	Wanprestasi	PMH
Sumber hukum	Wanprestasi menurut Pasal 1243 KUHPer timbul dari persetujuan (<i>agreement</i>)	PMH menurut Pasal 1365 KUHPer timbul akibat perbuatan orang
Timbulnya hak menuntut	Hak menuntut ganti rugi dalam wanprestasi timbul dari Pasal 1243 KUHPer, yang pada prinsipnya membutuhkan pernyataan lalai (<i>somasi</i>)	Hak menuntut ganti rugi karena PMH tidak perlu <i>somasi</i> . Kapan saja terjadi PMH, pihak yang dirugikan langsung mendapat hak untuk menuntut ganti rugi
Tuntutan ganti rugi	KUHPer telah mengatur tentang jangka waktu perhitungan ganti rugi yang dapat dituntut serta jenis dan jumlah ganti rugi yang dapat dituntut dalam wanprestasi	KUHPer tidak mengatur bagaimana bentuk dan rincian ganti rugi. Dengan demikian, bisa digugat ganti rugi nyata dan kerugian immateriil

29. Bahwa di dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 879 K/Pdt/1997 dijelaskan bahwa penggabungan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara, atas alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri. Posita gugatan mendasarkan pada perjanjian, akan tetapi dalam petitum menuntut mengenai PMH. Konstruksi gugatan seperti ini dinilai mengandung kontradiksi dan gugatan dinyatakan *obscuur libel* (tidak jelas).
30. Bahwa selain putusan di atas, Mahkamah Agung RI juga pernah mengeluarkan Yurisprudensi mengenai masalah penggabungan

Halaman 41 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), yaitu dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986. Dalam putusan Mahkamah Agung RI itu disebutkan:

"Perbuatan melawan hukum berdasarkan 1365 KUHPerdara tidak dibenarkan digabungkan dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara dalam satu gugatan menurut tertib beracara perdata, keduanya harus diselesaikan secara tersendiri".

31. Bahwa dengan dicampur adukkannya dalil perbuatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum dalam gugatan Penggugat, maka membuat gugatan Penggugat menjadi kabur / tidak jelas (*obscur libel*). Sehingga sudah sepatutnya apabila gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*inadmissible*).

E. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (*exceptio plurium litis consortium*)

- NOTARIS ENY SULAKSONO, S.H., TIDAK DI TARIK SEBAGAI PIHAK DALAM GUGATAN.

32. Bahwa dalam dalil gugatannya pada angka 2 (dua), Penggugat mendalilkan: *".... antara Penggugat dengan Tergugat I mengadakan PPJB sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 12 yang dibuat dihadapan ENY SULAKSONO, SH., Notaris di Tangerang Selatan"* dan pada angka 3 (tiga): *"..... telah dibuat pula Surat Kuasa Menjual dari Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana yang tertuang dalam Surat Kuasa Menjual No. 13 yang dibuat dihadapan ENY SULAKSONO, SH., Notaris di Tangerang Selatan"*.

33. Bahwa Penggugat tidak menarik Notaris Eny Sulaksono, S.H., sebagai pihak dalam gugatan aquo atau setidaknya tidaknya didudukkan sebagai Turut Tergugat, maka gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap (kurang pihak). Hal ini sejalan dengan pendapat Mahkamah Agung RI dalam Putusan No. 1642 K/Pdt/2005 yakni: *"dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap"*.

34. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan Penggugat kurang pihak, maka gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvenkelijkverklaard*). Penolakan gugatan demikian telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yakni:

Halaman 42 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 :

"Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak."

- b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1125 K/Pdt/1984 tanggal 18 September 1983 :

"Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I."

- c. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 :

"Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat."

II. DALAM PROVISI

1. Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan permohonan Provisi yang pada intinya meminta agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap: "Tanah dan Bangunan Rumah milik Tergugat II yang terletak dan berlokasi di Inter Kota Indah Blok A7/11 - 12, RT 010 RW 007, Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat".
2. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", memberikan penjelasan bahwa dalam Pasal 180 HIR dan Pasal 191 RBG diatur dengan jelas mengenai *provisionale beschikking* yakni keputusan yang bersifat sementara atau *interim award* (*temporary disposal*) yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan. Dengan demikian, putusan Provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan kegiatan, misalnya melarang meneruskan pembangunan di atas tanah terperkara dengan ancaman hukuman membayar uang paksa.
3. Bahwa hal tersebut diatas sejalan dengan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut :
 - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 279 K/Sip/1976 tanggal 17 April 1979 :

Halaman 43 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



"Gugatan atau permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara dari hakim mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara. Gugatan atau permohonan provisi yang berisi pokok perkara harus ditolak".

- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 2461 K/Pdt/1999 tanggal 17 Desember 1999 :

"Putusan Provisi adalah suatu "tindakan sementara" yang tidak berakibat sama dengan "pelaksanaan lebih dulu" atas petitum gugatan dalam pokok perkara. Disamping itu, Putusan provisi tidak boleh menyangkut materi pokok perkara serta petitumnya (ex pasal 53 Rv). Putusan provisi yang amarnya menyangkut materi pokok perkara dan petitumnya yang akan diputus dalam "Putusan Akhir", merupakan kesalahan hakim dalam menerapkan Hukum Acara, sehingga putusan yang demikian itu dibatalkan oleh Mahkamah Agung".

4. Bahwa oleh karena tuntutan Provisi yang diajukan Penggugat tersebut sudah masuk ke dalam Pokok Perkara, maka tuntutan Provisi tersebut haruslah ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong.

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua hal yang sudah dikemukakan Tergugat II dalam Eksepsi secara mutatis mutandis dianggap telah dimuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil dan tuntutan Penggugat, kecuali yang secara tegas dinyatakan sebagai diakui.
 - BIDANG TANAH SERTIPIKAT HAK MILIK NO. 353/CURUG YANG DIUBAH MENJADI SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NO. 2946/CURUG BUKAN LAGI MILIK PENGGUGAT SEHINGGA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HAK KEPEMILIKAN APAPUN ATAS TANAH TERSEBUT.
3. Bahwa jika Tergugat II mencermati dalil gugatan Penggugat pada angka 2 (dua), 3 (tiga), 6 (enam), 8 (delapan) dan 11 (sebelas) diperoleh fakta hukum bahwa bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 353/Curug yang diubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2946/Curug atas nama Penggugat telah dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2946/Curug pun sudah menjadi atas nama Tergugat I.
4. Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik No. 353/Curug yang diubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2946/Curug sudah dijual dan

Halaman 44 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



bukan lagi atas nama Penggugat, maka secara hukum Penggugat sudah tidak mempunyai hak kepemilikan apapun atas tanah tersebut. Hal ini pun telah diakui sendiri oleh Penggugat pada angka 11 (sebelas) dalil gugatannya : *"Dengan telah terbitnya SHGB No. 2946/Curug atas nama Tergugat I seluas 20.000M2 mengakibatkan hilangnya hak Penggugat atas tanah in casu secara keseluruhan..... dst"*. Dengan demikian, gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini tidak berlandaskan hukum.

➤ **TERGUGAT II TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PENGGUGAT.**

5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 14 (empat belas) yang menyatakan perbuatan Tergugat II yang telah memasang / mendirikan pagar tembok diatas SHM No. 353/Curug yang telah berubah menjadi SHGB No. 2946/Curug menyebabkan Penggugat tidak dapat memasuki areal tanah miliknya.
6. Seperti yang telah Tergugat II uraikan di atas, bahwa bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 353/Curug yang diubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2946/Curug atas nama Penggugat telah dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I dan saat ini bidang tanah tersebut sudah atas nama Tergugat I. Dengan dijualnya tanah Penggugat kepada Tergugat I, maka tentunya saat ini fisik tanah sudah dikuasai oleh Tergugat I sebagaimana pengakuan Penggugat pada angka 9 (sembilan) dalil gugatannya : *"..... faktanya Tergugat I sampai dengan saat ini telah menguasai atas sisa tanah milik Penggugat seluas 2.621 M2 secara melawan hak"*. Dengan demikian, jelas dan terang mengenai penguasaan fisik tanah SHM No. 353/Curug yang diubah menjadi SHGB No. 2946/Curug adalah dikuasai oleh Tergugat I dan tidak ada hubungannya dengan Tergugat II.
7. Bahwa perbuatan Tergugat II yang memasang / mendirikan pagar tembok merupakan perbuatan menurut hukum karena pagar tersebut didirikan di atas bidang tanah milik Tergugat II sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 899/Curug, Gambar Situasi No. 18.834 tanggal 16 Nopember 1994, seluas 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor pada tanggal 3 Agustus 1995. Pagar tembok pembatas yang berdiri di atas tanah yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I yang berhimpitan dengan pagar tembok pembatas tanah yang berdiri di atas tanah Tergugat II adalah pagar tembok pembatas yang berdiri di atas tanah masing-masing, dimana pagar tembok pembatas yang berdiri di

Halaman 45 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



tanah yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I telah lebih dahulu ada dan didirikan oleh Penggugat. Sedangkan pagar tembok pembatas di tanah Tergugat II baru ada pada tahun 2018. Dengan demikian, pagar tembok pembatas di atas tanah yang saat ini dikuasai Tergugat I sudah ada jauh sebelum tahun 2018 sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II dalam mendirikan pagar tembok di atas tanah Tergugat II.

8. Bahwa berdasarkan Pasal 15 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 jo Pasal 17 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah ditegaskan bahwa pemilik tanah berkewajiban untuk menguasai, menjaga kesuburan serta menempatkan dan memelihara patok batas tanahnya. Dengan demikian, tindakan Tergugat II yang mendirikan pagar di atas tanah miliknya merupakan salah satu bentuk penguasaan fisik dan bukti nyata bahwa Tergugat II adalah pemilik sah atas tanah tersebut. Sehingga dalil gugatan Penggugat pada angka 14 (empat belas) adalah tidak berdasar hukum dan sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim.
9. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 15 (lima belas) yang menyatakan Penggugat telah berulang kali meminta Tergugat II untuk membongkar pagar tembok yang dipasangnya. Dalil ini sudah sepatutnya dikesampingkan karena Tergugat II tidak pernah menerima surat apapun terkait hal ini. Lagi pula Penggugat juga tidak mengetahui dengan pasti alamat Tergugat II terbukti adanya kekeliruan pada alamat Tergugat II dalam surat gugatan awal sehingga bagaimana mungkin Penggugat mengirimkan surat kepada Tergugat II ?
10. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 16 (enam belas) yang menyatakan tanah milik Penggugat seluas 2.621 M2 (dua ribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) berada di antara tanah Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan gambar hasil pengembalian batas No. 14717/2016 tanggal 21 November 2016.
11. Bahwa dalam dalil gugatannya tersebut, Penggugat tidak menjelaskan secara terang dimana letak dan batas-batas tanah seluas 2.621 M2 (dua ribu enam ratus dua puluh satu meter persegi). Ketidakjelasan dalil Penggugat tersebut mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Sedangkan gambar hasil pengembalian batas No. 14717/2016 tanggal 21 November 2016 tidak dapat dijadikan sebagai dasar pengakuan mengenai keberadaan tanah seluas 2.621 M2 (dua ribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) tersebut. Gambar hasil pengembalian batas tersebut sudah

Halaman 46 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



sepatutnya dikesampingkan karena jikalau benar dilakukan pengembalian batas, itu hanya dilakukan atas kemauan dari Penggugat saja tanpa dihadiri oleh Tergugat II sebagai pemilik tanah yang berada disebelahnya. Sehingga bisa saja pada saat pelaksanaan pengembalian batas, Penggugat menunjuk atau mengatakan tanah 2.621 M2 (dua ribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) berada di dalam tanah Tergugat II.

12. Bahwa dalil Penggugat pada angka 16 (enam belas) mengenai gambar hasil pengembalian juga telah bertentangan dengan dalil Penggugat sendiri pada angka 17 (tujuh belas) yang menyatakan: "*Tergugat III dalam perkara aquo telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat yakni dengan tidak melakukan proses pengembalian batas terhadap tanah milik Penggugat dst*". Dengan adanya pertentangan dalil gugatan, maka semakin membuat yakin Tergugat II bahwa gambar hasil pengembalian batas tidak lah dapat dijadikan dasar untuk Penggugat meminta kepada Tergugat II untuk membongkar pagar tembok yang berada di atas tanah Tergugat II.
13. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 16 (enam belas) yang menyatakan berdasarkan bukti gambar hasil pengembalian batas No. 14717/2016 tanggal 21 November 2016 bahwa pagar tembok yang telah dipasang / didirikan oleh Tergugat II telah masuk kepada tanah milik Penggugat.
14. Seperti yang telah Tergugat II uraikan di atas, bahwa Penggugat telah menjual tanah miliknya kepada Tergugat I. Dengan telah dijualnya tanah tersebut, maka secara hukum Penggugat tidak lagi mempunyai hak kepemilikan tanah dan fisik tanah pun sudah dikuasai oleh Tergugat I dimana jelas ada terpasang pagar tembok pembatas antara tanah yang dikuasai Tergugat I dengan tanah Tergugat II. Sedangkan gambar hasil pengembalian batas No. 14717/2016 tanggal 21 November 2016 bukan merupakan bukti kepemilikan tanah.
15. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 23 (dua puluh tiga) yang menyatakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II jelas-jelas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Dalil yang demikian sudah sepatutnya dikesampingkan karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Penggugat sehingga tidak ada kerugian yang dialami oleh Penggugat.



16. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 25 (dua puluh lima) yang menuntut agar Tergugat II membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 3.621.000.000,- (tiga milyar enam ratus dua puluh satu juta rupiah) yakni kerugian materiil sebesar Rp. 2.621.000.000,- (dua milyar enam ratus dua puluh satu juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Tuntutan ini jelaslah harus ditolak karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II kepada Penggugat. Sebaliknya, Penggugat lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian yang sangat besar terhadap Tergugat II.
17. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 26 (dua puluh enam) mengenai permintaan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat II. Penolakan terhadap sita jaminan ini sangat lah berdasar karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II kepada Penggugat. Permohonan peletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan oleh Penggugat tidak beralasan sedikitpun dan terlalu mengada-ada. Oleh karenanya, permohonan sita jaminan tersebut secara yuridis harus dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan karena gugatan Penggugat tidak didasarkan pada bukti-bukti yang sah menurut hukum pembuktian.
- Sebagaimana halnya Putusan Mahkamah Agung RI No. 1121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972 yang kaedah hukumnya menentukan bahwa, "*pensitaan tidak dilakukan dalam hal si Penggugat tidak mempunyai bukti-bukti yang sah*".
18. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 27 (dua puluh tujuh) mengenai uang paksa (*dwangsom*) karena Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum dalam bentuk apapun kepada Penggugat. Dengan demikian, uang paksa (*dwangsom*) tidak patut dimintakan kepada Majelis Hakim karena tidak berdasar hukum.
19. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 29 (dua puluh sembilan) mengenai permintaan pelaksanaan lebih dahulu / serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dalam perkara ini adalah bertentangan dengan Pasal 180 HIR. Dengan demikian, dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak karena gugatan Penggugat tanpa alas hukum yang benar dan tidak didukung dengan bukti-bukti otentik.
20. Bahwa hal-hal lain yang tidak ditanggapi secara khusus dalam Jawaban ini, seluruhnya dinyatakan sebagai ditolak.

Halaman 48 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa segala yang sudah diuraikan dalam bagian Konvensi mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari bagian dalam Rekonvensi.
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi semula Tergugat II adalah pemilik sah atas sebidang tanah, yang terletak di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 899/Curug, Gambar Situasi No. 18.834 tanggal 16 Nopember 1994, seluas 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor pada tanggal 3 Agustus 1995.
3. Bahwa Tergugat Rekonvensi semula Penggugat telah mengakui sebagian tanah milik Penggugat Rekonvensi semula Tergugat II seluas 2.621 M2 tanpa dasar hukum yang jelas. Tergugat Rekonvensi semula Penggugat telah menjual tanahnya kepada Turut Tergugat Rekonvensi semula Tergugat I dimana batas-batas tanah yang dijualnya tersebut sudah jelas dan terang yakni adanya pagar tembok pembatas antara tanah yang saat ini dikuasai oleh Turut Tergugat Rekonvensi semula Tergugat I (d/h tanah Tergugat Rekonvensi semula Penggugat) dengan tanah milik Penggugat Rekonvensi semula Tergugat II, dimana Tergugat Rekonvensi semula Penggugat telah lebih dahulu mendirikan pagar tembok pembatas tersebut jauh sebelum Penggugat Rekonvensi semula Tergugat II mendirikannya di tahun 2018.
4. Bahwa demi membuktikan tanah Tergugat Rekonvensi semula Penggugat berada di dalam area tanah Penggugat Rekonvensi semula Tergugat II, maka Tergugat Rekonvensi semula Penggugat ataupun orang-orang yang diutus oleh Tergugat Rekonvensi semula Penggugat telah memasuki bidang tanah (pekarangan) milik Penggugat Rekonvensi semula Tergugat II tanpa ijin dan melakukan pengerusakan pagar tembok Penggugat Rekonvensi semula Tergugat II dengan cara mencorat-coretnya. Perbuatan Tergugat Rekonvensi semula Penggugat tersebut jelas merugikan Penggugat Rekonvensi semula Tergugat II dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
5. Bahwa Tergugat Rekonvensi semula Penggugat selain melakukan tindakan pengerusakan pagar tembok Penggugat Rekonvensi semula Tergugat II dengan cara mencorat-coret, ternyata Tergugat Rekonvensi semula Penggugat ataupun orang yang diperintahkannya telah melakukan penunjukan batas secara sepihak / secara serampangan di atas tanah

Halaman 49 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



milik Penggugat Rekonvensi semula Tergugat II. Sehingga hasilnya seolah-olah tanah Tergugat Rekonvensi semula Penggugat berada di dalam tanah Penggugat Rekonvensi semula Tergugat II.

6. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi semula Penggugat tersebut jelas mengganggu dan mengusik kenyamanan Penggugat Rekonvensi semula Tergugat II karena hal-hal yang didalilkan dan dituntut oleh Tergugat Rekonvensi semula Penggugat kepada Penggugat Rekonvensi semula Tergugat II adalah tidak benar / tidak berdasarkan hukum.
7. Bahwa Tergugat Rekonvensi semula Penggugat telah mengklaim bahwa tanah seluas 2.621 M2 (dua ribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) adalah sebagai miliknya. Namun, faktanya tanah Tergugat Rekonvensi semula Penggugat sudah dijual kepada Turut Tergugat Rekonvensi semula Tergugat I. Sehingga jelas tidak ada bukti kepemilikan atas tanah tersebut yang dimiliki oleh Tergugat Rekonvensi semula Penggugat.
8. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi semula Penggugat tersebut telah menimbulkan kerugian materiil dan immateriil yang sangat besar terhadap diri Penggugat Rekonvensi semula Tergugat II, yang diperkirakan sebesar :
 - Kerugian materiil yakni :
 - biaya legal fee pengacara untuk mewakili Penggugat Rekonvensi semula Tergugat II dalam menangani perkara sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
 - biaya transportasi dan akomodasi selama penanganan perkara sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
 - Kerugian immateriil karena menderita malu akibat harus berurusan dengan aparat penegak hukum yang tidak ternilai harganya namun jika harus dinilai maka sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Dengan demikian, total kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp. 1.550.000.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah).

