



PUTUSAN

Nomor 568/PDT/2017/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **RUSTINI PURWATI**, No. KTP 3201265504590005, tempat/tanggal lahir Jakarta/15 April 1959, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, alamat Kp. Cibogo RT 04/02, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor;
2. **YUNIAR POERNAMSARI**, No. KTP 3201285206660001, tempat/tanggal lahir Jakarta/12 Juni 1966, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, alamat Kp. Cijeruk RT 001/005 Kelurahan Pala Sari, Kecamatan Cijeruk, Kabupaten Bogor;
3. **NURITA SAHARA**, No. KTP 3271025901690006, tempat/tanggal lahir Jakarta/19 Januari 1969, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, alamat Bantarkemang RT 001/016 Kelurahan Baranangsiang, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor;
4. **ANDI LAKSANA JAGATNATA**, No. KTP 3273252809750001, tempat/tanggal lahir Jakarta/28 September 1975, pekerjaan Wiraswasta, alamat Kp. Cipadung RT 003/014, Kelurahan Cipadung, Kecamatan Cibiru, Kota Bandung;
5. **SANTOSA PANDU DEWANATA**, No. KTP 3201261503770004, tempat/tanggal lahir Bogor/15 Maret 1977, pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Kp. Cibogo RT 04/02 Kelurahan Cipayung, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor;
6. **SANTISA RAHAYU GANDI W**, No. KTP 3271015601800006, tempat/tanggal lahir Bogor/16 Januari 1980, pekerjaan Mengurus Rumah

Halaman 1 dari 78 Putusan Nomor 568/PDT/2017/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangga, alamat Sirnagalih RT 001/002 Kelurahan Harjasari, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Bogor;

7. **ADI HARTAWAN**, No. KTP 3271010706820019, tempat/tanggal lahir Bogor/7 Juni 1982, pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Kp. Rancamaya RT001/008, Kelurahan Rancamaya, Kecamatan Bogor Selatan, Bogor;

Bahwa nama-nama tersebut diatas adalah Ahli waris Alm Nanan Djuharman sesuai dengan Surat Pernyataan Ahliwaris/Keterangan Waris tanggal 10 Mei 2000 yang diketahui Kepala Desa Cipayung dan Bapak Camat Megamendung, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yang bernama Drs.Baginda Siregar, S.H., Solahuddin Dalimunthe, S.H., dan Farul Siregar, S.H., M.H., Advokat/Pengacara dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum BSR dan Rekan, alamat di Jl. Raya Jakarta Bogor Bedahan RT 06 RW 02 No. 52.A Keurahan. Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Agustus 2016, selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding semula Para Penggugat;

LAWAN

1. **VIKTOR AP SIAGIAN**, alamat di Jalan Bintaro Permai II No. 24 RT.003/RW009 Bintaro Jakarta Selatan, oleh karena telah meninggal dunia diwakili oleh istrinya ROSITA PASARIBU, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
2. **ALBERT HAMONANGAN RUMAPEA**, alamat di Kp. Singajaya Rt.10/05 Desa/Kel. Singajaya Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor, oleh karena telah meninggal dunia diwakili oleh istrinya MARIA RUMPEA LUMBAN RAJA, beralamat di Jalan Tebet Timur III J/12 RT 10/RW 07 Kelurahan Tebet Timur, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tegugat II;
3. **TUTI SIAGIAN**, alamat di Komplek Billy Moon blok III/12 RT 003/RW 010 Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

Halaman 2 dari 78 Putusan Nomor 568/PDT/2017/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **WULAN MANASAK ARUAN**, beralamat di Jalan Warung Buncit No. 4 RT 003/RW 005 Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;

Dalam hal ini kesemuanya diwakili oleh Kuasa mereka Silvester (Nong) M, S.H., Martinus Siki, S.H., M.H., dan Aloysius Abi, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor “Yayasan Bina Bantuan Hukum Veritas”, alamat di Jalan Kayu Manis I lama Gg. II No. 1 Pal Meriam, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 19 Juli 2017;