9. Bahwa tindakan-tindakan yang dilakukan Tergugat Rekonvensi semula Penggugat tersebut diatas telah memenuhi syarat sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 KUHPPerdata. Merujuk pada bunyi pasal tersebut, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat Rekonvensi semula Penggugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Rekonvensi semula Tergugat II. Sehingga ada kewajiban hukum Tergugat Rekonvensi semula Penggugat untuk mengganti/membayar segala kerugian yang diderita



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi semula Tergugat II, yaitu sebesar Rp.1.550.000.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah).

10. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya pembayaran atas kerugian Penggugat Rekonvensi semula Tergugat II, maka dengan ini dimohonkan kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan meletakkan sita jaminan terhadap aset Tergugat Rekonvensi semula Penggugat, yaitu:

"sebidang tanah dan bangunan, yang terletak di Bona Indah B.7 / 12, RT 007 RW 006, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan."

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka dengan ini Tergugat II / Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat pada Pengadilan Negeri Cibinong agar berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
- Menyatakan Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat maupun pihak lainnya dalam perkara ini, sehingga tidak beralasan untuk dijadikan sebagai pihak.
- Mengeluarkan Tergugat II dari perkara ini, sehingga untuk berikutnya bukan lagi merupakan salah satu pihak dalam perkara ini.
- Menyatakan gugatan Penggugat sepanjang terkait dengan Tergugat II ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM PROVISI

- Menolak permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi semula Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi semula Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi semula Penggugat untuk membayar kerugian materiil dan immateriil yang diderita Penggugat Rekonvensi

Halaman 51 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Tergugat II sebesar Rp. 1.550.000.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah).

4. Meletakkan sita jaminan terhadap aset Tergugat Rekonvensi semula Penggugat, yaitu :

"sebidang tanah dan bangunan, yang terletak di Bona Indah B.7 / 12, RT 007 RW 006, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan."

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi semula Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau Jika Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, Tergugat III dan Turut Tergugat dalam perkara ini tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 25 Juli 2019 dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan duplik tertanggal 1 Agustus 2019, Tergugat II telah mengajukan duplik tertanggal 1 Agustus 2019 dan Tergugat III telah mengajukan Jawaban serta dupliknya tertanggal 1 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II ada yang berkaitan dengan kewenangan mengadili secara Absolut, maka Pengadilan Negeri Cibinong telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Cbi., tanggal 29 Agustus 2019, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 24/Pdt.G 2019/PN.Cbi.;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggukuhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah menjatuhkan putusan Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Cbi., tanggal 12 Desember 2019, yang amar selengkapya berbunyi sebagai berikut:

Halaman 52 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM PROVISI:

Menyatakan Tuntutan Provisi Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi (Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi) untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menghukum Penggugat dalam Konvensi (Tergugat dalam Rekonvensi) untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.951.000,00 (dua juta sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong tersebut Pembanding dahulu Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan permohonan pemeriksaan Banding sebagaimana tersebut dalam Akta Permohonan Banding Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Cbi., tanggal 26 Desember 2019 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong yang menerangkan, bahwa pada tanggal 26 Desember 2019 Pembanding dahulu Penggugat telah mengajukan permohonan pemeriksaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Cbi., tanggal 12 Desember 2019, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding I dahulu Tergugat I, Terbanding II dahulu Tergugat II, Terbanding III dahulu Tergugat III dan Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat sesuai Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Terbanding I dahulu Tergugat I, Terbanding II dahulu Tergugat II, Terbanding III dahulu Tergugat III dan masing-masing Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Cbi., tanggal 30 Desember 2019, tanggal 2 Januari 2020, tanggal 7 Januari 2020 dan tanggal 17 Januari 2020;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Pembanding dahulu Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Memori Banding tertanggal 30 Januari 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 30 Januari 2020 sesuai Tanda Terima Memori

Halaman 53 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding, Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Cbi., tanggal 30 Januari 2020, dan memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding I dahulu Tergugat I, Terbanding II dahulu Tergugat II, Terbanding III dahulu Tergugat III dan Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat sesuai Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Kepada Terbanding I dahulu Tergugat I, Terbanding II dahulu Tergugat II, Terbanding III dahulu Tergugat III dan masing-masing Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Cbi., tanggal 31 Januari 2020, tanggal 3 Pebruari 2020 dan tanggal 20 Pebruari 2020;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding dahulu Penggugat tersebut, Terbanding I dahulu Tergugat I melalui Kuasanya dan Terbanding II dahulu Tergugat II melalui Kuasanya, telah mengajukan kontra memori banding masing-masing tertanggal 20 Pebruari 2020 dan tertanggal 24 Pebruari 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong masing-masing pada tanggal 20 Pebruari 2020 dan tanggal 24 Pebruari 2020 sesuai Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Cbi., tanggal 20 Pebruari 2020 dan tanggal 24 Pebruari 2020 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding dahulu Penggugat sebagaimana tersebut Surat Mohon Bantuan Penyerahan Kontra Memori Banding kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor Nomor W.11.U20/971-993/HK.02/II/2020, tanggal 21 Pebruari 2020 dan tanggal 24 Pebruari 2020;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung guna pemeriksaan dalam tingkat banding, kepada para pihak yang berperkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkaranya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong sebagaimana tersebut dalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) masing-masing Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Cbi., tanggal 9 Januari 2020, tanggal 17 Januari 2020 dan tanggal 28 Januari 2020;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan Di Jawa Dan Madura bahwa permintaan untuk pemeriksaan ulangan (Banding) harus diajukan dalam tenggang waktu **empat belas hari** terhitung mulai hari berikutnya hari pengumuman putusan kepada yang berkepentingan;

Halaman 54 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Cibinong telah menjatuhkan **putusan** dalam perkara ini pada **tanggal 12 Desember 2019**, Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Cbi., dan atas putusan Pengadilan Negeri Cibinong tersebut Pembanding dahulu Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan permohonan **banding** pada **tanggal 26 Desember 2019** dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Cibinong sebagaimana tersebut dalam Akta Permohonan Banding Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Cbi., tanggal 26 Desember 2019, sehingga permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat banding oleh Pembanding dahulu Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka **permohonan banding** dari Pembanding dahulu Penggugat **secara formal dapat diterima**;

Menimbang, bahwa Pembanding dahulu Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Memori Banding tertanggal 30 Januari 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 30 Januari 2020, telah mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding tidak sependapat dan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana yang telah dituangkan dalam Putusannya pada halaman 67 (enam puluh tujuh) pada alinea ke 2 (dua) mengenai tuntutan provisional dari Pembanding, yang menyatakan *"Tuntutan Provisi Penggugat tersebut di atas tidak memenuhi syarat formal karena tidak memuat dasar alasan yang menjelaskan urgensi dan relevansi sehingga Tuntutan Provisi tersebut sepatutnya tidak dapat diterima."*

Atas pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut Pembanding sangat keberatan, dikarenakan Majelis Hakim Tingkat pertama telah mengabaikan fakta hukum atas penjelasan dari Tergugat saat ini Pembanding yang telah termuat dalam dalil-dalil gugatannya terdahulu yang pada intinya menyatakan, di dalam tanah yang telah dikuasai oleh Terbanding I semula Tergugat I masih ada tanah milik Pembanding yang belum dibayar oleh Terbanding I kepada Pembanding. Dan berdasarkan hasil pengukuran ulang dan pengembalian batas yang telah dilakukan oleh Terbanding III dan berdasarkan fakta yang terungkap/ditemukan dilapangan pada saat dilakukan sidang ditempat (lokasi objek gugatan aquo) Terbanding II telah membangun pagar tembok tinggi di atas tanah objek gugatan a quo yang mengakibatkan tertutupnya akses untuk bisa masuk ke dalam tanah objek gugatan in casu yang notabene milik Pembanding;

Halaman 55 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan agar tidak terjadi kerugian yang lebih besar dari Pembanding akibat adanya kekhawatiran terjadinya perpindahan tangan/kepemilikan atas tanah objek gugatan a quo oleh Terbanding I dan Terbanding II kepada pihak ketiga lainnya, maka Pembanding semula Penggugat dalam gugatannya terdahulu mengajukan permohonan tuntutan provisional kepada Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama untuk meletakkan sita jaminan atas objek sengketa yang dikuasai oleh Terbanding I dan Terbanding II serta objek tanah dan bangunan milik Terbanding I dan milik Terbanding II guna ada nilai atas gugatan a quo;

Atas fakta-fakta tersebut di atas dan telah terungkap dalam persidangan a quo Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan sama sekali, padahal seharusnya majelis Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama memeriksa dan mempertimbangkan setiap fakta-fakta hukum yang ada serta terungkap dalam persidangan;

Berdasarkan hal tersebut di atas seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama mempertimbangkan fakta-fakta tersebut di atas dan mengabulkan tuntutan provisi dari Pembanding semula Penggugat;

2. Bahwa Pembanding sangat keberatan dan menolak dengan tegas terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana yang termuat pada halaman 81 (delapan puluh satu) yang telah mengenyampingkan dan tidak mempertimbangkan bukti dari Penggugat berupa Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 1 Agustus 2016 (bukti P-4 asli dan fotocopy) yang telah ditanda tangani bersama oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat I, **PADAHAL bukti P-4 tersebut merupakan bukti kunci dan sangat penting mengingat bukti P-4 tersebut merupakan fakta hukum dan petunjuk nyata adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Terbanding I semula Tergugat I dalam pembuatan AJB No.3329 tanggal 6 Oktober 2016 karena mengandung cacat hukum dalam pembuatannya ;**

Disamping sebagai bukti kunci bukti P-4 berupa Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 1 Agustus 2016 tersebut juga telah menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pembanding dengan Terbanding I) vide Pasal 1338 KUHPerdata;

Bahwa sebagaimana telah Pembanding semula Penggugat jelaskan pada dalil-dalil gugatannya terdahulu kesepakatan Bersama telah menjadi

Halaman 56 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Undang – Undang bagi mereka yang membuatnya (Penggugat dengan Tergugat I) sebagaimana ditegaskan oleh Pasal 1338 KUHAPerdata; Begitu pula halnya dengan Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 1 Agustus 2016 yang telah ditanda tangani bersama oleh dan antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding I/Tergugat I tersebut telah menjadi undang-undang bagi Pembanding/Penggugat dan Terbanding I/Tergugat I. Bahkan dalam surat kesepakatan bersama tersebut telah disepakati bahwa:

Pasal 1

“Para pihak telah sepakat dan saling setuju bahwa atas bidang tanah seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi), telah dibayar sebagian seluas \pm 17.379 m² (tujuh belas ribu tiga ratus tujuh puluh Sembilan meter persegi) dan sisanya seluas + 2.621 m² (dua ribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) akan dibayar kemudian jika overlapping telah benar-benar selesai diurus oleh Pihak Pertama.” (Pembanding semula Penggugat);

Pasal 2

“Bahwa untuk pengurusan tersebut (pengurusan overlapping) maka para pihak telah saling sepakat dan setuju diurus oleh pihak pertama dan biayanya akan ditanggung oleh pihak pertama sepenuhnya dengan jangka waktu selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari kerja terhitung sejak tanggal 04-08-2016 (empat agustus dua ribu enam belas)”;

Berdasarkan apa yang telah dituangkan dan disepakati oleh Pembanding dengan Terbanding I pada Pasal 1 Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 1 Agustus 2016 tersebut, dinyatakan dengan tegas bahwa Terbanding I baru membayar untuk tanah seluas 17.379 m² (tujuh belas ribu tiga ratus tujuh puluh sembilan meter persegi) dari luas keseluruhan 20.000 m² dan sisanya seluas 2.621 m² (dua ribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) akan dibayar kemudian jika overlapping telah benar-benar selesai;

Fakta hukum tersebut membuktikan dan sekaligus menegaskan bahwa benar Terbanding belum membayar lunas atas tanah seluas 2.621 m², yang berarti atas sisa tanah seluas 2.621 m² masih sah milik Pembanding semula Penggugat;

Bahwa, sebagaimana telah disepakati dan ditegaskan oleh Pasal 2 Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 1 Agustus 2016, jangka waktu bagi Pembanding semula Penggugat untuk menyelesaikan masalah adanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

overlapping atas tanah in casu adalah selama 60 (enam puluh) hari kerja terhitung sejak tanggal 4 Agustus 2016;

Oleh karena dihitungnya *berdasarkan hari kerja semata dan bukan berdasarkan hari/tanggal kalender*, maka hari libur kerja dan atau hari minggu menjadi tidak dihitung;

Dengan demikian, berarti 60 hari kerja dimaksud yang dimulai tanggal 4 Agustus 2016 tersebut, akan berakhir pada tanggal 14 Oktober 2016 dan *selama jangka waktu 60 hari kerja tersebut atau sebelum tanggal 14 Oktober 2016, Terbanding I semula Tergugat I belum dapat dan atau tidak diperbolehkan untuk melakukan proses jual beli dan atau pembuatan Akta Jual Beli atas tanah SHM No. 353/Curug GS No. 10299/1981 yang telah berubah menjadi SHGB No. 2946/Curug, walaupun ada surat kuasa menjual karena secara otomatis surat kuasa menjual tersebut mulai berlaku dan bisa dilaksanakan setelah melampaui 60 hari kerja yakni setelah tanggal 14 Oktober 2016;*

Akan tetapi pada kenyataannya pada tanggal 6 Oktober 2016 yang berarti sebelum tanggal 14 Oktober 2016 tanpa sepengetahuan Pembanding, ternyata Terbanding I semula Tergugat I telah melakukan transaksi jual beli atas tanah SHGB No. 2946/Curug (semula SHM No. 353/Curug, GS. No.10299/1981) yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016, yang mana Terbanding I semula Tergugat I dalam AJB tersebut bertindak baik sebagai penjual juga sebagai pembeli atas tanah objek gugatan a quo untuk luas tanah seluas 20.000 m²;

Padahal sebagaimana yang telah ditegaskan dalam Pasal 1 Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 1 Agustus 2016 tersebut di atas dan telah diakui serta disetujui juga oleh Terbanding I/Tergugat I, bahwa Terbanding I/Tergugat I baru membayar tanah seluas 17.379 m² dari luas keseluruhan 20.000 m² ;

Fakta hukum tersebut di atas membuktikan bahwa benar Terbanding I/Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan mencantumkan luas tanah seluas 20.000 m² dalam AJB No. No.3329 tanggal 6 Oktober 2016 dan menyatakan telah membayar lunas atas pembelian tanah tersebut, padahal berdasarkan fakta hukum Surat Kesepakatan Bersama tanggal 1 Agustus 2016 Pasal 1 terbukti Terbanding I/Tergugat I baru membayar untuk tanah seluas 17.379 m²;

Halaman 58 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Pasal 2 Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 1 Agustus 2016 sebagaimana tersebut di atas, *Terbanding I/Tergugat I tidak boleh melakukan transaksi jual beli atas tanah SHGB No.2946/Curug (semula SHM No.353/Curug, GS. No.10299/1981) sebelum tanggal 14 Oktober 2016, akan tetapi pada kenyataannya Terbanding I/Tergugat I telah melakukan transaksi jual beli atas tanah in casu pada tanggal 6 Oktober 2016 sebagaimana tertuang dalam AJB No. No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016 yang dibuat oleh Turut Terbanding/Turut Tergugat;*

Fakta hukum tersebut juga membuktikan bahwa benar Terbanding I/Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan transaksi jual beli atas objek gugatan in casu yang dituangkan dalam Akta Jual Beli sebelum tanggal 14 Oktober 2016;

Bahwa atas fakta-fakta hukum tersebut yang telah terungkap dalam persidangan in casu pada pemeriksaan tingkat pertama oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tidak dipertimbangkan sama sekali, padahal atas fakta hukum tersebut telah diungkap kebenarannya baik oleh Pembanding/ Penggugat dengan bukti P-4 (asli Surat Kesepakatan Bersama tanggal 1 Agustus 2016), juga dibuktikan pula oleh Terbanding I/Tergugat I berupa bukti T1-1 (copy Surat Kesepakatan Bersama tanggal 1 Agustus 2016);

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut pula terbukti bahwa Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama mengandung cacat hukum karena tidak mempertimbangkan fakta hukum sebagaimana tersebut di atas dan disamping itu Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah mengenyampingkan ketentuan hukum pada Pasal 1338 Jo Pasal 1339 KUHPdata;

Bahwa oleh karena atas fakta-fakta hukum yang sangat crucial tersebut yang tidak pernah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan juga mengenyampingkan ketentuan hukum pada Pasal 1338 dan 1339 KUHPdata, maka Pembanding menganggap Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah mengandung cacat hukum sehingga putusan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama in casu sangat merugikan kepentingan hukum Pembanding;

3. Bahwa Pembanding juga sangat keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 81 (delapan puluh satu) alinea ke-empat yang pada intinya Majelis Hakim Pengadilan Tingkat

Halaman 59 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama menganggap bukti T1-1 berupa fotocopy kwitansi tanda terima pembayaran tanggal 15 September 2016 adalah merupakan bukti yang benar dan dapat membuktikan bahwa AJB No.3329 tanggal 6 Oktober 2016 yang dibuat oleh Turut Terbanding/Turut Tergugat yang ditandatangani oleh Terbanding I/Tergugat I dalam kapasitasnya selaku penjual dan sekaligus pembeli tidak bertentangan dengan hukum;

Bahwa sekalipun AJB No.3329 tersebut dilampirkan juga surat kuasa menjual No.13 tanggal 15 April 2016, akan tetapi *Surat Kuasa Menjual No.13 itupun tidak sah karena bertentangan dengan Instruksi MENDAGRI No.14 tahun 1982 tentang larangan kuasa mutlak dalam hal pemindahan hak atas tanah;*

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut jelas bertentangan dengan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan a quo sebagaimana fakta-fakta hukum yang telah diungkap kembali oleh Pembanding pada angka 3 (tiga) di atas;

Bahwa disamping berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana pada angka 3 (tiga) di atas, kebenaran serta keabsahan atas bukti kwitansi tersebut diragukan kebenarannya oleh Pembanding, mengingat kwitansi tersebut dibuat sendiri oleh Terbanding I/Tergugat I dan Pembanding tidak pernah menerima uang sebesar itu dari Terbanding I/Tergugat I mengingat Terbanding I/Tergugat I baru membayar atas tanah seluas 17.379 m2 dari luas keseluruhan 20.000 m2 dan sisanya seluas 2.621 m2 belum dibayar oleh Terbanding I kepada Pembanding sampai saat ini;

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut dan sebagaimana telah diungkap pada angka 3 (tiga) di atas, terbukti Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah bertindak "*imparsial*" dalam pertimbangan hukumnya karena hanya mempertimbangkan bukti dari Terbanding I/Tergugat I (bukti T.1-5) yang diragukan kebenaran serta keabsahannya, dan mengenyampingkan bukti dari Pembanding/Penggugat (bukti P-4) yang jelas-jelas merupakan fakta hukum yang sangat penting dan dilindungi serta dijamin kebenarannya oleh Pasal 1338 KUHAPerdata;

4. Bahwa Pembanding juga keberatan dan menolak dengan tegas atas pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 82 (delapan puluh dua) alinea ke-empat yang menyatakan sah dan tidak bertentangan dengan hukum atas pembuatan AJB No. No.3329 tanggal 6

Halaman 60 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2016 serta menyatakan Terbanding I/Tergugat I sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut disamping sangat merugikan bagi Pembanding, pertimbangan hukum tersebut juga telah sangat bertentangan dengan undang-undang yakni Surat Kesepakatan Bersama tanggal 1 Agustus 2016 (*vide Pasal 1338 KUHPERdata*) dikarenakan pembuatan AJB No. No.3329 tanggal 6 Oktober 2016 tersebut mengandung cacat hukum karena dibuat dengan cara melawan hukum sebagaimana telah diterangkan pada angka 2 (dua) di atas, sehingga tidak memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1320 KUHPERdata ;

Berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, terbukti bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama disamping telah merugikan Pembanding karena dilakukan secara imparsial, dengan mengenyampingkan fakta-fakta hukum yang ada juga telah mengenyampingkan Pasal 1338 KUHPERdata serta Pasal 1320 KUHPERdata. Oleh karenanya Pembanding sangat keberatan dan menolak dengan tegas atas pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut;

5. Bahwa berdasarkan dalil memori banding a quo sebagaimana yang telah diterangkan pada angka 3 (tiga) dan 4 (empat) di atas, terbukti Termohon Banding I/Tergugat I tidak hanya telah melanggar Instruksi MENDAGRI No.14 tahun 1982 dan Pasal 1320 KUHPERdata, akan tetapi juga *terungkap fakta yang menegaskan telah terjadinya Penyelundupan Hukum oleh Terbanding I/Tergugat I dalam membuat AJB No. No.3329 tanggal 6 Oktober 2016*, yang mana Terbanding I/Tergugat I disamping telah memanfaatkan Surat Kuasa Untuk Menjual No.13 tanggal 15 April 2016 dengan itikad tidak baik telah melanggar Surat Kesepakatan Bersama tanggal 15 April 2016 dengan membuat AJB sebelum waktunya dan memasukan data serta informasi yang tidak benar mengenai luas tanah dan pembayaran tanahnya dalam AJB No.3329, mengingat berdasarkan fakta yang sebenarnya sebagaimana yang telah ditegaskan dalam Surat Kesepakatan Bersama tanggal 15 April 2016, bahwa Terbanding I/Tergugat I baru membayar untuk luas tanah seluas 17.379 m2, akan tetapi dalam AJB No. No.3329 oleh Terbanding I/Tergugat I dicantumkan telah membayar lunas untuk luas tanah 20.000 m2. Disamping itu juga

Halaman 61 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kesepakatan Bersama tanggal 15 April 2016, Terbanding I/Tergugat I belum boleh/bisa melakukan transaksi jual beli atas tanah a quo dengan membuat AJB No.3329;

Atas fakta hukum tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tidak mempertimbangkannya sama sekali, sehingga sangat merugikan bagi kepentingan hukum Pembanding;

6. Bahwa Pembanding juga sangat keberatan dan menolak dengan tegas atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 83 (delapan puluh tiga) pada alinea pertama, menyatakan Pembanding/Penggugat tidak dapat membuktikan tentang bukti kepemilikan atas tanah sengketa in casu ;

Bahwa terbukti lagi Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah bersikap imparial dengan mengenyampingkan bahkan tidak mempertimbangkan atas fakta-fakta hukum yang ada dan terungkap dalam persidangan in casu dalam mengambil pertimbangan hukumnya. Hal tersebut dibuktikan dengan fakta hukum dimana Pembanding/Penggugat dalam persidangan tingkat pertama telah mengajukan bukti-bukti surat dan saksi-saksi guna mendukung kebenaran dalilnya atas kepemilikan Pembanding/Penggugat atas objek guatan a quo. Bukti-bukti tersebut sebagaimana telah termuat dalam daftar bukti surat dari Pembanding/Penggugat juga diperkuat oleh keterangan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah dari Pembanding/Penggugat yang kesaksiannya telah termuat dalam berita acara keterangan saksi yang kesemuanya menerangkan bahwa Pembanding memiliki/pemilik tanah di atas objek gugatan a quo;

Bahkan kebenaran atas kepemilikan Pembanding/Penggugat atas objek gugatan a quo tidak hanya dibenarkan oleh saksi-saksi dari Pembanding, akan tetapi dibenarkan pula oleh: satu orang saksi dari Terbanding I/Tergugat I, dua orang saksi dari Terbanding II/Tergugat II dan juga oleh Tergugat III;

Bahwa kebenaran Pembanding memiliki dan atau selaku pemilik tanah dia atas objek gugatan a quo disamping telah dibuktikan oleh keterangan saksi-saksi dihadapan persidangan a quo sebagaimana tersebut di atas, juga telah diungkap kebenarannya pada saat dilakukan Sidang Lapangan di lokasi objek perkara;

Halaman 62 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa disamping telah didukung oleh saksi-saksi sebagaimana tersebut di atas kebenaran Pembanding atas kepemilikannya atas objek gugatan a quo telah dibuktikan juga oleh bukti-bukti surat sebagaimana telah termuat dalam daftar bukti surat dari Pembanding/Terbanding, yakni bukti (P-1) berupa SHM No.353/Curug, GS.No.10299/1981, luas 20.000 m2 a/n Pembanding/Penggugat serta bukti (P-2) berupa SHGB No.2946/Curug sebagai pengganti SHM No.353/Curug luas 20.000 m2 a/n Pembanding/Penggugat. Bukti P-1 ini jelas merupakan bukti kepemilikan Pembanding/Penggugat atas tanah objek gugatan a quo;

Bahwa dalam keterangan saksi-saksi baik saksi dari Pembanding/Penggugat maupun saksi-saksi dari Para Terbanding/Para Tergugat, didalam keterangan/kesaksiannya telah berulang kali disebutkan akan kebenaran Pembanding/Penggugat yang notabene sebagai pemilik asal atas objek gugatan a quo sebagaimana yang telah termuat dalam berita acara keterangan saksi-saksi;

Pengakuan dari Terbanding III/Tergugat III yang menyatakan dan sekaligus menegaskan bahwa Pembanding/Penggugat adalah selaku pemilik asal dan masih ada haknya atas sebagian tanah in casu telah diungkap baik langsung akan kebenarannya dihadapan persidangan in casu oleh Terbanding III/Tergugat III juga tertuang dalam bukti surat yang telah diajukan baik oleh Pembanding/Penggugat juga oleh Terbanding III/Tergugat III sendiri sebagaimana yang telah tertuang dalam daftar bukti surat dari Pembanding/Penggugat juga dalam daftar bukti surat dari Terbanding III/Tergugat III;

Pengakuan Terbanding III/Tergugat III sebagaimana tersebut diatas adalah merupakan bukti yang sempurna mengenai kebenaran Pembanding memiliki hak atas tanah a quo sebagaimana yang telah ditegaskan oleh Pasal 1925 Jo 1926 KUHAPerdata;

Dengan fakta-fakta hukum (keterangan saksi-saksi) yang sangat jelas tersebut di atas, terbukti bahwa benar Pembanding selaku pemilik dan atau memiliki tanah di atas objek gugatan a quo. Adalah menjadi sangat tidak logis pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa Pembanding/Penggugat telah tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikannya atas tanah objek gugatan in casu, sementara fakta-fakta hukum (keterangan saksi-saksi) tersebut juga didukung pula oleh bukti-bukti surat berupa buti P-1 SHM No.353/Curug, GS No.10299/1981 luas 20.000 m2 a/n Pembanding, P-2 SHGB No.2946/Curug luas 20.000

Halaman 63 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m2 a/n Pembanding sebagai pengganti SHM No.353/Curug, P-6 s/d P-8 dan P-10;

Bahwa atas fakta-fakta hukum tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tidak mempertimbangkannya sama sekali. *Dengan demikian terbukti dengan jelas Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah bersikap imparial, hal itu sangat merugikan bagi kepentingan hukum Pembanding/Pengugat atas tanah dalam objek gugatan a quo serta telah mencederai rasa keadilan bagi masyarakat pencari keadilan;*

7. Bahwa Pembanding sangat keberatan dan menolak secara tegas atas pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 83 (delapan puluh tiga) alinea ke-lima yang pada intinya menyatakan tindakan Terbanding I/Tergugat I dalam perkara a quo bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, jelas sangat keliru dan bertentangan dengan fakta-fakta hukum yang telah terungkap dalam persidangan a quo sebagaimana yang telah Pembanding ungkapkan di atas juga pada dalil-dalil gugatannya terdahulu serta fakta-fakta hukumnya yang telah terungkap;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Pembanding sebagaimana telah diungkap dan diuraikan pada point 1 s/d 5 di atas, sangat jelas, tegas serta terbukti apa yang telah dilakukan oleh Terbanding I/Tergugat I dalam pembuatan AJB atas tanah objek gugatan a quo adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena melakukan transaksi jual beli dan membuat AJB No.3329 tanggal 6 Oktober 2016 atas tanah objek gugatan a quo dengan l'tikad tidak baik dan melawan hak serta telah memasukan data yang tidak benar sebagaimana telah diungkapkan di atas;

Fakta hukum tersebut di atas, semakin mempertegas bahwa benar Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah bersikap imparial dalam mengambil pertimbangan hukumnya dengan mengenyampingkan fakta-fakta hukum yang sebenarnya telah terungkap serta bukti-bukti hukum dari Pembanding/Pengugat;

Akibat dari pertimbangan hukum yang imparial tersebut dan juga tidak mengacu kepada fakta-fakta hukum yang sebenarnya telah terungkap, menjadikan Keputusan Majelis Hakim Tingkat Pertama a quo menjadi cacat hukum dan patut untuk tidak dipertahankan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung;

Halaman 64 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa akibat sikap imparial dari Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam mengambil pertimbangan hukumnya sebagaimana telah diungkap dan diterangkan di atas, mengakibatkan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah salah dalam memaknai substansi dari gugatan Pembanding/Penggugat a quo;

Sebagaimana yang Pembanding semula Penggugat telah paparkan dengan jelas dan terang dalam surat gugatan dan replik dahulu, bahwa inti permasalahan dalam gugatan in casu adalah adanya perbuatan melawan hukum oleh Terbanding I/Tergugat I yang telah membuat AJB atas tanah milik Pembanding/Penggugat seluas 20.000 m² dan dalam AJB tersebut dinyatakan telah lunas pembayarannya, padahal sebagaimana fakta yang ada dan diperkuat dengan bukti Surat Kesepakatan Bersama Terbanding I/Tergugat I baru membayar untuk luas tanah 17.379 m² kepada Pembanding, oleh karenanya sisa tanah seluas 2.621 m² adalah masih sah milik Pembanding. Akan tetapi pada kenyataannya Terbanding I/Tergugat I telah mengklaem telah membayar penuh untuk tanah milik Pembanding seluas 20.000 m². Atas dasar itulah Pembanding meminta sisa tanah seluas 2.621 m² kepada Terbanding I/Tergugat I agar dikembalikan kepada Pembanding selaku pemilik yang sah, atau setidaknya Terbanding I/Tergugat I membayar kepada Pembanding atas tanah seluas 2.621 m² tersebut;

Berdasarkan uraian fakta hukum tersebut sangat jelas bahwa Pembanding menuntut kepada Terbanding I/Tergugat I untuk mengembalikan atau membayar atas kelebihan tanah seluas 2.621 m² milik Pembanding yang belum dibayar oleh Terbanding I/Tergugat I;

Akan tetapi dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama in casu, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama mempersoalkan dan memfokuskan hanya kepada sengketa kepemilikan atas tanah seluas 20.000 m² yang dikuasai oleh Terbanding I/Tergugat I dengan mendasarkan kepada AJB No.3329 yang jelas-jelas berdasarkan fakta hukum yang ada mengandung cacat hukum karena dibuat dengan l'tikad tidak baik dan bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPdata serta Surat Kesepakatan Bersama tanggal 1 Agustus 2016 yang menjadi undang-undang (vide Pasal 1338 KUHPdata);

9. Bahwa, Pembanding sangat tidak sependapat dan sangat keberatan atas Pertimbangan Hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang tidak

Halaman 65 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang telah terungkap pada saat dilakukan sidang lapangan di tempat objek perkara a quo ;

Bahwa dalam pelaksanaan sidang lapangan di tempat objek perkara, telah terungkap dan didapati fakta-fakta hukum yang menegaskan:

- 1) Adanya pengakuan dari saksi-saksi di lapangan serta pengakuan dari Terbanding III/Tergugat III atas kebenaran Pembanding/Penggugat dalam kepemilikan tanah di objek gugatan a quo;
- 2) Adanya fisik tanah milik Pembanding/Penggugat di atas objek gugatan a quo yang ditunjukkan oleh saksi-saksi;
- 3) Adanya fisik pagar tembok tinggi dan panjang yang telah dipasang oleh Terbanding II/Tergugat II diatas tanah milik Pembanding/Penggugat yang menghalangi akses masuk ke objek sengketa;
- 4) Adanya pengakuan dari Terbanding III/Tergugat III mengenai: tanah milik Pembanding, adanya kesalahan dalam pengukuran ulang oleh Terbanding III/Tergugat III, adanya kebenaran atas kelebihan tanah yang masih milik Pembanding/Penggugat berdasarkan hasil dari proses pengembalian batas oleh Terbanding III/Tergugat III atas tanah objek gugatan a quo;

Bahwa atas fakta-fakta hukum yang telah terungkap dan ditemukan pada saat dilakukan sidang lapangan tersebut seharusnya dijadikan pertimbangan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama baik dalam pertimbangan hukum dan juga putusannya. Oleh karena sikap imparisial dari Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam membuat pertimbangan hukum guna mengambil keputusannya yang tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam pelaksanaan sidang ditempat tersebut, membuat putusan perkara a quo oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama menjadi cacat hukum dan merugikan Pembanding serta telah mencederai rasa keadilan di masyarakat. Oleh karenanya harus dibatalkan oleh Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung;

10. Bahwa Pembanding sangat keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 83 (delapan puluh tiga) alinea ketujuh yang menyatakan Terbanding II/Tergugat II dan Terbanding III/Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara a quo;

Halaman 66 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut semakin mempertegas dan memperjelas bahwa benar Majelis Hakim Tingkat Pertama telah bersikap imparial dalam mengambil pertimbangan hukumnya serta putusannya dengan mengenyampingkan serta mengabaikan fakta-fakta hukum yang terjadi serta terungkap kebenarannya dalam persidangan a quo;

Bagaimana mungkin Terbanding II/Tergugat II bisa dikatakan tidak melakukan Perbuatan melawan hukum dalam perkara a quo, padahal fakta-fakta hukum yang telah terungkap membuktikan bahwa benar Terbanding II/Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum atas tanah objek gugatan in casu yang notabene milik Pemanding;

Fakta hukum yang membuktikan tentang kebenaran atas adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Terbanding II/Tergugat II tanah milik Pemanding in casu termuat dalam angka 5 (lima) pada bukti P-7 berupa Surat No.309/SD-600/II/2018 yang dikeluarkan oleh Terbanding III/Tergugat III tanggal 20 Februari 2018, dalam angka 2 (dua) pada bukti P-8 berupa Surat No.1134/SD-600/V/2018 yang dikeluarkan oleh Terbanding III/Tergugat III tanggal 30 Mei 2018, dalam kedua bukti surat tersebut diterangkan mengenai adanya penguasaan oleh Terbanding II atas sebagian tanah milik Pemanding SHGB No.2946/Curug asal SHM No.353, serta menerangkan bahwa setelah dilakukan pengembalian batas oleh Terbanding III dan atas hasil ukur ulang diketahui bahwa batas tanah milik Terbanding II bukan di atas tanah milik Pemanding dan oleh karenanya Terbanding II secara lisan Terbanding II telah memerintahkan untuk melakukan pemindahan batas pagar dari tanah milik Pemanding ke tanah milik Terbanding II;

Kedua bukti dari Pemanding tersebut yakni bukti P-7 dan P-8 didukung juga oleh bukti dari Terbanding III/Tergugat III, yakni bukti T.III-15 berupa gambar Peta Plotting yang dari Terbanding III/Tergugat III;

Adanya perbuatan melawan hukum oleh Tegugat II atas tanah milik Pemanding in casu dibuktikan juga oleh bukti P-10 berupa Surat No.005/X/2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor yang pada intinya menerangkan bahwa setelah dilakukan pengembalian batas oleh Terbanding III dan atas hasil ukur ulang diketahui bahwa batas tanah milik Terbanding II bukan di atas tanah milik Pemanding dan oleh karenanya Terbanding II secara lisan

Halaman 67 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding II telah memerintahkan untuk melakukan pemindahan batas pagar dari tanah milik Pembanding ke tanah milik Terbanding II ;

Disamping fakta-fakta hukum tersebut di atas, sebagaimana fakta hukum yang telah terungkap pada saat dilakukan sidang lapangan (PS) di lokasi objek gugatan a quo, bahwa di atas tanah milik Pembanding telah berdiri tembok beton tinggi dan panjang milik Terbanding II/Tergugat II yang menyebabkan peserta sidang dan saksi-saksi tidak dapat masuk ke dalam objek gugatan in casu karena jalan untuk masuknya tertutup oleh Pagar baton milik Terbanding II/Tergugat II;

Kebenaran atas fakta hukum tersebut dibenarkan pula oleh Terbanding III/Tergugat III baik secara langsung disampaikan secara lisan pada saat dilakukan PS maupun dalam bukti-bukti surat (bukti T.III-11, 14 dan 15) serta bukti gambar peta plotting bidang hasil pengembalian batas yang telah dilakukan oleh Terbanding III/Tergugat III yang menunjukkan dimana letak tanah serta sisa tanah milik Pembanding, milik Terbanding I dan dimana milik Terbanding II;