5. **EMINIATY SAPTARIA ARUAN**, alamat di Jalan Pejaten Barat RT 06/05 Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Terbanding V semula Tergugat V;
6. **NOTARIS & PPAT MUHAMMAD ADAM, S.H./YATNI SUDIYATNI, S.H.**, alamat di Jalan Raya Bogor KM. 9 Ruko Proyek Megapolitan Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;
7. **NOTARIA & PPAT LASMIATI SADIKIN**, alamat Jalan Semplak No. 473 RT 009/03 Kota Bogor 16310, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;
8. **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL dan TATA RUANG KABUPATEN BOGOR**, alamat di Jalan.Tegar Beriman Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 12 Desember 2017, Nomor:568/PEN/PDT/2017/PT BDG., tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding;
2. Penetapan Majelis Hakim tanggal 15 Desember 2017 Nomor: 568/PEN/PDT/2017/PT BDG., 2017 tentang penetapan hari sidang;

Halaman 3 dari 78 Putusan Nomor 568/PDT/2017/PT BDG



3. Berkas perkara tanggal 20 April 2017, Nomor 194/Pdt.G/2016/PN.Cbi., dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam Surat Gugatan mereka tanggal 11 Agustus 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 12 Agustus 2016 dibawah Register Nomor 194/Pdt.G/2016/PN.Cbi., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa orangtua Para Penggugat yang bernama Nanan Djuharman (Alm) beserta Istri yang bernama Samsiah (Alm) semasa hidupnya tinggal di Kp. Cibogo Rt.04/02 Kel. Cipayung Kec. Megamendung Kab. Bogor.
2. Bahwa, orangtua Penggugat yang bernama Nanan Djuharman (Alm) beserta Istri yang bernama Samsiah (Alm) semasa hidupnya membeli sebidang tanah yang dikenal dengan :
 - 2.1. Girik C. No. 2881 Persil 52.54.52.52. dan 54 D.III, Luas 13.460.M2 atas nama Nanan Djuharman yang terletak di Desa/Kel. Cipayung Kec. Cisarua sekarang Kec. Megamendung Kabupaten Bogor (Bukti P-1).
 - 2.2. Girik C. No. 2764 Persil 52. D.III, Luas \pm 1.570.M2 atas nama Nanan Djuharman yang terletak di Desa/Kel. Cipayung Kec. Cisarua sekarang Kec. Megamendung Kabupaten Bogor (Bukti P-2).
 - 2.3. Girik C. No. 3405 Persil 50 D.III, Luas \pm 2.000.M2 atas nama Ny. Samsiah yang terletak di Desa/Kel. Cipayung Kec. Cisarua sekarang Kec. Megamendung Kabupaten Bogor (Bukti P-3).
 - 2.4. Girik C. No. 3404 Persil 50 D.III, Luas \pm 2.000.M2 atas nama Rustini Purwati yang terletak di Desa/Kel. Cipayung Kec. Cisarua sekarang Kec. Megamendung Kabupaten Bogor (Bukti P-4).
 - 2.5. Girik C. No. 2878 Persil 50 D.III, Luas \pm 500.M2 atas nama Rustini Purwati yang terletak di Desa/Kel. Cipayung Kec. Cisarua sekarang Kec. Megamendung Kabupaten Bogor (Bukti P-5).
 - 2.6. Bahwa SPPT No. 32.03.091.011.004.0273.0 Tahun 2008 atas nama Nanan Djuharman telah dibayar lunas luas \pm 24.013 M2 (Bukti P-6).