Bahwa fakta-fakta hukum yang sudah jelas dan terungkap tersebut telah menegaskan dan membuktikan Terbanding II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Akan tetapi Majelis Hakim Tingkat Pertama kembali tidak mempertimbangkannya bahkan mengenyampingkan bukti dan fakta hukum tersebut. Oleh karenanya Pembanding sangat merasa dirugikan atas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama a quo yang telah bersikap imparsial tersebut;

11. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 83 (delapan puluh tiga) alinea ke-tujuh yang menyatakan Terbanding III/Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara a quo adalah sangat-sangat tidak rasional dan tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya Pembanding sangat keberatan; Sebagaimana fakta-fakta hukum yang telah terungkap dalam peridangan a quo serta pada saat dilakukan PS di lokasi tanah objek gugatan a quo, justru salah satu sumber permasalahan gugatan a quo adalah karena kesalahan fatal yang telah dilakukan oleh Terbanding III/Tergugat III sebagaimana yang telah Pembanding/Penggugat ungkapkan dalam dalil-dalil gugatan serta repliknya terdahulu; Kesalahan/Perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Terbanding III adalah:

Halaman 68 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



- 1) Terbanding III pada saat melakukan pengukuran ulang atas tanah milik Pemanding a quo telah melakukan kesalahan yakni tidak mengacu kepada gambar dan batas-batas yang telah termuat dalam SHM No.353/Curug Gs. No.10299/1981 a/n Pemanding yang berakibat terjadi perubahan/pergeseran batas-batas tanah a quo dan terjadi overlapping;
- 2) Terbanding III tidak melaksanakan proses pengembalian batas atas tanah milik Pemanding SHGB No.2946/Curug asal SHM No.353 sebagaimana yang telah dimohonkan oleh Pemanding akibat adanya overlapping atas tanah milik Pemanding a quo akibat perbuatan Terbanding III akan tetapi atas permohonan pengembalian batas dari Pemanding tersebut, Terbanding III malah melakukan pengukuran ulang sehingga terjadi perbedaan luas tanah atas tanah milik Pemanding a quo. Atas fakta hukum ini telah diakui kebenarannya oleh Terbanding III sebagaimana yang tertuang dalam bukti suratnya yakni bukti T.III-15 berupa gambar peta plotting atas berkas No.101770-2016 yang menunjukkan adanya perubahan/pergeseran batas tanah milik Pemanding dan gambar peta plotting ini dijadikan dasar oleh Terbanding III dalam menunjukkan objek gugatan a quo pada saat dilakukan sidang lapangan;
- 3) Terbanding III telah melakukan proses balik nama atas SHGB No.2946/Curug asal SHM No.353 dari nama Pemanding ke atas nama Terbanding I dengan dasar AJB No.3329, yang mana atas AJB No.3329 tersebut sebenarnya Terbanding III telah mengetahui adanya cacat hukum di dalamnya karena sebelum dilakukan poses balik nama tersebut, Pemanding terlebih dahulu sudah mengajukan permohonan dilakukan pengembalian batas yang berarti atas tanah a quo yang dimohonkan balik nama oleh Terbanding I masih ada masalah dengan Pemanding yang belum diselesaikan oleh Terbanding I;
Atas fakta tersebut yang telah diajukan dan disampaikan oleh Pemanding kepada Terbanding III, Terbanding III malah tetap melakukan proses balik nama atas tanah a quo ke nama Terbanding I. Akibat proses balik nama yang telah dilakukan Terbanding III tersebut mengakibatkan hilangnya hak dari Pemanding atas tanah a quo karena telah dikuasai dan dimiliki oleh Terbanding keseluruhannya;

Halaman 69 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas fakta-fakta hukum tersebut sudah Pembanding/Penggugat sampaikan dengan jelas dan terang yang disertakan bukti-bukti pendukung kebenarannya baik bukti surat juga bukti saksi, bahkan kebenaran atas fakta tersebut telah diakui juga oleh Terbanding III/Tergugat III sendiri dalam persidangan a quo baik pada saat dilakukan PS juga pada saat pembuktian sebagaimana telah Pembanding/Penggugat tuangkan dalam kesimpulannya;

Terhadap fakta-fakta hukum tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tidak mempertimbangkannya bahkan mengenyampingkannya, padahal fakta-fakta hukum tersebut telah terungkap dengan jelas dan tegas;

Alih-alih mempertimbangkan atas fakta-fakta hukum tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama malah dengan mudahnya dan tanpa alasan yuridis yang jelas menyatakan bahwa Tergugat II dan Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Padahal Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tidak pernah memeriksa akan peran serta Tergugat II dan Tergugat III dalam gugatan a quo serta perbuatan melawan hukum yang bagaimana yang telah dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III. Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dari awal sampai akhir pertimbangan hukumnya hanya membahas dan fokus terhadap proses pemilikan Tergugat I atas objek gugatan a quo sebagaimana klaem dari Tergugat I;

Fakta tersebut terungkap dan tertuang dalam salinan putusan perkara a quo pada halaman 83 alinea ke-tujuh, yang dengan tegas menyatakan karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat II dan Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Berdasarkan uraian fakta tersebut di atas, maka Pembanding sangat tidak sependapat terhadap Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama karena telah mengenyampingkan fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi dan bersikap imparsial yang berakibat Pembanding telah merasa sangat dirugikan karenanya. Sikap imparsial dari Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut juga telah mencederai rasa keadilan bagi masyarakat pencari keadilan;

Bersadarkan alasan-alasan tersebut di atas, Pembanding semula Tergugat mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung

Halaman 70 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutuskan, sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding dari Pembanding untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No.24/Pdt.G/2019/PN.Cbi, tanggal 12 Desember 2019 ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM PROVISI:

- Meletakan sita jaminan (*consevatoir beslag*) terhadap:
 - 1) Tanah dan Bangunan Pabrik milik Tergugat I yang terletak dan berlokasi di Jl. Pemuda RT.04 RW.04 Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor;
 - 2) Tanah dan Bangunan Rumah milik dan a/n sdr. Fredy Widjaja dalam kapasitasnya selaku Direktur Utama PT. Biotis Prima Agrisindo, yang terletak dan berlokasi di Duta Harapan Indah P/54, RT.007 RW.002 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
 - 3) Tanah dan Bangunan Rumah milik Tergugat II yang terletak dan berlokasi di Inter Kota Indah Blok. A7/11-12, RT.010 RW.007, Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah selaku pemilik yang sah terhadap tanah seluas 2.621 m² yang merupakan sisa atas tanah dari SHGB No.2946/Curug seluas 20.000 m² yang terletak di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, berikut terhadap tanah yang berada disekitarnya sebagaimana Gambar Hasil Pengembalian Batas No. 14717/2016 tanggal 21 November 2016;
3. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat;
4. Menyatakan Akta Jual Beli No.3329 tanggal 6 Oktober 2016 yang dibuat oleh Turut Tergugat I tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

Halaman 71 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2946/Curug luas 20.000 m2 semula a/n Penggugat menjadi a/n Tergugat I yang telah dilakukan oleh Tergugat III tidak memiliki kekuatan hukum;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan terhadap:
 - 1) Tanah dan Bangunan Pabrik milik Tergugat I yang terletak dan berlokasi di Jl. Pemuda RT.04 RW.04 Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor;
 - 2) Tanah dan Bangunan Rumah milik dan a/n sdr. Fredy Widjaja dalam kapasitasnya selaku Direktur Utama PT. Biotis Prima Agrisindo, yang terletak dan berlokasi di Duta Harapan Indah P/54, RT.007 RW.002 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
 - 3) Tanah dan Bangunan Rumah milik Tergugat II yang terletak dan berlokasi di Inter Kota Indah Blok. A7/11-12, RT.010 RW.007, Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat II untuk membongkar tembok pagar yang telah dipasang/didirikannya di atas tanah milik Penggugat (tanah SHGB No.2946/Curug) yang telah menutupi akses masuk ke lokasi tanah milik Penggugat a quo;
8. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan II) untuk membayar secara tanggung renteng kepada Penggugat kerugian Materiel sebesar Rp.2.621.000.000,- (dua milyar enam ratus dua puluh satu juta rupiah) dan Immateriel sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sehingga seluruhnya berjumlah sebesar Rp.3.621.000.000,- (tiga milyar enam ratus dua puluh satu juta rupiah);
9. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan II) untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap harinya untuk setiap kali keterlambatan dalam menjalankan isi putusan in casu;
10. Menghukum dan memerintahkan Tergugat III untuk menerbitkan Sertifikat Hak atas tanah bagi Penggugat terhadap tanah yang merupakan sisa dari SHGB No.2946/Curug seluas 2.621 m2 yang terletak di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor berikut tanah yang berada disekitarnya sebagaimana Gambar Hasil Pengembalian Batas No. 14717/2016 tanggal 21 November 2016;
11. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan dalam perkara a quo;

Halaman 72 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan II) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo;

DALAM REKONPENSI

Menolak Gugatan Rekonsensi dari Para Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima.

Atau

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara a quo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding dahulu Penggugat tersebut, pihak Terbanding I dahulu Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 20 Februari 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 20 Februari 2020, telah mengemukakan sebagai berikut:

Bahwa pada pokoknya Terbanding menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pembanding pada Memori Bandingnya kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas. Serta akan diuraikan di bawah ini :

1. Bahwa TERBANDING I / Tergugat I memiliki hak sepenuhnya untuk menguasai atau memiliki tanah seluas 20.000 M2 yang telah dijual oleh PEMBANDING / Penggugat. Bahkan disamping itu PEMBANDING / Penggugat sudah menerima apa yang telah disepakati bersama, sesuai dengan Akta Jual Beli No. 3329 Tanggal 6 Oktober 2016 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2946/ Curug telah menjadi atas nama TERBANDING I / Tergugat I.
2. Bahwa PEMBANDING / Penggugat sendiri telah mengakui dan menyadari ketidakmampuannya yang mana dibuktikan hingga saat upaya hukum di tingkat pertama yang diajukannya sendiri, PEMBANDING / Penggugat belum bisa menyelesaikan proses tanah yang tumpang tindih (*overlapping*).
3. Bahwa dalam isi Kesepakatan Bersama tertanggal 1 Agustus 2016 telah dengan jelas, nyata dan tegas menyatakan, jika PEMBANDING / Penggugat dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak 4 Agustus 2016 tidak dapat menyelesaikan atau tidak terealisasikan dalam pengurusan tanah yang tumpang tindih (*overlapping*). Maka PEMBANDING / Penggugat sendiri telah menyatakan tidak akan menuntut dan dengan sukarela untuk tidak mempermasalahkan hal tersebut

Halaman 73 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



dikemudian hari.

Pasal 3 Kesepakatan Bersama Tanggal 1 Agustus 2016

“Jika Pihak Pertama I (PEMBADNING / Penggugat) tidak dapat menyelesaikan pengurusan overlapping yang dimaksud selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari kerja terhitung sejak tanggal 4 Agustus 2016, maka Para Pihak telah sepakat dan saling setuju untuk tidak saling menuntut baik secara Perdata maupun Pidana, dan pihak Pertama (PEMBANDING / Penggugat) dengan sukarela melepaskan hak atas bidang tanah seluas ± 20.000 M2 sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Curug yang terdaftar atas nama Endang Rukmini dan Pihak Kedua (TERBANDING I/ Tergugat I) tidak diwajibkan untuk membayar kerugian atau menambah pembayaran berupa apapun dan dalam bentuk kepada Pihak Pertama (PEMBANDING/Penggugat)

4. Bahwa didalam ranah Hukum Perdata, berlaku asas PERJANJIAN adalah undang-undang bagi yang membuatnya”. Dengan demikian TERBANDING I / Tergugat I hanya menjalankan dari apa yang pernah disepakati sebelumnya.
5. Bahwa dengan diajukannya Gugatan di tingkat pertama ini, sebenarnya terlihat adanya itikad tidak baik dari PEMBANDING / Penggugat untuk melanggar apa yang disepakati sebagaimana tersebut di uraikan di atas pada point 3 (tiga). Bahwa disamping itu juga secara faktual objek tanah yang dimaksud oleh PEMBANDING/Penggugat justru dikuasai oleh TERGUGAT II / Terbanding II, dalam hal ini yang seharusnya menggugat adalah TERBANDING I / Tergugat I karena tanah yang dibelinya dikuasai pihak lain.
6. Bahwa mengenai Pertimbangan hukum dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding telah didasarkan pada alasan-alasan yang tepat dan benar.
7. Bahwa Memory Banding yang diajukan oleh PEMBANDING semula Penggugat tidak terdapat hal-hal baru dan pada hakekatnya hanyalah merupakan pengulangan dari dalil-dalil yang sebelumnya telah diajukan pada persidangan tingkat pertama dan hal tersebut telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama.
8. Bahwa oleh karena pertimbangan hukum dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, maka majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dan dapat menyetujui pertimbangan hukum tersebut

Halaman 74 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan selanjutnya pertimbangan hukum diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini.

9. Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Cibinong dengan perkara Nomor: 24/PDT.G/2019/PN.Cbi tanggal 12 Desember 2019 beralasan hukum untuk dipertahankan dan dikuatkan.
10. Bahwa oleh karena PEMBANDING semula Penggugat berada pada pihak yang kalah, beralasan untuk dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan.
11. Bahwa mengingat, peraturan hukum dari perundang-undangan Nomor 20 tahun 1947, HIR jo Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Jo. Undang-undnag No. 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta Peraturan Perundang-Undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini.

Maka berdasarkan alasan-alasan Hukum yang di uraikan di atas, mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili Perkara ini memberikan Putusan sebagai berikut:

- Menolak permohonan Banding dari Pembanding untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 24/PDT.G/2019/PN.Cbi tanggal 12 Desember 2019 yang dimohonkan Banding tersebut.
- Menghukum Pembanding membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding dahulu Para Penggugat tersebut, pihak Terbanding II dahulu Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 24 Pebruari 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 24 Pebruari 2020, telah mengemukakan sebagai berikut:

PERTIMBANGAN HUKUM JUDEX FACTIE PENGADILAN NEGERI CIBINONG DALAM PUTUSAN A QUO TELAH TEPAT DAN BENAR SERTA MERUPAKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG CUKUP DAN LAYAK,

Halaman 75 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KARENA TELAH MENELITI BUKTI-BUKTI DAN FAKTA-FAKTA DI PERSIDANGAN.

1. Bahwa Terbanding II semula Tergugat II bertetap pada Eksepsi-eksepsi semula, sebagaimana dikemukakan dalam tingkat pertama di Pengadilan Negeri Cibinong.
2. Bahwa Terbanding II semula Tergugat II menolak seluruh dalil Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat sebagai tidak benar baik secara formil maupun secara materiil.
3. Bahwa *Judex Factie* (mohon dibaca peradilan tingkat pertama) - in casu – Pengadilan Negeri Cibinong dalam memutuskan perkara a quo telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar seluruh bukti yang diajukan baik oleh Pembanding semula Penggugat maupun oleh Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III.
4. Bahwa Terbanding II semula Tergugat II menolak dengan tegas dalil keberatan Pembanding semula Penggugat pada angka 1 halaman 2 dan 3 yang menyatakan Pembanding semula Penggugat tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 67 (enam tujuh) alinea ke-2 yang telah mengabaikan dan tidak mempertimbangkan sama sekali fakta-fakta hukum sehingga Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mengabulkan tuntutan provisi dari Pembanding semula Penggugat.
5. Bahwa tuntutan provisi dari Pembanding semula Penggugat yang meminta agar Majelis Hakim meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan milik Terbanding II semula Tergugat II yang terletak dan berlokasi di Inter Kota Indah Blok A7/11 - 12, RT 010 RW 007, Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, jelas-jelas telah menyentuh / mengenai materi pokok perkara.
6. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*", memberikan penjelasan bahwa dalam Pasal 180 HIR dan Pasal 191 RBG diatur dengan jelas mengenai Putusan Provisi (*provisionele beschikking*) yakni keputusan yang bersifat sementara atau *interim award (temporary disposal)* yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan. Dengan demikian, putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa

Halaman 76 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

larangan melanjutkan kegiatan, misalnya melarang meneruskan pembangunan di atas tanah terperkara dengan ancaman hukuman membayar uang paksa.

7. Bahwa mengenai penyitaan, telah diatur secara khusus dalam hukum acara perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 227 HIR tentang sita jaminan. Oleh karenanya, tidak tepat mengkategorikan sita jaminan sama dengan tuntutan provisi. Sehingga, gugatan Pembanding semula Penggugat yang memasukkan permintaan sita jaminan ke dalam bentuk tuntutan provisi adalah keliru dan tidak tepat.
8. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Factie* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang tidak dapat menerima tuntutan provisi dari Pembanding semula Penggugat adalah sudah tepat dan benar, mengingat tuntutan provisi tersebut telah menyangkut materi pokok perkara. Agar lebih jelas dan terang, berikut kami kutip pertimbangan hukum *Judex Factie* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong mengenai Provisi pada halaman 66 alinea ke-1 dan alinea ke-2 serta halaman 67 alinea ke-1 sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 180 HIR, putusan provisi merupakan putusan yang bersifat sementara yang berisi tindakan sementara menunggu sampai dengan putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan. Dengan demikian, putusan provisi tidak mengenai materi pokok perkara, tetapi terbatas hanya mengenai tindakan sementara, hal ini juga sesuai dengan putusan MA No. 1788 K/Sip/1976, begitu juga putusan MA No. 279 K/Sip/1976, gugatan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara dari hakim mengenai hal yang tidak termasuk dalam pokok perkara (Vide M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, cetakan kesembilan, th. 2009, hal. 884)."

"Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap, agar gugatan provisi memenuhi syarat formil:

- a). harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevasinya,*
- b). mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan,*
- c). gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara, (Vide M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, cetakan kesembilan, th 2009, hal 885)."*

Halaman 77 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan meneliti gugatan Penggugat khususnya mengenai tuntutan provisi a quo yaitu sebagaimana diuraikan di atas, Majelis Hakim berpendapat Tuntutan Provisi Penggugat tersebut di atas tidak memenuhi syarat formil karena tidak memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya sehingga Tuntutan Provisi tersebut sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima."

9. Bahwa apabila dilihat dan dicermati dalil-dalil Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat pada angka 2 sampai 5 halaman 3 sampai 8, maka jelas terlihat bahwa yang menjadi pokok masalah adalah mengenai jual beli antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I atas bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2946/Curug (d/h Sertipikat Hak Milik No. 353/Curug) seluas 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi), yang terletak di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, dimana menurut Pembanding semula Penggugat masih ada kekurangan pembayaran dari Terbanding I semula Tergugat I atas tanah seluas 2.621 M2 (dua ribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) yang menjadi obyek sengketa perkara aquo.
10. Bahwa transaksi jual beli yang dilakukan oleh Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I tentunya tidak ada hubungannya dengan Terbanding II semula Tergugat II. Sehingga apapun yang terjadi di antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I, baik mengenai pembayaran, pengalihan sertipikat, permasalahan luas tanah dan atau alasan lainnya, semuanya itu adalah urusan berdua antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I, tidak ada kaitannya dengan Terbanding II semula Tergugat II.
11. Bahwa oleh karena yang dipermasalahkan oleh Pembanding semula Penggugat berkaitan dengan jual beli tanah dan hal ini erat kaitannya dengan masalah kepemilikan tanah, maka sudah tepat dan benar jika *Judex Factie* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong mempertimbangkan terlebih dahulu siapa yang berhak atas tanah tersebut.
12. Bahwa dari pertimbangan-pertimbangan hukum yang diberikan oleh *Judex Factie* Pengadilan Negeri Cibinong dalam putusan a quo dimana sebelumnya *Judex Factie* Pengadilan Negeri Cibinong telah mempelajari jawab-menjawab, memeriksa bukti-bukti, mendengarkan keterangan saksi-

Halaman 78 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



saksi dari para pihak dan juga melakukan pemeriksaan setempat (sidang lapangan), maka diperoleh fakta hukum bahwa Pembanding semula Penggugat telah menjual tanahnya seluas 20.000 M2 kepada Terbanding I semula Tergugat I. Sehingga Pembanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan tentang kepemilikan tanah obyek sengketa seluas 2.621 M2 (dua ribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) tersebut. Dengan demikian, Pembanding semula Penggugat tidak lah berhak atas tanah obyek sengketa tersebut. Hal ini tertuang dalam pertimbangan hukum *Judex Factie* Pengadilan Negeri Cibinong pada halaman 82 alinea ke-4 dan ke-5 serta halaman 83 alinea ke-1 dan ke-4, sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat Akta Jual Beli No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan MAKBUL SUHADA, S.H., PPAT Kabupaten Bogor (Turut Tergugat) dibuat tanpa melanggar hukum sehingga sepatutnyalah dinyatakan sah menurut hukum."

"Menimbang, bahwa oleh karena Akta Jual Beli tersebut sah menurut hukum, maka Penggugat tidak dapat membuktikan Dalil Gugatannya yang dapat membantah Akta Jual Beli tersebut dan juga Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2946/Curug sehingga Penggugat tidak dapat memperkuat dalil kepemilikan tanah objek sengketa tersebut milik Penggugat."

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan tentang kepemilikan tanah sengketa tersebut."

"Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan tanah objek sengketa a quo, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidaklah berhak atas tanah obyek sengketa a quo."

13. Bahwa Terbanding II semula Tergugat II menolak dengan tegas dalil keberatan Pembanding semula Penggugat pada angka 6 yang menyatakan kebenaran Pembanding semula Penggugat memiliki atau selaku pemilik tanah atas objek sengketa telah dibuktikan oleh bukti-bukti, keterangan saksi-saksi dan pada saat dilakukan sidang lapangan.

14. Bahwa dalil keberatan Pembanding semula Penggugat tersebut di atas sangat menyesatkan karena dari keterangan saksi-saksi yang dihadirkan baik saksi-saksi dari Pembanding semula Penggugat, saksi dari Terbanding I semula Tergugat I maupun saksi dari Terbanding II semula Tergugat II, semuanya jelas menerangkan bahwa tanah Pembanding semula Penggugat sudah dijual ke Terbanding I semula Tergugat I. Untuk

Halaman 79 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lebih terang, berikut keterangan saksi-saksi tersebut yang tercantum pada putusan aquo sebagai berikut :

Keterangan saksi Karnadi (saksi Pembanding semula Penggugat):

- Bahwa tanah masih atas nama Penggugat dengan saudara Ahmad Suherman dan sekarang sudah atas nama Biotis.
- Bahwa tanah keseluruhan yaitu 40.000 M2 milik Penggugat dan Ahmad Suherman sudah di beli oleh PT. Biotis.
- Bahwa PT Biotis berada di atas tanah milik Penggugat sejak tahun 2016 PT Biotis beli tanah dari Penggugat.

(Vide halaman 53 putusan aquo).

Keterangan saksi Saroh Yunus (saksi Pembanding semula Penggugat):

- Bahwa yang jual tanah ke PT Biotis adalah Penggugat dengan Pak ahmad Suherman.
- Bahwa tanah keseluruhan milik Penggugat dan Pak Ahmad Suherman di jual kepada PT Biotis.
- Bahwa saksi tau dari pak Zulkarnaen yang memberitahu saksi bahwa tanah yang digarap oleh saksi sudah dijual kepada PT. Biotis.
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut sekarang milik PT Biotis karena sudah dibangun oleh PT Biotis.

(Vide halaman 56 dan 57 putusan aquo).

Keterangan saksi Piyan Suhendra (saksi Terbanding I semula Tergugat I):

- Bahwa pemagaran keliling setelah selesai transaksi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I saya dipanggil oleh pihak Tergugat I untuk melakukan pekerjaan pemagaran.
- Bahwa saksi liatnya disitu sudah atas nama PT Biotis dan saksi baca sekilas bahwa Endang Rukmini beralih ke PT Biotis.

(Vide halaman 59 dan 61 putusan aquo).

Keterangan saksi Ruslan Konteng (saksi Terbanding II semula Tergugat II):

- Bahwa saksi karena saya di kasih tau oleh Ketua RW setelah tanah itu diukur dan dijual kepada PT Biotis, pada waktu itu Ketua RT datang ke saya menjelaskan bahwa tanah Ibu Endang kurang lalu saya menyampaikan bahwa itu ada batasnya dan pagar duluan itu khan ibu Endang.
- Bahwa yang menguasai tanah ibu Endang sekarang adalah PT Biotis.

(Vide halaman 62 dan 63 putusan aquo)

15. Bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, yakni bukti P-3, surat kuasa menjual No. 13 tertanggal 15 April

Halaman 80 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016 yang dibuat dihadapan Notaris Eny Sulaksono, S.H., bukti P-4, surat Kesepakatan Bersama tanggal 1 Agustus 2016 yang dibuat oleh Endang Rumini/Penggugat dan Fredy Widjaya/Tergugat, bukti P-5, Akta Jual Beli No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Makbul Suhada, S.H., bukti P-11, surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 12 yang dibuat dihadapan Notaris Eny sulaksono tanggal 15 April 2016, dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I, yakni T.I.1, Kesepakatan Bersama tanggal 1 Agustus 2016, bukti T.I.2, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2946/Curug, bukti T.I.3, Akta Jual Beli No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016, bukti T.I.4, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 12 tanggal 15 April 2016, bukti T.I.5, Kwitansi tanda terima pembayaran tanggal 15 September 2016, dan bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding III semula Tergugat III, yakni bukti T.III-12, warkah peralihan hak Sertipikat Guna Bangunan Nomor 2946/Curug dari Endang Rukmini beralih ke atas nama PT. Biotis Prima Agrisindo terletak di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, diperoleh fakta hukum bahwa Pembanding semula Penggugat telah menjual bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2946/Curug seluas 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) kepada Terbanding I semula Tergugat I.

Selain itu juga, dari pemeriksaan setempat (sidang lapangan) didapat fakta hukum bahwa tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2946/Curug seluas 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) telah dikuasai oleh Terbanding I semula Tergugat I atas dasar pembelian dari Pembanding semula Penggugat.

Dengan demikian, sudah tepat dan benar pertimbangan hukum *Judex Factie* Pengadilan Negeri Cibinong yang berpendapat bahwa Pembanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan kepemilikan tanah obyek sengketa.

16. Bahwa Terbanding II semula Tergugat II menolak dengan tegas dalil keberatan Pembanding semula Penggugat pada angka 9 yang menyatakan dalam sidang lapangan terungkap fakta adanya fisik pagar tembok tinggi dan panjang yang telah dipasang oleh Terbanding II semula Tergugat II diatas tanah milik Pembanding semula Penggugat yang menghalangi akses masuk ke objek sengketa.
17. Bahwa dalil Pembanding semula Penggugat yang demikian tersebut jelas menyesatkan dan tidak sesuai dengan fakta yang diperoleh pada saat

Halaman 81 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemeriksaan setempat (sidang lapangan) yang dilaksanakan pada tanggal 01 Nopember 2019. Adapun fakta sesungguhnya yang didapat ketika dilakukan pemeriksaan setempat (sidang lapangan) oleh *Judex Factie* Pengadilan Negeri Cibinong adalah:

- a). Ada 2 (dua) pagar tembok pembatas, yakni 1 (satu) pagar tembok pembatas sudah terlihat lama / kusam yang dibangun oleh Pemanding semula Penggugat di atas tanah yang sekarang dikuasai oleh Terbanding I semula Tergugat I sedangkan yang 1 (satu) lagi pagar tembok pembatasnya masih terlihat baru dan berada di tanah Terbanding II semula Tergugat II.
 - b). Ada patok beton berbentuk persegi empat yang berada di antara pagar tembok lama (pagar yang dibangun Pemanding semula Penggugat) dengan pagar tembok baru (pagar Terbanding II semula Tergugat II).
 - c). Pemanding semula Penggugat sudah membangun terlebih dahulu pagar tembok pembatas antara tanah yang sekarang dikuasai oleh Terbanding I semula Tergugat I (d/h tanah Pemanding semula Penggugat) dengan tanah Terbanding II semula Tergugat II. Baru kemudian Terbanding II semula Tergugat II membangun pagar tembok pembatas di atas tanahnya yang berhimpitan dengan pagar tembok yang dibangun oleh Pemanding semula Penggugat.
 - d). Terbanding II semula Tergugat II membangun pagar tembok pembatas di atas tanah miliknya mengikuti batas patok beton berbentuk persegi empat yang sudah ada dari arah Timur ke arah Barat.
18. Bahwa fakta dari hasil pemeriksaan setempat (sidang lapangan) itupun telah dikuatkan dan bersesuaian dengan bukti-bukti dari Terbanding II semula Tergugat II, yakni bukti T.II-1a, foto pagar pembatas yang terletak di atas tanah Terbanding I semula Tergugat I (d/h tanah Pemanding semula Penggugat), bukti T.II-1b, foto pemasangan pagar pembatas di atas tanah Terbanding II semula Tergugat II, bukti T.II-1c, foto tanda batas / patok yang berada di antara pagar pembatas Terbanding I semula Tergugat I (d/h tanah Pemanding semula Penggugat) dengan pagar pembatas tanah Terbanding II semula Tergugat II serta keterangan saksi-saksi baik saksi-saksi dari Pemanding semula Penggugat, saksi dari Terbanding I semula Tergugat I dan saksi-saksi dari Terbanding II semula Tergugat II, berikut ini :

Keterangan saksi Karnadi (saksi Pemanding semula Penggugat):

Halaman 82 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah milik pak Peter Utomo sudah ditembok oleh Pak Peter Utomo.
- Bahwa yang ditembok tanah milik pak Peter Utomo saja.
- Bahwa sebelum diukur ulang tembok PT Biotis sudah ada dan tembok masuk di dalam tanah Penggugat.
- Bahwa yang bangun pagar pak Peter Utomo dan PT Biotis kemudian tanah itu dikuasai pak Peter dan PT Biotis.
- Bahwa sudah ada semenjak saksi jabat sebagai Ketua RT di tahun 2012 yaitu pagar milik Penggugat.
- Bahwa pagar tembok yang dibangun Penggugat itu ada sebelum PT Biotis membangun pagar dan sudah dipagar oleh PT. Biotis.
- Bahwa pernah lihat dan ini pagar Penggugat yang sudah lama.
- Bahwa sekarang ada yaitu pagar milik PT Biotis dan tidak ada pagar lain selain pagar milik PT. Biotis.

(Vide halaman 54, 55 dan 56 putusan aquo).

Keterangan saksi Saroh Yunus (saksi Pembanding semula Penggugat):

- Bahwa memang sudah ada tembok perbatasan dengan pak Peter Utomo.
- Bahwa iya benar patoknya seperti ini dalam gambar tersebut karena saksi pernah melihatnya dulu.

(Vide halaman 57 dan 58 putusan aquo).

Keterangan saksi Piyan Suhendra (saksi Terbanding I semula Tergugat I):

- Bahwa saksi dikasih tahu bahwa itu ada pagar lama antara Penggugat dengan Tergugat sudah ada tembok sebelum di beli oleh Tergugat I jadi pada saat di ukur ulang oleh BPN tanah itu ada kekurangan sekitar 2000 M2 lebih.
- Bahwa jadi waktu disuruh pemagaran pak Fredi memerintahkan kepada saya bahwa tembok yang sudah ada tidak boleh dirobohkan karena kami telah melakukan transaksi jual beli tanah seluas 20.000 M2 yang pernah diperlihatkan kepada saya dan mengatakan bahwa tanah kita ada di sebelah pagar jangan diroboh dulu pagarnya dan pagar lama sampai detik ini masih ada.
- Bahwa benar yang saksi lihat adalah surat ini dan gambarnya seperti ini dan disini ada tanah pak Peter dan ada pagar yang dibangun oleh Penggugat, tetapi pada saat diminta oleh Tergugat I untuk mengecek ulang tanah sama Penggugat dimohonkan ke BPN untuk ukur ulang terjadilah ditemukan tanah diluar tembok seluas 2000 M2 lebih terjadilah

Halaman 83 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

transaksi jual beli tetapi pak Fredi mengatakan bahwa tembok ini jangan dibongkar kita focus kerja di dalam dulu karena tidak ada mau selisih paham dengan pak Peter.

- Bahwa sekarang ada perubahan karena sudah ada dobel tembok yang dilapisi oleh tembok pak Peter.
- Bahwa itu tembok Penggugat sudah ada dari awal.
- Bahwa pada saat pertama beli ada satu tembok saja.
- Bahwa jadi untuk area tanah antara pak Fredi dengan pak Peter Utomo itu sudah ada tembok lama satu jalur dari jalan raya ke belakang kurang lebih 100 M2 yang berbatasan dengan tanah pak Peter.
- Bahwa saksi tau karena mendengar dari pak Fredi yang mengatakan bahwa pagar lama ini Endang Rukmini yang buat jadi jangan di bongkar dulu karena kami akan bertemu dengan pak Peter dulu.

(Vide halaman 59, 60 dan 61 putusan aquo).

Keterangan saksi Ruslan Konteng (saksi Terbanding I semula Tergugat I) :

- Bahwa dulu tidak ada masalah mengenai batas antara Peter Utomo dengan ibu Endang karena sudah ada pagar yang dibuat oleh ibu Endang yang dari Timur ke barat yang diikuti dengan tanaman pohon-pohon hidup.
- Bahwa saksi tahu batas tanah antara pak Ginanjar dengan tanah pak Peter Utomo, yaitu dibatasi dengan adanya patok beton yang ditanam dari arah Timur ke barat dan sekarang juga masih ada patok tersebut dua biji ditengah, didepan juga ada patok tetapi karena PT Biotis sudah membangun mungkin sudah kena urukan yaitu posisinya di sebelah Barat yaitu pasnya di pinggir jalan.
- Bahwa batas antara tanah pak Peter Utomo dengan PT Biotis ada patok dan juga ada pagar panel yang dulu dibangun oleh ibu Endang.
- Bahwa tanah pak Peter Utomo yang disebelah timur masih ada batasnya yaitu patok dan sampai sekarang masih ada.
- Bahwa pagar yang dibangun oleh ibu Endang itu sekarang sudah dilapisi dengan pagar yang dibangun oleh pak Peter Utomo.
- Bahwa pagar yang dibangun oleh pak Peter Utomo sejak tahun 2017.

(Vide halaman 62 dan 63 putusan aquo).

Keterangan saksi Mulyadi (saksi Terbanding II semula Penggugat II):

- Bahwa setahu saksi mengenai pagar yang dulu itu tidak ada masalah.
- Bahwa pagar yang pertama di bangun oleh Penggugat pada tahun 2004.

Halaman 84 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi tahu ada patok yang dibuat dari beton yang ditanam di batas bagian belakang tanah pak Peter Utomo.
- Bahwa batas tanah pak Peter Utomo dengan tanah PT. Biotis sekarang dibatasi dengan pagar.
- Bahwa pagar yang dibangun oleh Penggugat sejak tahun 2003 dan 2004.
- Bahwa yang bangun pagar itu ibu Endang.
- Bahwa pagar yang bangun pertama adalah ibu Endang Rukmini dan yang bangun kedua adalah PT Biotis.
- Bahwa setahu saksi pagar yang dibangun sampai sekarang belum ada perubahan.
- Bahwa pagar yang dibangun oleh pak Peter Utomo dibangun sejak tahun 2018.

(Vide halaman 64 putusan aquo).

Sehingga diperoleh fakta hukum bahwa di antara tanah yang sekarang dikuasai oleh Terbanding I semula Tergugat I (d/h tanah Pembanding semula Penggugat) dengan tanah Terbanding II semula Tergugat II, sudah ada pembatas berupa patok-patok beton berbentuk persegi empat dan pagar tembok pembatas dari arah Timur ke arah Barat. Pada sekitar tahun 2003 - 2004, Pembanding semula Penggugat telah lebih dulu membangun pagar tembok pembatas sebelum tanah tersebut dijual kepada Terbanding I semula Tergugat I dengan mengikuti patok-patok beton tersebut. Baru kemudian di tahun 2018, Terbanding II semula Tergugat II membangun pagar tembok di atas tanahnya dengan mengikuti juga patok-patok beton yang sudah ada.

19. Bahwa adapun fakta di lapangan saat ini sesuai pemeriksaan setempat (PS) pada tanggal 01 November 2019 adalah ada 2 (dua) pagar tembok yang berhimpitan, yaitu 1 (satu) pagar lama yang sudah dibangun lebih dulu oleh Pembanding semula Penggugat dan 1 (satu) lagi pagar baru yang baru dibangun oleh Terbanding II semula Tergugat II dimana di antara kedua pagar tersebut ada patok beton yang menjadi acuan dalam melakukan pemagaran.
20. Bahwa fakta hukum lain yang diketemukan selama proses persidangan di *Judex Factie* Pengadilan Negeri Cibinong adalah pada saat dilakukannya jual beli antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I di tahun 2016 ternyata patok-patok beton dan pagar tembok pembatas dari arah Timur ke arah Barat yang dibangun oleh

Halaman 85 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Pembanding semula Penggugat, sudah ada dan masih ada hingga saat ini.