Bahwa keseluruhan tanah-tanah tersebut diatas dahulu terletak di Kel/Desa Cipayung Kec.Megamendung Kab.Bogor sekarang



terletak di Kp.Pasir Angin Rt.../Rw..... Kel./Desa Pasir Angin
Kec.Megamendung Kab. Bogor

A. ASAL USUL TANAH MILIK PARA PENGGUGAT

1. Bahwa, orangtua Para Penggugat yang bernama Nanan Djuharman Membeli sebidang tanah milik Bapak Gopar Bin Hapi Jual Beli tersebut dilakukan pada tanggal 8 April 1981 seluas \pm 800 M2 berdasarkan Girik C. No. 1481/2569 Persil 54. D.III. (an. Gopar bin Hapi) yang terletak dahulu di Kp. Pasir Angin Desa/Kel. Cipayung Kec. Cisarua sekarang Kp.Pasir Angin Kel/Desa Pasir Angin Kec. Megamendung Kabupaten Bogor dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah selatan berbatasan dengan tanah R. Purwati

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Bapak Ali

Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Ny. Icah/Djaenidin

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Bapak Gopar.

(Bukti P-7).

2. Bahwa orangtua Para Penggugat yang bernama Nanan Djuharman Membeli sebidang tanah milik Nyonya Icah Jual beli tersebut dilakukan pada tanggal 8 April 1981 seluas \pm 1.570 M2 berdasarkan Girik C. No. 1992 Persil 52. D.III. (an. Nyonya Icah) yang terletak dahulu di Kp. Pasir Angin Desa/Kel. Cipayung Kec. Cisarua sekarang Kp.Pasir Angin Kel/Desa Pasir Angin Kec. Megamendung Kabupaten Bogor dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Bapak Gopar

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Bapak Acep Satibi

Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Bapak Acep Satibi

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Bapak H.Tarmidi. (Bukti P-8).

3. Bahwa, orangtua Para Penggugat yang bernama Nanan Djuharman Membeli sebidang tanah milik Bapak Acep Satibi pada saat Jual Beli dibuat atas nama anaknya yang bernama Yuniar Jual Beli tersebut dilakukan pada tanggal 23 Nopember 1981 seluas \pm 2.650 M2 berdasarkan Girik C. No. 364/194 Persil 52. D.III. (an. Durahim bin Ocon) yang terletak dahulu di Kp. Pasir Angin Desa/Kel. Cipayung Kec. Cisarua sekarang Kp.Pasir Angin



Kel/Desa Pasir Angin Kec. Megamendung Kabupaten Bogor dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Nanan Djuharman

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah R.Purwati

Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Kali Cibegang

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Nanan Djuharman. (Bukti P-9).

4. Bahwa, orangtua Para Penggugat yang bernama Nanan Djuharman Membeli sebidang tanah milik Bapak Acep Satibi pada saat Jual Beli dibuat atas nama anaknya yang bernama Rustini Purwati Jual beli tersebut dilakukan pada tanggal 23 Nopember 1981 seluas \pm 2.650 M2 berdasarkan Girik C. No. 364/194 Persil 52. D.III. (an. Durahim bin Ocon) yang terletak dahulu di Kp. Pasir Angin Desa/Kel. Cipayung Kec. Cisarua sekarang Kp.Pasir Angin Kel/Desa Pasir Angin Kec. Megamendung Kabupaten Bogor dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Bapak Ali/Gopar

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Ny. Samsiah

Sebelah selatan berbatasan dengan tanah kali Cibegang

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Yuniar.

(Bukti P-10).

5. Bahwa, orangtua Para Penggugat yang bernama Nanan Djuharman Membeli sebidang tanah milik Ali bin Wahi pada saat Jual Beli dibuat atas nama istrinya yang bernama Nyonya. Samsiah Jual beli tersebut dilakukan pada tanggal 25 Nopember 1981 seluas \pm 2.060 M2 berdasarkan Girik C. No. 1840/435 Persil 52. D.III. (an. Ali bin Wahi) yang terletak dahulu di Kp. Pasir Angin Desa/Kel. Cipayung Kec. Cisarua sekarang Kp. Pasir Angin Kel/Desa Pasir Angin Kec. Megamendung Kabupaten Bogor dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Ny. Samsiah

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Bapak Obin

Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Bapak Acep Satibi

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Bapak Gopar. (Bukti P-11).