21. Bahwa dengan demikian, terbukti bahwa batas-batas tanah Terbanding I semula Tergugat I (d/h tanah Pembanding semula Penggugat) dengan tanah Terbanding II semula Tergugat II sudah jelas dan terang karena sudah ada patok-patok beton dan pagar tembok pembatas dari arah Timur ke arah Barat. Selain itu, pagar tembok pembatas yang didirikan oleh Terbanding II semula Tergugat II adalah berada di atas tanah Terbanding II semula Tergugat II bukan berada di tanah yang sekarang dikuasai Terbanding I semula Tergugat I.
22. Bahwa Terbanding II semula Tergugat II menolak dengan tegas dalil keberatan Pembanding semula Penggugat pada angka 10 yang menyatakan Pembanding semula Penggugat sangat keberatan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 83 alinea ke-7 yang menyatakan Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara aquo.
23. Bahwa sebelum kita menganalisa pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Cibinong pada halaman 83 alinea ke-7 putusan aquo, mari kita lihat bunyi pertimbangan hukum tersebut: "Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat II dan Tergugat III juga tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum."

Dalam pertimbangan hukum tersebut jelas dikatakan Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena gugatan Pembanding semula Penggugat ditolak seluruhnya oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Cibinong. Adapun pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Cibinong menolak gugatan Pembanding semula Penggugat dapat kita lihat pada halaman 82 alinea ke-4 dan ke-5 serta halaman 83 alinea ke-1 sampai ke-6 putusan aquo, yang berbunyi sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat Akta Jual Beli No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan MAKBUL SUHADA, SH., PPAT Kabupaten Bogor (Turut Tergugat) dibuat tanpa melanggar hukum sehingga sepatutnyalah dinyatakan sah menurut hukum."



"Menimbang, bahwa oleh karena Akta Jual Beli tersebut sah menurut hukum, maka Penggugat tidak dapat membuktikan dalil Gugatannya yang dapat membantah Akta Jual Beli tersebut dan juga Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2946/Curug sehingga Penggugat tidak dapat memperkuat dalil kepemilikan tanah objek sengketa tersebut milik Penggugat."

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikan tentang kepemilikan tanah sengketa tersebut."

"Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat I melalui Bukti Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2946/Curug dihubungkan dengan Bukti Akta Jual Beli No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan MAKBUL SUHADA, SH. PPAT Kabupaten Bogor, dapat membuktikan: Bahwa bidang tanah objek sengketa di atas adalah sah milik Tergugat I dengan luas 20.000 M2 atas nama PT. Biotis Prima Agrisindo (Tergugat I)."

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dapat membuktikan dalil-dalil jawabannya tentang tanah objek sengketa a quo."

"Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan tanah obyek sengketa a quo, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidaklah berhak atas tanah obyek sengketa aquo."

"Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Dalil Penggugat yaitu tentang perbuatan melawan hukum dari Tergugat I yang mengklaim tanah tersebut milik Tergugat I, Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak dapat membuktikannya dan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas karena Penggugat bukanlah pemilik tanah sengketa aquo, maka Tergugat I yang menguasai tanah sengketa aquo dan juga perbuatan Tergugat I yang mengklaim tanah tersebut milik Tergugat I bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum."

"Menimbang, bahwa oleh karena pokok permasalahan telah terjawab di mana tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, karena tanah sengketa a quo merupakan milik Tergugat I yang mengklaim tanah tersebut milik Tergugat I maka Majelis Hakim berpendapat menolak seluruh Gugatan Penggugat."

24. Bahwa dari pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas dapat dilihat dengan jelas bahwa dengan Pembanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan kepemilikan tanah obyek sengketa dan tidak mempunyai hak atas tanah obyek sengketa serta Pembanding semula

Halaman 87 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Penggugat tidak dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terbanding I semula Tergugat I, maka logikanya tidak ada pula perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding II semula Tergugat II kepada Pembanding semula Penggugat. Apalagi pagar tembok pembatas didirikan Terbanding II semula Tergugat II diatas tanah miliknya sendiri sesuai fakta-fakta yang terungkap di persidangan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Cibinong.

25. Bahwa Terbanding II semula Tergugat II menolak dengan tegas dalil keberatan Pembanding semula Penggugat pada angka 10 yang menyatakan adanya perbuatan melawan hukum dari Terbanding II semula Tergugat II yang menguasai sebagian tanah milik Pembanding semula Penggugat SHGB No. 2946/Curug asal SHM No. 353.
26. Bahwa Pembanding semula Penggugat masih saja bersikeras mendalilkan bahwa Pembanding semula Penggugat masih memiliki sebagian tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2946/Curug. Padahal dalam persidangan di tingkat pertama *Judex Factie* Pengadilan Negeri Cibinong telah terbukti dengan sempurna bahwa tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2946/Curug seluas 20.000 M2 (dua puluh meter persegi) telah dijual oleh Pembanding semula Penggugat kepada Terbanding I semula Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan MAKBUL SUHADA, SH., PPAT Kabupaten Bogor. Selanjutnya, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2946/Curug seluas 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) sudah beralih dari atas nama Endang Rukmini/Pembanding semula Penggugat menjadi ke atas nama PT. Biotis Prima Agrisindo/Terbanding I semula Tergugat I. Dengan adanya fakta hukum tersebut, maka jelas dan terang bahwa Pembanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan kepemilikan atas tanah obyek sengketa dan Pembanding semula Penggugat tidak lah berhak atas tanah obyek sengketa tersebut. Sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terbanding II semula Tergugat II kepada Pembanding semula Penggugat apalagi tanah yang dikuasai oleh Terbanding II semula Tergugat II adalah milik Terbanding II semula Tergugat II sepenuhnya.
27. Bahwa Pembanding semula Penggugat sengaja memberikan pemahaman yang keliru mengenai bukti P-7, surat No. 309/SD-600/II/2018 yang dikeluarkan oleh Terbanding III semula Tergugat III tanggal 20 Februari 2018 dan bukti P-8, surat No. 1134/SD-600/V/2018 yang dikeluarkan oleh

Halaman 88 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Terbanding III semula Tergugat III tanggal 30 Mei 2018, seolah-olah Terbanding II semula Tergugat II menguasai tanah Pembanding semula Penggugat.

Jika dicermati, baik pada bukti P-7 dan bukti P-8 tidak ada yang mengatakan bahwa Terbanding II semula Tergugat II telah menguasai tanah Pembanding semula Penggugat. Adanya kalimat "*fisiknya dikuasai Peter Utomo [dibaca: Terbanding II semula Tergugat II]*" dalam kedua surat tersebut, maka tidak dapat diartikan bahwa fisik tanah yang dimaksud adalah fisik tanah milik Pembanding semula Penggugat tetapi sebaliknya yaitu fisik tanah milik Terbanding II semula Tergugat II. Secara logika, bagaimana mungkin Terbanding II semula Tergugat II menguasai tanah Pembanding semula Penggugat sementara Pembanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan kepemilikan atas tanah obyek sengketa tersebut?

Terbanding II semula Tergugat II sebagai pemilik tanah berkewajiban menguasai, menjaga kesuburan serta menempatkan dan memelihara patok batas tanahnya sebagaimana diamanatkan Pasal 15 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 jo Pasal 17 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Dengan demikian, tindakan Terbanding II semula Tergugat II yang mendirikan pagar di atas tanah miliknya merupakan salah satu bentuk penguasaan fisik dan bukti nyata bahwa Terbanding II semula Tergugat II adalah pemilik sah atas tanah tersebut.

28. Bahwa begitu juga dengan bukti P-10, surat No. 005/X/2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor dan bukti T.III-15, gambar peta plotting dari Terbanding III semula Tergugat III, lagi-lagi Pembanding semula Penggugat memberikan pemahaman yang menyesatkan.

Bukti P-10, yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, yaitu surat No. 005/X/2016 yang dikeluarkan oleh Kantor Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, sudah sepatutnya dikesampingkan karena tidak dapat diperlihatkan aslinya. Isi dari surat tersebut pun hanya merupakan pernyataan sepihak dari Ibu Maryamah yang pada saat itu menjabat sebagai Kepala Desa Curug, dan patut dipertanyakan kebenarannya. Dalam surat tersebut disebutkan bahwa Peter Utomo/Terbanding II semula Tergugat II secara lisan memerintahkan untuk melakukan pemindahan pagar. Padahal faktanya, Terbanding II semula Tergugat II tidak mengetahui, tidak pernah hadir, tidak pernah menyaksikan

Halaman 89 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



pengukuran ulang dan atau pengembalian batas tanah Pemanding semula Penggugat dan tidak pernah memerintahkan kepada siapapun untuk melakukan pemindahan batas pagar, sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Peter Utomo/Terbanding II semula Tergugat II tertanggal 25 september 2019 (vide bukti T.II-8).

Demikian halnya dengan bukti T.III-15, gambar peta plotting dari Terbanding III semula Tergugat III, sudah sepatutnya dikesampingkan mengingat gambar peta plotting bukan merupakan bukti kepemilikan dan juga tidak dapat dijadikan dasar bahwa tanah obyek sengketa berada di atas tanah Terbanding II semula Tergugat II.

29. Bahwa Terbanding II semula Tergugat II juga menyoroti dalil keberatan Pemanding semula Penggugat pada angka 11 yang berkaitan dengan Terbanding III semula Tergugat III dimana Pemanding semula Penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terbanding III semula Tergugat III yaitu pada saat melakukan pengukuran ulang tidak mengacu pada gambar dan batas-batas SHM No. 353/Curug, tidak melaksanakan pengembalian batas atas tanah SHGB No. 2946/Curug, melakukan proses balik nama SHGB No. 2946/Curug dari nama Pemanding semula Penggugat ke atas nama Terbanding I semula Tergugat I.

Dalil keberatan Pemanding semula Penggugat tersebut telah dijawab oleh Terbanding III semula Tergugat III dalam Jawaban sekaligus Duplik pada proses jawab-menjawab di persidangan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai berikut kutipannya:

3. Demikian halnya dengan dalil gugatan dari penggugat pada posita poin 17 s/d 20 yang pada intinya mendalilkan bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melanggar hukum karena tidak melakukan pengembalian batas atas permohonan pengukuran yang dimohon oleh Penggugat dan melakukan pencatatan Peralihan hak atas Sertipikat obyek sengketa dari atas nama Penggugat yang beralih ke atas nama Tergugat I tidak sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor: 5 tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor: 10 tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997; Bahwa dalil gugatan Penggugat dimaksud sekedar basa-basi tanpa didasari fakta yang sebenarnya mengingat terhadap batas-batas tanah maupun hasil pengukuran pengembalian batas tentunya telah diketahui oleh Penggugat bahwa Tergugat III sama-sama dengan pihak terkait lainnya

Halaman 90 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



telah mengadakan penelitian yang hasilnya telah disampaikan dan diberitahukan kepada Penggugat dan faktanya terhadap Sertipikat obyek inlitis tidak ada perubahan luas sedangkan pencatatan perubahan maupun peralihan haknya merupakan tindak lanjut dari permohonan penggugat dan telah sesuai dengan ketentuan dengan demikian dalil gugatan aquo tidak relevan sehingga patut untuk ditolak.

4. Bahwa Tergugat III menolak secara tegas semua tuntutan dalam petitum pokok perkaranya khususnya yang ditujukan kepada Tergugat III dikarenakan Tergugat III dalam melaksanakan Pengukuran ulang, mencatat perubahan dan proses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 2946/Curug / dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor : 353/Curug 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 Jo. Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 Jis. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 serta TELAH MEMENUHI Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (algemene behoorlijk bestuur / principle of good administration) terutama asas kepastian hukum (principle of legal security), asas bertindak cermat (principle of carefulness), dan Asas Kebijaksanaan (principle of sapiently)..... dst.
30. Bahwa dalil-dalil keberatan Pembanding semula penggugat selebihnya sama sekali tidak dapat menjadi alasan untuk membatalkan pertimbangan hukum *Judex Factie* Pengadilan Negeri Cibinong yang telah menolak Gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya.
31. Bahwa selanjutnya, Terbanding II semula Tergugat II tidak perlu lagi menanggapi Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat dan bertetap pada apa yang sudah dikemukakan dalam Jawaban pada tingkat pertama di Pengadilan Negeri Cibinong.

Maka berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, Terbanding II semula Tergugat II dengan ini mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara aquo di tingkat banding, agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut.

Halaman 91 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No.:
24/Pdt.G/2019/PN.Cbi tanggal 12 Desember 2019.

3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau,

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

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah meneliti secara seksama berkas perkara yang terdiri dari berita acara sidang, surat gugatan Penggugat Pembanding, jawaban Tergugat I dan II Terbanding, bukti-bukti dari Penggugat Pembanding, Tergugat I, II dan III Terbanding, beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Cbi., tanggal 12 Desember 2019, dan dihubungkan dengan memori banding dari Penggugat Pembanding tertanggal 30 Januari 2020 dan kontra memori banding dari Tergugat I dan II Terbanding masing-masing tertanggal 20 Pebruari 2020 dan tertanggal 24 Pebruari 2020, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Cbi., tanggal 12 Desember 2019 yang dimohonkan banding tersebut adalah keliru atau salah dalam menerapkan hukum pembuktian dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan kembali perkara a quo dan berdasarkan ketentuan pasal 163 HIR jo pasal 1865 KUH Perdata, Penggugat Pembanding haruslah membuktikan dalil-dalil gugatannya sebaliknya Para Tergugat Terbanding haruslah membuktikan dalil-dalil bantahannya, sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati pertimbangan hukum pada putusan "Dalam Provisi" Majelis Hakim tingkat Pertama yang menyatakan Tuntutan Provisi Penggugat Pembanding tidak dapat diterima dipandang sudah tepat dan benar karena tuntutan provisi Penggugat Pembanding tidak memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya sebagai dasar mengajukan tuntutan provisi dan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak melakukan penyitaan, sehingga pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Cibinong "Dalam Provisi" diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding, dan oleh karenanya tuntutan provisi Penggugat Pembanding

Halaman 92 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dinyatakan ditolak;

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa pihak Terbanding I dahulu Tergugat I melalui kuasanya di dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi tentang:

1. Kewenangan Absolut;
2. Surat Kuasa Penggugat Tidak Sah Karena Materai Tidak Bertanggal;
3. Gugatan Penggugat Tidak Sah Karena Gugatan Tidak Bermaterai;
4. Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel);
5. Gugatan Penggugat Salah Alamat (Error In persona);
6. Gugatan Penggugat Cacat (Plurium litis consorsium);

Menimbang, bahwa pihak Terbanding II dahulu Tergugat II melalui kuasanya di dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi tentang:

1. Eksepsi Gugatan Error In Persona;
2. Eksepsi Kompetensi Absolut;
3. Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Dalam Mengajukan Gugatan;
4. Eksepsi Gugatan Kabur / Tidak Jelas (Obscuur Libel);
5. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium);

Menimbang, bahwa karena pihak Terbanding I dahulu Tergugat I dan Terbanding II dahulu Tergugat II melalui kuasanya di dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi, maka Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi Tergugat I dan II Terbanding sebelum melanjutkan pemeriksaan pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Terbanding I dahulu Tergugat I pada point 1 dan eksepsi Terbanding II dahulu Tergugat II pada point 2 tentang Kompetensi Absolut sebagaimana telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan Sela Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Cbi., tanggal 29 Agustus 2019, dan untuk mempersingkat uraian putusan ini Majelis Hakim Tingkat Banding mengambil alih keseluruhan pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding, dimana menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding bahwa eksepsi Terbanding I dahulu Tergugat I dan eksepsi Terbanding II dahulu Tergugat II tersebut harus dinyatakan ditolak dengan amar putusan sebagai berikut:

Halaman 93 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 24/Pdt.G/2019/PN. Cbi;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Terbanding I dahulu Tergugat I pada point 2 tentang Surat Kuasa Penggugat tidak sah karena materai tidak bertanggal **adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak**, sebab sah atau tidaknya surat kuasa di dalam proses pemeriksaan perkara di persidangan tidak bergantung kepada pencantuman tanggal, bulan dan tahun diatas materai tempel yang direkatkan pada surat kuasa dan setelah Pengadilan Tinggi meneliti surat kuasa Penggugat Pembanding ternyata surat kuasa Penggugat Pembanding telah memenuhi syarat formil dan materiil serta diberi tanggal 5 Oktober 2018 dan sudah direkatkan materai tempel namun tidak dicantumkan tanggal, bulan dan tahun sedangkan surat kuasa Penggugat Pembanding bersifat khusus karena telah mencantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa tersebut hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu dalam perkara a quo sehingga surat kuasa khusus Penggugat Pembanding adalah sah menurut hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 HIR Jo. Pasal 1795 KUHPdata Jo. SEMA Nomor 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994;

Menimbang, bahwa pada hakikatnya Bea Meterai merupakan pajak atas dokumen tertentu yang dibebankan untuk kas negara dan sesuai ketentuan Pasal 7 ayat (5) dan ayat (9) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai bahwa pembubuhan tandatangan disertai dengan pencatuman tanggal, bulan, dan tahun dilakukan dengan tinta atau yang sejenis dengan itu, sehingga sebagian tandatangan ada diatas kertas dan sebagian lagi di atas meterai tempel. Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (8) tidak dipenuhi, dokumen yang bersangkutan dianggap tidak bermeterai, maka bea meterai yang seharusnya dibebankan menjadi terhutang dan harus dilunasi dengan cara pemeteraian kemudian (Nazegelen) yang dilakukan oleh Pejabat Pos atas permintaan pemegang Dokumen yang Bea Meterainya belum dilunasi sebagaimana mestinya, sesuai Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 70/PMK.03/2014 Tentang Tata Cara Pemeteraian Kemudian, tanggal 25 April 2014;

Menimbang, bahwa demikian halnya dengan eksepsi Terbanding I dahulu Tergugat I pada point 3 Gugatan Penggugat Tidak Sah Karena

Halaman 94 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Gugatan Tidak Bermaterai **adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak**, sebab surat gugatan yang diajukan baik oleh Penggugat Pembanding atau melalui kuasa hukumnya yang tidak dibubuhi materai tidak mengakibatkan surat gugatan menjadi tidak sah dan batal, karena pembubuhan materai tempel pada surat gugatan tidak disyaratkan oleh Undang-Undang, hal ini dapat dilihat dari ketentuan pasal 2 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai bahwa dikenakan bea meterai atas dokumen yang berbentuk: a. Surat perjanjian dan surat-surat lainnya yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata, sedangkan surat gugatan adalah tuntutan perdata (burgelijke vordering) tentang hak Penggugat yang mengandung sengketa dengan pihak lain, dengan perkataan lain surat gugatan bukan merupakan alat bukti tertulis tetapi justru nantinya surat gugatan tersebut harus dibuktikan dengan alat-alat bukti yang diatur dalam pasal 164 HIR dalam pemeriksaan dipersidangan;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Terbanding I dahulu Tergugat I dan eksepsi Terbanding II dahulu Tergugat II pada point 4 tentang Gugatan Penggugat Kabur/tidak jelas (Obscur Libel) karena tidak ada satu pun dari dalil gugatan Penggugat Pembanding yang menyebutkan dengan jelas dimana letak dan batas-batas tanah seluas 2.621 M2 (dua ribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini dan gugatan Penggugat mencampur adukkan antara perbuatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum **adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak**, sebab gugatan Penggugat Pembanding sudah jelas didasarkan kepada perbuatan melawan hukum ex Pasal 1365 KUHPerdata yang dilakukan oleh Para Terbanding dahulu Para Tergugat dan didalam gugatan Penggugat Pembanding tidak mencampur adukkan adanya penggabungan gugatan antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan batas-batas tanah yang menjadi sengketa dalam perkara aquo telah disebutkan dengan jelas dalam gugatan Penggugat Pembanding berdasarkan gambar hasil pengembalian batas yang telah dilakukan oleh Tergugat III ternyata bahwa tanah milik Penggugat Pembanding yang merupakan sisa tanah dari SHGB No. 2946/Curug semula SHM No. 353/Curug GS No. 10299/1981 seluas 2.621 m2 berada diantara tanah yang telah diklaim oleh Terbanding I dahulu Tergugat I dan Terbanding II dahulu

Halaman 95 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II tumpang tindih batas-batasnya dengan tanah milik Terbanding II dahulu Tergugat II yang telah didirikan pagar tembok oleh Terbanding II dahulu Tergugat II telah masuk kepada tanah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Terbanding I dahulu Tergugat I pada point 5 dan 6 serta eksepsi Terbanding II dahulu Tergugat II pada point 1 dan 5 tentang Gugatan Penggugat salah alamat (Error In persona) dan Gugatan Penggugat cacat/ Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium) **adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak**, sebab gugatan Penggugat Pembanding yang ditujukan kepada Terbanding I dahulu Tergugat I dan Terbanding II dahulu Tergugat II sudah tepat dan telah sesuai dengan hukum acara perdata karena menurut Penggugat Pembanding bahwa Terbanding I dahulu Tergugat I dan Terbanding II dahulu Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang secara nyata menguasai tanah yang menjadi sengketa dalam perkara aquo, disamping itu untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara a quo adalah hak dari Penggugat Pembanding (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 11 April 1997 Nomor: 3909 K/Pdt.G/1994);

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Terbanding II dahulu Tergugat II pada point 3 tentang Penggugat Tidak Memiliki Kedudukan Hukum (Legal Standing) Dalam Mengajukan Gugatan **adalah tidak beralasan hukum dan harus ditolak**, sebab gugatan Penggugat Terbanding didasarkan kepada sengketa hak milik atas sisa tanah seluas 2.621 m2 berdasarkan semula Sertipikat Hak Milik No. 353/Curug, dimana menurut Penggugat Terbanding atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap tanah SHM No. 353/Curug seluas 20.000 m2 tersebut disepakati sementara dalam Surat Kesepakatan Bersama tanggal 1 Agustus 2016 baru dibayarkan oleh Terbanding I dahulu Tergugat I terhadap tanah seluas 17.379 m2 dari luas keseluruhan 20.000 m2 tetapi tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat Pembanding ternyata pada tanggal 6 Oktober 2016 Terbanding I dahulu Tergugat I telah melakukan transaksi jual beli atas tanah SHGB No. 2946/Curug seluas 20.000 m2 a/n Penggugat (semula SHM No.353/Curug GS No. 10299/1981) sedang sisa tanah seluas 2.621 m2 yang menjadi sengketa dalam perkara a quo dikuasai oleh Terbanding II dahulu Tergugat II, sehingga perbuatan Terbanding I dahulu Tergugat I dan Terbanding II dahulu Tergugat II tersebut adalah perbuatan melawan hukum ex Pasal 1365 KUHPperdata yang telah merugikan Penggugat Terbanding, oleh karenanya Penggugat

Halaman 96 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding memiliki kedudukan hukum (Legal Standing) dalam mengajukan gugatan a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas dalam hubungan yang bertautan satu dan lainnya, maka eksepsi Tergugat I Terbanding dan Tergugat II Terbanding harus ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah meneliti secara seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Cbi., tanggal 12 Desember 2019, dan memori banding dari Penggugat Pembanding serta kontra memori banding dari Terbanding I dahulu Tergugat I dan Terbanding II dahulu Tergugat II, maka Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim tingkat pertama dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Pembanding pada pokoknya menuntut supaya Tergugat I dan II Terbanding untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 2.621.000.000,- (dua milyar enam ratus dua puluh satu juta rupiah) dan ganti rugi immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat Pembanding, karena Para Terbanding dahulu Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Pembanding, dimana Terbanding I dahulu Tergugat I dan Terbanding II dahulu Tergugat II telah menguasai secara tanpa hak tanah sengketa milik Penggugat Pembanding seluas 2.621 m² sisa dari tanah seluas 20.000 m² semula Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 353/Curug sekarang berubah menjadi SHGB No. 2946/Curug a/n Penggugat;

Menimbang, bahwa sengketa tanah tersebut terjadi karena adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 12, tanggal 15 April 2016 antara Penggugat Pembanding dengan Terbanding I dahulu Tergugat I atas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 353/Curug, Gambar Situasi (GS) No. 10299/1981 luas 20.000 m² dengan kesepakatan sementara yang dimuat dalam Surat Kesepakatan Bersama tanggal 1 Agustus 2016 baru dibayarkan oleh Terbanding I dahulu Tergugat I terhadap luas tanah seluas 17.379 m² dari luas keseluruhan 20.000 m² dan sisanya seluas 2.621 m² akan dibayarkan kemudian setelah selesai diurus mengenai overlapping atas tanah tersebut sesuai Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 1 Agustus 2016, akan tetapi tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat Pembanding Terbanding I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I telah melakukan transaksi

Halaman 97 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli atas tanah SHGB No. 2946/Curug seluas 20.000 m² a/n Penggugat (semula SHM No. 353/Curug GS No. 10299/1981), berdasarkan Surat Kuasa Menjual Nomor 13 tanggal 15 April 2016 padahal sebelum jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja terlampaui Tergugat tidak boleh melakukan proses jual beli dan atau pembuatan Akta Jual Beli atas tanah SHGB No. 2946/Curug a/n Penggugat tersebut yang semula SHM No.353/Curug GS No. 10299/1981, sedangkan Terbanding II dahulu Tergugat II telah mendirikan pagar tembok di atas tanah sengketa, sehingga perbuatan Para Terbanding dahulu Para Tergugat tersebut dapat di kualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Terbanding sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Pembanding tersebut, pihak Terbanding I dahulu Tergugat I melalui kuasanya telah membantah dalil-dalil gugatan Penggugat Pembanding, dengan menyatakan bahwa Terbanding I dahulu Tergugat I memiliki hak sepenuhnya untuk menguasai seluruh tanah seluas 20.000 M² Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2946/Curug yang telah dijual oleh Penggugat Pembanding kepada Terbanding I dahulu Tergugat I sebagaimana dalam Akta Jual Beli No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016 dan sudah menjadi atas nama Tergugat I karena Penggugat Pembanding tidak dapat menyelesaikan pengurusan overlapping/tumpang tindih atas tanahnya dalam tenggang waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak 4 Agustus 2016 sesuai Pasal 3 Kesepakatan Bersama tanggal 1 Agustus 2016 dan Penggugat Pembanding sendiri menyatakan tidak akan menuntut dan dengan sukarela untuk tidak memperlmasalahkan hal tersebut, sehingga perbuatan Terbanding I dahulu Tergugat I tidak dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Pembanding tersebut, pihak Terbanding II dahulu Tergugat II melalui kuasanya telah membantah dalil-dalil gugatan Penggugat Pembanding, dengan menyatakan bahwa penguasaan fisik tanah seluas 2.621 m² SHM No. 353/Curug yang diubah menjadi SHGB No. 2946/Curug adalah dikuasai oleh Tergugat I dan tidak ada hubungannya dengan Tergugat II karena perbuatan Tergugat II yang memasang / mendirikan pagar tembok merupakan perbuatan menurut hukum karena pagar tersebut didirikan di atas bidang tanah milik Tergugat II sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 899/Curug, Gambar Situasi No. 18.834 tanggal 16 Nopember 1994, seluas 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor pada tanggal 3 Agustus 1995. Pagar tembok

Halaman 98 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembatas yang berdiri di atas tanah yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I yang berhimpitan dengan pagar tembok pembatas tanah yang berdiri di atas tanah Tergugat II adalah pagar tembok pembatas yang berdiri di atas tanah masing-masing, dimana pagar tembok pembatas yang berdiri di tanah yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I telah lebih dahulu ada dan didirikan oleh Penggugat. Sedangkan pagar tembok pembatas di tanah Tergugat II baru ada pada tahun 2018. Dengan demikian, pagar tembok pembatas di atas tanah yang saat ini dikuasai Tergugat I sudah ada jauh sebelum tahun 2018, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II dalam mendirikan pagar tembok di atas tanah Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Pembanding telah dibantah oleh Terbanding I dahulu Tergugat I dan Terbanding II dahulu Tergugat II, maka dengan berpedoman pada ketentuan pasal 163 HIR juncto pasal 1865 KUHP data beban pembuktian terlebih dahulu harus dibebankan kepada Penggugat Pembanding untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dan selanjutnya kepada Terbanding I dahulu Tergugat I dan Terbanding II dahulu Tergugat II untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat Pembanding dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-11 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah di muka persidangan yaitu 1. Karnadi dan 2. Saroh Yunus, sedangkan untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I Terbanding telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti TI-1 sampai dengan TI-6 dan 1 (satu) orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah di muka persidangan yaitu 1. Piyan Suhendra, Tergugat II Terbanding mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti TII-1a sampai dengan TTII-8 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah di muka persidangan yaitu 1. Ruslan Konteng dan 2. Mulyadi, dan Tergugat III Terbanding mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda TIII-1 dan TIII-12;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah tanah sengketa seluas 2.621 m² sisa dari tanah seluas 20.000 m² semula Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 353/Curug sekarang berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2946/Curug atas nama Penggugat Pembanding yang terletak di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor adalah milik Penggugat Pembanding;

Halaman 99 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa surat bukti P-1 dan P-2=TI-2=TI-3 adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Curug, Gambar Situasi Nomor: 10299/1981, luas 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) atas nama pemegang hak Endang Rukmini (Penggugat Pembanding), kemudian berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 9-12-1997 No 16 Tahun 1997 dan Surat Permohonan Perubahan Hak dari Pemilik tanggal 24-8-2016, maka Hak Milik No. 353/Curug Hapus dan Diubah menjadi Hak Guna Bangunan No. 2946/Curug. Hak Guna Bangunan ini berlaku selama 30 (Tiga Puluh) Tahun dan akan berakhir haknya pada tanggal 24-8-2046, hal ini membuktikan bahwa Penggugat Pembanding adalah pemilik asal tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Curug, Gambar Situasi Nomor: 10299/1981, luas 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) yang terletak di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, kemudian berubah menjadi Hak Guna Bangunan No. 2946/Curug;

Menimbang, bahwa perubahan Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Curug menjadi Hak Guna Bangunan No. 2946/Curug dikarenakan Penggugat bermaksud menjual tanah miliknya kepada PT. Biotis Prima Agrisindo (Tergugat I Terbanding) Perusahaan Swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang bukan sebagai subyek Hak Milik, melainkan sebagai subyek Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha atau Hak Pakai, dimana antara Penggugat Pembanding dengan Tergugat I Terbanding telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 12 tanggal 15-4-2016 (bukti P-11=TI-4);

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-11=TI-4 yang berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 12 Tanggal 15-4-2016 yang dibuat dihadapan Eny Sulaksono, S.H. notaris di Tangerang Selatan, ternyata antara Penggugat Pembanding sebagai calon penjual dan Tergugat I Terbanding sebagai calon pembeli telah dicapai persetujuan untuk melakukan jual beli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Curug, tertanggal 10-8-1981, seluas 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Curug, Kecamatan Gunungsindur, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan harga Rp. 27.000.000.000,- (dua puluh tujuh milyar rupiah) sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa PPJB yang dibuat oleh Penggugat Pembanding sebagai calon penjual dan Tergugat I Terbanding sebagai calon pembeli ini dibuat karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus

Halaman 100 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum melakukan AJB di hadapan PPAT, seperti halnya tanah obyek PPJB masih berstatus Hak Milik sementara Tergugat I Terbanding adalah pihak yang tidak diperkenankan memiliki Hak Milik karena Tergugat I Terbanding sebagai Perusahaan Swasta yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) adalah bukan sebagai subyek Hak Milik, melainkan sebagai subyek Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha atau Hak Pakai, maka tanah tersebut akan disesuaikan terlebih dahulu statusnya menjadi hak yang dapat dimiliki oleh Tergugat I Terbanding. Disamping itu atas bidang tanah seluas 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Curug sesuai dengan hasil pengecekan dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor terjadi overlapping dengan bidang tanah yang terletak di sebelah selatan tanah tersebut seluas ± 2.621 m² (lebih kurang dua ribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) yang mengakibatkan bidang tanah tersebut pada saat ini belum dapat ditransaksikan dengan Tergugat I Terbanding sebagaimana mestinya, dan menurut sifatnya PPJB belum mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dan tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari Penggugat Pembanding sebagai calon penjual kepada Tergugat I Terbanding sebagai calon pembeli, namun demikian untuk memberikan kedudukan Tergugat I Terbanding sebagai calon pembeli telah dibuat Surat Kuasa Menjual Nomor 13 tanggal 15-4-2016 (Bukti P-3);

Menimbang, bahwa terhadap tanah seluas 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Curug yang terdaftar atas nama Endang Rukmini (Penggugat Pembanding), sesuai dengan hasil pengecekan dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor terjadi overlapping dengan bidang tanah yang terletak di sebelah tanah tersebut seluas ± 2.621 m² (lebih kurang dua ribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) yang mengakibatkan bidang tanah tersebut pada saat ini belum dapat ditransaksikan dengan Tergugat I Terbanding sebagaimana mestinya, maka Penggugat Pembanding selaku Pihak Pertama dan Tergugat I Terbanding selaku Pihak Kedua telah membuat Surat Kesepakatan Bersama tanggal 1 Agustus 2016 (bukti P-4=TI-1) dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- Pasal 1: Para pihak telah sepakat dan saling setuju bahwa atas bidang tanah seluas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi), telah dibayar sebagian seluas ± 17.379 m² (lebih kurang tujuh belas ribu tiga
Halaman 101 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



ratus tujuh puluh Sembilan meter persegi) dan sisanya seluas $\pm 2.621 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua ribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) akan dibayar kemudian jika overlapping telah benar-benar selesai diurus oleh Pihak Pertama;

- Pasal 2: Bahwa untuk pengurusan tersebut maka para pihak telah saling sepakat dan setuju akan diurus oleh pihak pertama dan biayanya akan ditanggung oleh pihak pertama sepenuhnya dengan jangka waktu selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari kerja terhitung sejak tanggal 04-08-2016 (empat Agustus dua ribu enam belas);
- Pasal 3: Jika pihak pertama tidak dapat menyelesaikan pengurusan overlapping yang dimaksud selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari kerja terhitung sejak tanggal 04-08-2016 (empat Agustus dua ribu enam belas), maka para pihak telah sepakat dan saling setuju untuk tidak saling menuntut baik secara perdata maupun pidana dan pihak pertama dengan sukarela melepaskan hak atas bidang tanah seluas $\pm 2.621 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua ribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) sehingga jual beli tanah dilakukan seluas 20.000 M^2 (dua puluh ribu meter persegi) sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Curug yang terdaftar atas nama Endang Rukmini dan Pihak Kedua tidak diwajibkan untuk membayar kerugian atau menambah pembayaran berupa apapun dan dalam bentuk apapun kepada pihak pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 Surat Kesepakatan Bersama tanggal 1 Agustus 2016 (bukti P-4=TI-1) telah terbukti bahwa jual beli yang terjadi terhadap tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Curug yang terdaftar atas nama Endang Rukmini (Penggugat Pembanding) adalah seluas $\pm 17.379 \text{ m}^2$ (lebih kurang tujuh belas ribu tiga ratus tujuh puluh Sembilan meter persegi) dan bukan seluas 20.000 M^2 (dua puluh ribu meter persegi), sedangkan sisanya seluas $\pm 2.621 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua ribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) akan dibayar kemudian jika overlapping telah benar-benar selesai diurus oleh Pihak Pertama dalam jangka waktu selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari kerja terhitung sejak tanggal 04-08-2016 (empat Agustus dua ribu enam belas) sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Surat Kesepakatan Bersama tanggal 1 Agustus 2016 (bukti P-4=TI-1);

Menimbang, bahwa mengenai jangka waktu penyelesaian pengurusan overlapping tanah selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari kerja terhitung

Halaman 102 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak tanggal 04-08-2016 (empat Agustus dua ribu enam belas) sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Surat Kesepakatan Bersama tanggal 1 Agustus 2016 (bukti P-4=TI-1, P-9) tersebut akan berakhir pada tanggal 14 Oktober 2016 dan selama jangka waktu 60 hari kerja tersebut berakhir Tergugat I Terbanding tidak diperbolehkan untuk melakukan proses jual beli dengan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT atas tanah SHM Nomor 353/Curug yang kemudian telah berubah menjadi SHGB Nomor 2946/Curug yang terdaftar atas nama Endang Rukmini (Penggugat Pembanding), akan tetapi tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat Pembanding, ternyata pada tanggal 6 Oktober 2016 Tergugat I Terbanding telah melakukan transaksi jual beli atas tanah SHGB Nomor 2946/Curug seluas 20.000 m² atas nama Penggugat Pembanding berdasarkan Surat Kuasa Menjual Nomor: 13 tanggal 15 April 2016 (bukti P-3, TIII-12), di hadapan MAKBUL SUHADA, SH. PPAT Kabupaten Bogor (Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat) sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No: 3329 tanggal 6 Oktober (bukti P-5=TI-3) dengan harga Rp.27.000.000.000,- (dua puluh tujuh milyar rupiah) (Bukti TI-5);