6. Bahwa, orangtua Para Penggugat yang bernama Nanan Djuharman Membeli sebidang tanah milik Bapak Ali bin Wahi Jual



Beli tersebut dilakukan pada tanggal 16 September 1987 seluas ± 2.500 M2 berdasarkan Girik C. No. 1842/435 Persil 52. D.III. (an. Ali bin Wah), yang terletak dahulu di Kp. Pasir Angin Desa/Kel. Cipayung Kec. Cisarua sekarang Kp. Pasir Angin Kel/Desa Pasir Angin Kec. Megamendung Kabupaten Bogor dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Jalan

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Jalan

Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Nanan Djuharman

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Nanan Djuharman.

(Bukti P-12).

7. Bahwa, orangtua Para Penggugat yang bernama Nanan Djuharman Membeli sebidang tanah milik Bapak Oben bin Wah pada saat Jual Beli dibuat atas nama istrinya yang bernama Nyonya. Samsiah Jual beli tersebut dilakukan pada tanggal 25 Nopember 1981 seluas ± 2060 M2 berdasarkan Girik C. No. 2258/435 Persil 52. D.III. (an. Oben bin Wah) yang terletak dahulu di Kp. Pasir Angin Desa/Kel. Cipayung Kec. Cisarua sekarang Kp.Pasir Angin Kel/Desa Pasir Angin Kec. Megamendung Kabupaten Bogor dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Garapan Ali

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Garapan Ali

Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Bapak Acep Satibi

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Bapak Ali.

(Bukti P-13).

8. Bahwa, orangtua Para Penggugat yang bernama Nanan Djuharman Membeli sebidang tanah milik Bapak Acep Satibi pada saat Jual Beli dibuat atas nama istrinya yang bernama Nyonya Samsiah Jual beli tersebut dilakukan pada tanggal 1 Januari 1982 seluas ± 3.000 M2 berdasarkan Girik C. No. 364/194 Persil 52. D.III. (an. Durahim bin Ocon) yang terletak dahulu di Kp. Pasir Angin Desa/Kel.Cipayung Kec.Cisarua sekarang Kp.Pasir Angin Kel/Desa Pasir Angin Kec. Megamendung Kabupaten Bogor dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Bapak Ali/Oben



Sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. Saleh
Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Isah
Sebelah Barat berbatasan dengan tanah R. Purwati.
(Bukti P-14).

9. Bahwa, orangtua Para Penggugat yang bernama Nanan Djuharman Membeli sebidang tanah milik Bapak H. Ibrohim Al-Arda bin Emad Jual beli tersebut dilakukan pada tanggal 15 Mei 1982 seluas ± 700 M2 berdasarkan Girik C. No. 1563/750 Persil 54. D.III. (an. Arda Emad) yang terletak dahulu di Kp. Pasir Angin Desa/Kel. Cipayung Kec.Cisarua sekarang Kp. Pasir Angin Kel/Desa Pasir Angin Kec. Megamendung Kabupaten Bogor dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Ny. Isah
Sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. Ibrohim
Sebelah selatan berbatasan dengan tanah Jln. Desa
Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jarkasih/H.Sirod.
(Bukti P-15).

10. Bahwa, Penguasaan Fisik Tanah beserta surat-surat kepemilikan tanah sampai saat ini masih ditangan Para Penggugat (Ahliwaris Alm.Nanan Djuharman)

A. DUDUK PERKARA:

1. Bahwa Pada tahun 1993 orangtua Para Penggugat yang bernama Nanan Djuharman dan Nyonya Samsiah beserta anak-anaknya bersepakat untuk menjual tanah tersebut kepada saudara Viktor AP Siagian, yang mana kesepakatan tersebut dituangkan dalam bentuk Perjanjian yang dibuat Dibawah Tangan tertanggal 13 Oktober 1993, adapun yang menjadi isi Perjanjian tersebut adalah "Bahwa yang menjadi pihak Pertama (I) adalah Viktor AP Siagian yang menjadi pihak kedua (II) adalah Nanan Djuharman, bahwa pada hari ini tanggal 13 Oktober 1993 Pihak Pertama dan Pihak Kedua sedang ada dalam keadaan sehat badan maupun pikiran sempurna akal tanpa ada paksaan dari pihak manapun, bahwa pihak pertama berjanji mengenai jual beli tanah darat yang terletak di Kp. Pasir Angin Desa Cipayung Kec. Megamendung Kabupaten DATI II Bogor seluas 2,5 Ha. Bahwa pihak pertama telah memberikan uang tanda jadi sebesar Rp.12.500.000,- (dua belas



juta limaratus ribu rupiah) adapun yang menjadi sisanya akan dilunasi setelah surat-surat selesai, bila ternyata sesudah surat-surat selesai tidak dilunasi maka uang tanda jadi tersebut hangus". (Bukti P-16).