Menimbang, bahwa mengenai surat bukti Kwitansi tanggal 15 September 2016 (bukti TI-5) dari Tn Fredy Widjaja QQ PT. BIOTIS PRIMA AGRISINDO (Tergugat I Terbanding) uang sejumlah Rp. 27.000.000.000,- (dua puluh tujuh milyar rupiah) untuk pembayaran Pelunasan Pembelian Tanah Gunungsindur SHM No. 353/Curug, luas 20.000 M², an. Endang Rukmini (Penggugat Pembanding) tidak perlu dipertimbangkan dan harus dikesampingkan karena bukti kwitansi tersebut tidak didukung dengan bukti-bukti pembayaran lainnya baik berupa bukti kwitansi maupun bukti transfer dan tidak sesuai dengan pasal 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 12 Tanggal 15-4-2016 (bukti P-11=TI-4) yang mengatur cara pembayaran sebagai berikut:

- I. Pembayaran Pertama atau Down Payment uang sebesar Rp.2.379.026.502,- (dua milyar tiga ratus tujuh puluh sembilan juta dua puluh enam ribu lima ratus dua rupiah) telah dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama pada tanggal 29-03-2016 yang diakui telah diterima oleh Pihak Pertama;
- II. Pembayaran Kedua uang sebesar Rp.4.686.292.049,- (empat milyar enam ratus delapan puluh enam juta dua ratus sembilan puluh dua ribu empat puluh sembilan rupiah) akan dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama selambat-lambatnya pada tanggal 29-04-2016 dengan cara mentransfer ke rekening yang telah disepakati oleh Para Pihak;

Halaman 103 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III. Pembayaran Ketiga uang sebesar Rp.6.248.389.399,- (enam milyar dua ratus empat puluh delapan juta tiga ratus delapan puluh Sembilan ribu tiga ratus Sembilan puluh Sembilan rupiah) akan dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama selambat-lambatnya pada tanggal 29-05-2016 dengan cara mentransfer ke rekening yang telah disepakati oleh Para Pihak;

IV. Pembayaran Keempat atau sisanya uang sebesar Rp. 13.686.292.049,- (tiga belas milyar enam ratus delapan puluh enam juta dua ratus Sembilan puluh dua ribu empat puluh Sembilan rupiah) akan dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama selambat-lambatnya pada tanggal 29-06-2016 dengan cara mentransfer ke rekening yang telah disepakati oleh Para Pihak;

Menimbang, bahwa disamping itu bukti kwitansi Pelunasan Pembelian Tanah Gunungsindur SHM No. 353/Curug, luas 20.000 M², an. Endang Rukmini (Penggugat Pembanding) (bukti TI-5) bertentangan dengan ketentuan Pasal 1 Surat Kesepakatan Bersama tanggal 1 Agustus 2016 (bukti P-4=TI-1) bahwa jual beli yang terjadi terhadap tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Curug yang terdaftar atas nama Endang Rukmini (Penggugat Pembanding) adalah seluas $\pm 17.379 \text{ m}^2$ (lebih kurang tujuh belas ribu tiga ratus tujuh puluh Sembilan meter persegi) dan bukan seluas 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) karena sampai saat ini tanah yang overlapping seluas $\pm 2.621 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua ribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) sisa dari tanah seluas 20.000 m² semula Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 353/Curug sekarang berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2946/Curug tersebut masing menjadi sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui lebih jelas tanah sengketa seluas 2.621 m² sisa dari tanah seluas 20.000 m² semula Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 353/Curug sekarang berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2946/Curug tersebut Penggugat Pembanding telah mengajukan surat permohonan untuk difasilitasi guna dilakukan mediasi dengan Tergugat I dan II Terbanding karena tanah sengketa secara fisik dikuasai oleh Tergugat II Terbanding sehingga Tergugat I Terbanding belum melunasi pembayaran jual belinya sekalipun telah dilakukan balik nama sertipikatnya dan Penggugat Pembanding juga mengajukan permohonan pengembalian batas Sertipikat Hak Milik Nomor: 353/Curug kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Tergugat III Terbanding), dimana Tergugat III Terbanding telah memfasilitasi mediasi para pihak tetapi tidak berhasil,

Halaman 104 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan dari hasil penelitian lapangan terkait permohonan pengembalian batas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2946/Curug dh Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Curug dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi ternyata tanah sengketa seluas 2.621 m² sisa dari tanah seluas 20.000 m² semula Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 353/Curug sekarang berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2946/Curug secara fisik dikuasai oleh Tergugat II Terbanding dan diatas tanah sengketa tersebut telah didirikan pagar pembatas oleh Tergugat II Terbanding (bukti P-6, P-7, P-8, P-10, TII-3, TIII-1, TIII-2, TIII-3, TIII-4, TIII-5, TIII-6, TIII-7, TIII-8 dan TIII-9);

Menimbang, bahwa terhadap bukti Surat Pernyataan dari Peter Utomo (Tergugat II Terbanding) (bukti TII-8) tidak perlu dipertimbangkan karena hanya pernyataan sepihak dari yang membuat pernyataan dan meskipun Penggugat Pembanding terlebih dahulu mendirikan pagar pembatas kemudian baru Tergugat II Terbanding mendirikan bangunan pagar pembatas (bukti TII-1a, TII-1b, TII-1c) tetapi sebagai kenyataannya berdasarkan hasil penelitian lapangan terkait permohonan pengembalian batas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2946/Curug dh Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Curug dan Peta Plotting yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang dapat menjelaskan letak dan batas-batas Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Curug telah terbukti tanah sengketa seluas 2.621 m² sisa dari tanah seluas 20.000 m² semula Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 353/Curug sekarang berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2946/Curug yang secara fisik dikuasai oleh Tergugat II Terbanding karena masih berada diluar tembok pembatas yang didirikan oleh Penggugat Pembanding dan masuk dalam tembok pembatas yang didirikan oleh Tergugat II Terbanding, sehingga terjadi overlapping dengan tanah milik Tergugat II Terbanding Sertipikat Hak Milik No. 889/Curug yang terdaftar atas nama Peter Utomo (Tergugat II Terbanding) (bukti TII-2, TIII-9, TIII-13, TIII-14 dan TIII-15);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Penggugat Pembanding telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa tanah sengketa seluas 2.621 m² sisa dari tanah seluas 20.000 m² semula Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 353/Curug sekarang berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2946/Curug yang terdaftar atas nama Endang Rukmini (Penggugat Pembanding) yang terletak di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor adalah sah milik Penggugat Pembanding, sehingga tuntutan Penggugat Pembanding

Halaman 105 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada petitum nomor 2 agar Penggugat Pembanding dinyatakan sah selaku pemilik yang sah terhadap tanah seluas 2.621 m² yang merupakan sisa atas tanah dari SHGB No. 2946/Curug seluas 20.000 m² yang terletak di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor, berikut terhadap tanah yang berada disekitarnya sebagaimana Gambar Hasil Pengembalian Batas No. 14717/2016 tanggal 21 November 2016 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa Tergugat I Terbanding telah terbukti pada tanggal 6 Oktober 2016 tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat Pembanding, ternyata pada Tergugat I Terbanding telah melakukan transaksi jual beli atas tanah SHGB Nomor 2946/Curug seluas 20.000 m² atas nama Penggugat Pembanding berdasarkan Surat Kuasa Menjual Nomor: 13 tanggal 15 April 2016 (bukti P-3, TIII-12), di hadapan MAKBUL SUHADA, SH. PPAT Kabupaten Bogor (Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat) sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No: 3329 tanggal 6 Oktober (bukti P-5=TI-3) dengan harga Rp.27.000.000.000,- (dua puluh tujuh milyar rupiah) (Bukti TI-5);

Menimbang, bahwa alasan perbuatan Tergugat I Terbanding melakukan transaksi jual beli tanah tersebut karena Penggugat Pembanding dalam jangka waktu selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari kerja terhitung sejak tanggal 04-08-2016 (empat Agustus dua ribu enam belas) sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Surat Kesepakatan Bersama tanggal 1 Agustus 2016 (bukti P-4=TI-1) tidak berhasil menyelesaikan pengurusan overlapping tanah sengketa seluas 2.621 m² sisa dari tanah seluas 20.000 m² adalah tidak beralasan dan harus ditolak sebab jangka waktu penyelesaian pengurusan overlapping tanah selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari kerja terhitung sejak tanggal 04-08-2016 (empat Agustus dua ribu enam belas) tersebut akan berakhir pada tanggal 14 Oktober 2016 dan selama jangka waktu 60 hari kerja tersebut berakhir Tergugat I Terbanding tidak diperbolehkan untuk melakukan proses jual beli tanah dengan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT atas tanah SHM Nomor 353/Curug yang kemudian telah berubah menjadi SHGB Nomor 2946/Curug yang terdaftar atas nama Endang Rukmini (Penggugat Pembanding), maka perbuatan Tergugat I Terbanding tersebut adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa demikian pula dengan perbuatan Tergugat II Terbanding menguasai tanah sengketa seluas 2.621 m² sisa dari tanah seluas 20.000 m² Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2946/Curug dh Sertipikat

Halaman 106 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor 353/Curug dengan mendirikan pagar tembok di atas tanah sengketa milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat III Terbanding tidak melakukan Proses Pengembalian Batas terhadap tanah milik Penggugat Pembanding yakni tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2946/Curug dan memproses balik nama terhadap SHGB No.2946/Curug a/n Penggugat dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Curug telah hapus dan kemudian berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2946/Curug. Begitu juga perbuatan Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat, sedangkan proses balik nama SHGB No.2946/Curug tersebut telah dilakukan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa perbuatan Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat selaku PPAT dalam membuat Akta Jual Beli tanah No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016 atas tanah SHGB No. 2946/Curug GS No. 10299/1981 seluas 20.000 m² tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena pembuatan Akta Jual Beli tersebut telah dilakukan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa Tergugat I Terbanding dan Tergugat II Terbanding telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum maka tuntutan Penggugat Pembanding pada petitum nomor 3 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat Pembanding pada petitum nomor 4 tentang Akta Jual Beli No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016 yang dibuat oleh Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum patut dikabulkan, karena secara materiil isi Akta Jual Beli No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016 cacat hukum dan tidak sesuai dengan kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Surat Kesepakatan Bersama tanggal 1 Agustus 2016 (bukti P-4=TI-1) bahwa jual beli yang terjadi terhadap tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 353/Curug kemudian berubah menjadi SHGB Nomor 2946/Curug yang terdaftar atas nama Endang Rukmini (Penggugat Pembanding) adalah seluas ± 17.379 m² (lebih kurang tujuh belas ribu tiga ratus tujuh puluh Sembilan meter persegi) dan bukan seluas 20.000 M² (dua puluh ribu meter persegi) dengan harga Rp.27.000.000.000,- (dua puluh tujuh milyar rupiah) seperti tersebut dalam Akta Jual Beli No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016 sebab sampai saat ini tanah

Halaman 107 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang overlapping seluas $\pm 2.621 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua ribu enam ratus dua puluh satu meter persegi) sisa dari tanah seluas 20.000 m² semula Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 353/Curug sekarang berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2946/Curug tersebut masing menjadi sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa disamping itu transaksi jual beli atas tanah SHGB Nomor 2946/Curug tersebut seharusnya baru dapat dilaksanakan setelah penyelesaian pengurusan overlapping tanah selambat-lambatnya 60 (enam puluh) hari kerja terhitung sejak tanggal 04-08-2016 (empat Agustus dua ribu enam belas) sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Surat Kesepakatan Bersama tanggal 1 Agustus 2016 (bukti P-4=TI-1, P-9) yang akan berakhir pada tanggal 14 Oktober 2016, akan tetapi tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat Pembanding, ternyata pada tanggal 6 Oktober 2016 Tergugat I Terbanding telah melakukan transaksi jual beli atas tanah SHGB Nomor 2946/Curug seluas 20.000 m² atas nama Penggugat Pembanding berdasarkan Surat Kuasa Menjual Nomor: 13 tanggal 15 April 2016 (bukti P-3, TIII-12), di hadapan MAKBUL SUHADA, SH. PPAT Kabupaten Bogor (Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat) sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No: 3329 tanggal 6 Oktober (bukti P-5=TI-3) dengan harga Rp.27.000.000.000,- (dua puluh tujuh milyar rupiah) (Bukti TI-5), sehingga Nampak dengan jelas bahwa Akta Jual Beli No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016 yang dibuat oleh Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

Menimbang, bahwa karena Akta Jual Beli No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016 yang dibuat oleh Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, maka tuntutan Penggugat Pembanding pada petitum nomor 5 tentang proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2946/Curug luas 20.000 m² semula atas nama Penggugat Pembanding menjadi atas nama Tergugat I Terbanding yang telah dilakukan oleh Tergugat III Terbanding dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat Pembanding pada petitum nomor 6 tentang sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Tanah dan Bangunan Pabrik milik Tergugat I Terbanding; Tanah dan Bangunan Rumah milik dan a/n sdr. Fredy Widjaja dalam kapasitasnya selaku Direktur Utama PT. Biotis Prima Agrisindo serta Tanah dan Bangunan Rumah milik Tergugat II Terbanding

Halaman 108 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus ditolak karena pada peradilan tingkat pertama tidak diletakkan sita jaminan terhadap tanah milik Tergugat I dan II Terbanding;

Menimbang, bahwa Penggugat Pembanding telah terbukti sebagai pemilik sah atas tanah sengketa maka tuntutan Penggugat Pembanding pada petitum nomor 7 agar menghukum dan memerintahkan Tergugat II Terbanding untuk membongkar tembok pagar yang telah dipasang/didirikannya di atas tanah milik Penggugat Pembanding (tanah SHGB No.2946/Curug) yang telah menutupi akses masuk ke lokasi tanah milik Penggugat a quo patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat Pembanding pada petitum nomor 8 tentang ganti rugi materiil dan immateriil harus ditolak karena Penggugat Pembanding tidak dapat membuktikan secara rinci dan nyata berapa besar dari kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh Penggugat Pembanding;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat Pembanding pada petitum nomor 9 tentang uang paksa (*dwangsom*) patut dikabulkan agar Tergugat I dan II Terbanding secara sukarela dan tidak lalai melaksanakan isi putusan, sedangkan besaran uang paksa (*dwangsom*) dalam amaran putusan ini;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat Pembanding pada petitum nomor 10 tentang menghukum dan memerintahkan Tergugat III untuk menerbitkan Sertifikat Hak atas tanah bagi Penggugat terhadap tanah yang merupakan sisa dari SHGB No.2946/Curug seluas 2.621 m² yang terletak di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor harus ditolak karena untuk penerbitan sertipikat hak atas tanah merupakan kewenangan hukum administrasi yang melekat pada Tergugat III Terbanding;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat Pembanding pada petitum nomor 11 agar Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat untuk tunduk terhadap putusan perkara ini patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas dalam hubungan yang bertautan satu dan lainnya, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Kompensi Pembanding telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, oleh karenanya gugatan Penggugat Kompensi Pembanding patut dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat Kompensi Pembanding untuk selebihnya;

Halaman 109 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONPENSİ:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi/Terbanding/Tergugat I Konpensi dan Tergugat II Konpensi adalah seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat banding Dalam Konpensi sebagaimana telah dikemukakan di atas adalah merupakan satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dengan pertimbangan hukum Dalam Rekonpensi ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan Dalam Konpensi di atas, Penggugat Konpensi/Pembanding/Tergugat Rekonpensi telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa tanah sengketa seluas 2.621 m2 sisa dari tanah seluas 20.000 m2 semula Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 353/Curug sekarang berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 2946/Curug yang terdaftar atas nama Endang Rukmini (Penggugat Pembanding) yang terletak di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor adalah sah milik Penggugat Konpensi/Pembanding/Tergugat Rekonpensi, sedangkan Para Penggugat Rekonpensi/Terbanding/Tergugat I Konpensi dan Tergugat II Konpensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan gugatan Konpensi Dalam Pokok Perkara dari Penggugat Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi/Pembanding oleh Majelis Hakim tingkat banding dikabulkan untuk sebagian, maka adalah cukup beralasan menurut hukum untuk menolak seluruh gugatan Rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi /Terbanding/Tergugat I Konpensi dan Tergugat II Konpensi;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ:

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat Rekonpensi/Terbanding/Tergugat I Konpensi dan Tergugat II Konpensi berada dipihak yang kalah, maka Para Penggugat Rekonpensi/Terbanding/Tergugat I Konpensi dan Tergugat II Konpensi harus dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini pada tingkat peradilan pertama dan pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Cbi., tanggal 12 Desember 2019 tidak dapat dipertahankan lagi maka harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan

Halaman 110 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili sendiri perkara a quo dengan diktum putusan sebagaimana tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi telah menanggapi dan menjawab hal-hal yang diajukan kedua pihak yang berperkara sebagaimana tersebut dalam memori banding dan kontra memori banding;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peraturan Peradilan Ulangan Di Jawa Dan Madura, Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum., Reglemen Indonesia yang Dibarui (Het Herziene Indonesich Reglemen/HIR Stb. 1941 No. 44 dan Reglemen Acara Perdata (Reglemen Op De Rechts vordering/RV Stb.1847 No. 52 jo. Stb.1849 No. 63) dan Pasal-pasal lain dalam Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding dahulu Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Cbi., tanggal 12 Desember 2019, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM PROVISI:

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah selaku pemilik yang sah terhadap tanah seluas 2.621 m2 yang merupakan sisa atas tanah dari SHGB Nomor 2946/Curug seluas 20.000 m2 yang terletak di Desa Curug, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat;

Halaman 111 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 3329 tanggal 6 Oktober 2016 yang dibuat oleh Turut Tergugat tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
5. Menyatakan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2946/Curug luas 20.000 m2 semula a/n Penggugat menjadi a/n Tergugat I yang telah dilakukan oleh Tergugat III tidak memiliki kekuatan hukum;
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat II untuk membongkar tembok pagar yang telah dipasang/didirikannya di atas tanah milik Penggugat (tanah SHGB Nomor 2946/Curug) yang telah menutupi akses masuk ke lokasi tanah milik Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap harinya untuk setiap kali keterlambatan dalam menjalankan isi putusan ini;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan dalam perkara a quo;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI:

- Menolak Gugatan Para Penggugat Rekonpensi (Tergugat I Konpensi dan Tergugat II Konpensi) untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Para Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Konpensi dan Tergugat II dalam Konpensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari: Kamis, tanggal 28 MEI 2020, oleh kami: Agoeng Rahardjo, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Syamsul Bahri Borut, S.H., M.H. dan Nelson Samosir, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG., tanggal 2 Maret 2020, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari ini: KAMIS, tanggal 4 JUNI 2020 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dan dihadiri oleh Sukarjo, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, dengan tanpa

Halaman 112 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.



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

dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. Syamsul Bahri Borut, S.H., MH.

Agoeng Rahardjo, S.H.

2. Nelson Samosir, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

Sukarjo, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

Redaksi: Rp. 10.000,-

Meterai: Rp. 6.000,-

Pemberkasan: Rp. 134.000,-

J u m l a h: Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 113 dari 113 halaman. Putusan Nomor 138/PDT/2020/PT.BDG.