2. Bahwa, adapun mengenai harga Jual telah disepakati Kedua Belah Pihak (Pihak Pertama (I) adalah Viktor AP Siagian yang menjadi Pihak Kedua (II) adalah Nanan Djuharman) dengan harga sebesar Rp. 35.000,-/meter dengan luas tanah keseluruhan \pm 2,5 Ha.
3. Bahwa pada tanggal 27 April 1994 Notaris Muhammad Adam, SH/Yatni Sudiyatni, SH (Turut Tergugat I) telah menerbitkan Akta Jual Beli Palsu No. 536/11/IV/Megamendung 1994 isi akta jual beli tersebut adalah sebagai berikut:

- Bahwa selaku Penjual Tuan Nanan Djuharman (Pihak Pertama) dan selaku Pembeli Tuan Albert Rumapea (Pihak Kedua), Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama yaitu : sebagian dari hak milik adat Girik C. No. 2881 Luas 12.460 M2 Persil 52 dan 54 D.III An. Nanan Djuharman. Yang terletak di Kel/Desa Cipayung Kec. Megamendung Kabupaten Bogor Jawa Barat. Adapun luas bidang tanah yang dimaksud dalam Akta ini adalah 5.160 M2 dengan batas-batas adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara Berbatasan dengan Tanah Garapan Pak Candra

Sebelah Timur Berbatasan dengan Jln. Desa

Sebelah Selatan Berbatasan dengan Selokan

Sebelah Barat Berbatasan dengan Tanah Bapak H.Soleh/Jalan Setapak.

- Bahwa jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 36.120.000,- (tiga puluh enam juta seratus dua puluh ribu rupiah). Bahwa pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut Akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah. Jual Beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:

Pasal. 1.

Mulai hari ini objek Jual Beli yang diuraikan dalam Akta ini telah menjadi milik pihak kedua dan karenanya segala keuntungan yang



didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek Jual Beli tersebut diatas menjadi hak/beban pihak ke Dua.

Pasal. 2.

Pihak Pertama menjamin bahwa obyek Jual Beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari suatu sitaan dan tidak terkait sebagai jaminan untuk suatu hutang dan bebas dari beban – beban lainnya berupa apapun.

Pasal. 3.

Jika pendaftaran peralihan haknya ditolak oleh Instansi Badan Pertanahan Nasional, maka Jual Beli ini dianggap tidak pernah dilangsungkan. Dalam hal demikian maka pihak Pertama dengan ini memberi kuasa penuh kepada pihak ke Dua, kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum atau kebiasaan mengakhiri suatu kuasa, untuk dan atas nama pihak Pertama mengalihkan obyek Jual Beli tersebut kepada pihak lain, dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa dan jika ada pembayaran, sepenuhnya menjadi hak pihak ke Dua.

Pasal. 4.

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek Jual Beli dalam Akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka kedua belah pihak menyetujui hasil pengukuran yang dilakukan oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan pihak-pihak akan menyetujui atas hasil pengukuran tersebut.

Pasal. 5.

Penjual menjamin bahwa atas apa yang dijual dengan Akta ini tidak ada orang lain yang mempunyai hak atau turut mempunyai hak, segala gugatan dari siapapun karena hak orang lain, adalah tanggungjawab penjual.

Pasal. 6.

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bogor.

Pasal. 7.

Biaya pembuatan Akta ini ung saksi dan segala biaya mengenai ini dibayar oleh pembeli.



Demikian Akta ini dibuat dihadapan Tuan Burhanudin Kepala Desa Cipayung Datar dan Ny.Yatni Sudiyatni SH. Pegawai PPAT yang kemudian Akta ini ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Bahwa Akta Jual Beli No. 536/11/IV/Megamendung 1994 adalah Palsu/tidak benar dan penuh rekayasa serta cacat hukum, karena Orangtua Para Penggugat (Nanan Djuharman) tidak pernah melakukan Perjanjian Jual Beli atau Jual Beli ini dengan Tuan Albert Rumapea, Nanan Djuharman tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan Tuan Albert Rumapea. Jual Beli ini sangat bertolak belakang dengan kesepakatan yang telah dibuat tanggal 13 Oktober 1993 yang mana dijelaskan sebagai Pembeli atau Pihak Pertama (I) adalah Viktor AP Siagian kemudian sebagai Penjual atau Pihak kedua (II) adalah Nanan Djuharman) sama sekali tidak ada kaitannya dengan Tuan Albert Rumapea (Bukti P-17).

4. Bahwa pada tanggal 27 April 1994 Notaris Muhammad Adam,SH/ Yatni Sudiyatni, SH (Turut Tergugat I) telah menerbitkan Akta Jual Beli Palsu No. 537/12/IV/Megamendung 1994, isi Akta Jual Beli tersebut adalah sebagai berikut:

- Bahwa selaku Penjual adalah orangtua Penggugat Tuan Nanan Djuharman (Pihak Pertama) dan selaku Pembeli Tergugat Tuan Albert Rumapea (Pihak Kedua), Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama yaitu:

Sebagian dari hak milik adat Girik C. No. 2764, Persil 52 D.III An. Nanan Djuharman. Yang terletak di Kel/Desa. Cipayung Kec. Megamendung Kabupaten Bogor Jawa Barat. Adapun luas bidang tanah yang dimaksud dalam Akta ini adalah 1.570 M2 dengan batas-batas adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara.....Berbatasan dengan.....Tanah Garapan Pak Candra

Sebelah Timur.....Berbatasan dengan.....Jln. Desa

Sebelah Selatan.....Berbatasan dengan.....Selokan

Sebelah Barat....Berbatasan dengan.....Tanah Bapak H. Soleh/Jalan Setapak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 10.990.000,- (sepuluh juta sembilan ratus sembilan puluh ribu rupiah). Bahwa pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut Akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah. Jual Beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:

Pasal. 1.

Mulai hari ini objek Jual Beli yang diuraikan dalam Akta ini telah menjadi milik pihak kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek Jual Beli tersebut diatas menjadi hak/beban pihak ke Dua.

Pasal. 2.

Pihak Pertama menjamin bahwa obyek Jual Beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari suatu sitaan dan tidak terkait sebagai jaminan untuk suatu hutang dan bebas dari beban – beban lainnya berupa apapun.

Pasal. 3.

Jika pendaftaran peralihan haknya ditolak oleh Instansi Badan Pertanahan Nasional, maka Jual Beli ini dianggap tidak pernah dilangsungkan. Dalam hal demikian maka pihak Pertama dengan ini memberi kuasa penuh kepada pihak ke Dua, kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab – sebab dan dasar – dasar yang menurut hukum atau kebiasaan mengakhiri suatu kuasa, untuk dan atas nama pihak Pertama mengalihkan obyek Jual Beli tersebut kepada pihak lain, dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa dan jika ada pembayaran, sepenuhnya menjadi hak pihak ke Dua.

Pasal. 4.

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek Jual Beli dalam Akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka kedua belah pihak menyetujui hasil pengukuran yang dilakukan oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan pihak-pihak akan menyetujui atas hasil pengukuran tersebut.

Pasal. 5.

Penjual menjamin bahwa atas apa yang dijual dengan Akta ini tidak ada orang lain yang mempunyai hak atau turut mempunyai

Halaman 12 dari 78 Putusan Nomor 568/PDT/2017/PT BDG



hak, segala gugatan dari siapapun karena hak orang lain, adalah tanggungjawab penjual.

Pasal. 6.

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bogor.

Pasal. 7.

Biaya pembuatan Akta ini uang saksi dan segala biaya mengenai ini dibayar oleh pembeli.

Demikian Akta ini dibuat dihadapan Tuan Burhanudin Kepala Desa Cipayung Datar dan Ny.Yatni Sudiyatni SH. Pegawai PPAT yang kemudian Akta ini ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Bahwa Akta Jual Beli No. 537/12/IV/Megamendung 1994, adalah Palsu/tidak benar dan penuh rekayasa serta cacat hukum, karena Orang Tua Para Penggugat (Nanan Djuharman) tidak pernah melakukan Perjanjian Jual Beli atau Jual Beli ini dengan Tuan Albert Rumapea, Nanan Djuharman tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan Tuan Albert Rumapea. Jual Beli ini sangat bertolak belakang dengan kesepakatan yang telah dibuat tanggal 13 Oktober 1993 yang mana dijelaskan sebagai Pembeli atau Pihak Pertama (I) adalah Viktor AP Siagian kemudian sebagai Penjual atau Pihak kedua (II) adalah Nanan Djuharman) sama sekali tidak ada kaitannya dengan Tuan Albert Rumapea . (Bukti P-18).

5. Bahwa pada tanggal 27 April 1994 Notaris Muhammad Adam,SH/ Yatni Sudiyatni, SH (Turut Tergugat I) telah menerbitkan Akta Jual Beli Palsu No. 539/14/IV/Megamendung 1994, isi Akta Jual Beli tersebut adalah sebagai berikut :

- Bahwa selaku Penjual Ny. Rustini Purwati/Penggugat (Pihak Pertama) dan selaku Pembeli Ny. Tuti Siagian (Pihak Kedua), Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama yaitu : sebagian dari hak milik adat Girik C. No. 2878 Persil 54 D.III An. Ny. Rustini Purwati. Yang terletak di Kel/Desa. Cipayung Kec. Megamendung Kabupaten Bogor Jawa Barat. Adapun luas bidang tanah yang



dimaksud dalam Akta ini adalah 500 M2 dengan batas-batas adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara Berbatasan dengan Tanah Garapan Pak Candra

Sebelah Timur Berbatasan dengan Jln. Desa

Sebelah Selatan Berbatasan dengan Selokan

Sebelah Barat Berbatasan dengan Tanah Bapak H. Soleh/Jalan Setapak.

- Bahwa jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 3.500.000,- (tiga juta limaratus ribu rupiah). Bahwa pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut Akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah. Jual Beli ini di lakukan dengan sarat- sarat sebgai berikut:

Pasal. 1.

Mulai hari ini objek Jual Beli yang diuraikan dalam Akta ini telah menjadi milik pihak kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek Jual Beli tersebut diatas menjadi hak/beban pihak ke Dua.

Pasal. 2.

Pihak Pertam menjamin bahwa obyek Juual Beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari suatu sitaan dan tidak terkait sebagai jaminan untuk suatu hutang dan bebas dari beban- beban lainnya berupa apapun.

Pasal. 3.

Jika pendaptaran peralihan haknya ditolak oleh Instansi Badan Pertanahan Nasional, maka Jual Beli ini dianggap tidak pernah dilangsungkan. Dalam hal demikian maka pihak Pertama dengan ini memberi kuasa penuh kepada pihak ke Dua, kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum atau kebiasaan mengakhiri suatu kuasa, untuk dan atas nama pihak Pertama mengalihkan obyek Jual Beli tersebut kepada pihak lain, dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa dan juka ada pembayaran, sepenuhnya menjadi hak pihak ke Dua.

Pasal. 4.

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek Jual Beli dalam Akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka kedua belah pihak menyetujui hasil



pengukuran yang dilakukan oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan pihak-pihak akan menyetujui atas hasil pengukuran tersebut.

Pasal. 5.

Penjual menjamin bahwa atas apa yang dijual dengan Akta ini tidak ada orang lain yang mempunyai hak atau turut mempunyai hak, segala gugatan dari siapapun karena hak orang lain, adalah tanggungjawab penjual.

Pasal. 6.

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bogor.

Pasal. 7.

Biaya pembuatan Akta ini uang saksi dan segala biaya mengenai ini dibayar oleh pembeli.

Demikian Akta ini dibuat dihadapan Tuan Burhanudin Kepala Desa Cipayung Datar dan Ny.Yatni Sudiyatni SH. Pegawai PPAT yang kemudian Akta ini ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Bahwa Akta Jual Beli No. 539/14/IV/Megamendung 1994, adalah Palsu/tidak benar dan penuh rekayasa serta cacat hukum, Ny. Rustini Purwati tidak pernah melakukan Perjanjian Jual Beli atau Jual Beli ini dengan Ny. Tuti Siagian, Ny. Rustini Purwati tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan Ny. Tuti Siagian maupun dengan Tuan Albert Rumapea. (Bukti P-19).

6. Bahwa pada tanggal 27 April 1994 Notaris Muhammad Adam,SH/ Yatni Sudiyatni, SH (Turut Tergugat I) telah menerbitkan Akta Jual Beli Palsu No. 540/15/IV/Megamendung 1994, isi Akta Jual Beli tersebut adalah sebagai berikut :

- Bahwa orangtua Para Penggugat Tuan Nanan Djuharman selaku Penjual (Pihak Pertama) dan selaku Pembeli Ny. Tuti Siagian (Pihak Kedua), Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari pihak Pertama yaitu : sebagian dari hak milik adat Girik C. No. 2881 Luas 3.020 M2 Persil 54 D.III An. Nanan Djuharman. Yang terletak di Kel/Desa. Cipayung Kec. Megamendung Kabupaten Bogor – Jawa Barat. Adapun luas bidang tanah yang dimaksud dalam



Akta ini adalah 2.500 M2 dengan batas-batas adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara Berbatasan dengan Tanah Garapan Pak Candra

Sebelah Timur Berbatasan dengan Jln. Desa

Sebelah Selatan Berbatasan dengan Selokan

Sebelah Barat Berbatasan dengan Tanah Bapak H. Soleh/Jalan Setapak.

- Bahwa jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 17.500.000,- (tujuh belas juta limaratus ribu rupiah). Bahwa pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut Akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah. Jual Beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :

Pasal. 1.

Mulai hari ini objek Jual Beli yang diuraikan dalam Akta ini telah menjadi milik pihak kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek Jual Beli tersebut diatas menjadi hak/beban pihak ke Dua.

Pasal. 2.

Pihak Pertama menjamin bahwa obyek Jual Beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari suatu sitaan dan tidak terkait sebagai jaminan untuk suatu hutang dan bebas dari beban-beban lainnya berupa apapun.

Pasal. 3.

Jika pendaftaran peralihan haknya ditolak oleh Instansi Badan Pertanahan Nasional, maka Jual Beli ini dianggap tidak pernah dilangsungkan. Dalam hal demikian maka pihak Pertama dengan ini memberi kuasa penuh kepada pihak ke Dua, kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum atau kebiasaan mengakhiri suatu kuasa, untuk dan atas nama pihak Pertama mengalihkan obyek Jual Beli tersebut kepada pihak lain, dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa dan jika ada pembayaran, sepenuhnya menjadi hak pihak ke Dua.

Pasal. 4.

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek Jual Beli dalam Akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka kedua belah pihak menyetujui hasil



pengukuran yang dilakukan oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan pihak-pihak akan menyetujui atas hasil pengukuran tersebut.

Pasal. 5.

Penjual menjamin bahwa atas apa yang dijual dengan Akta ini tidak ada orang lain yang mempunyai hak atau turut mempunyai hak, segala gugatan dari siapapun karena hak orang lain, adalah tanggungjawab penjual.

Pasal. 6.

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bogor.

Pasal. 7.

Biaya pembuatan Akta ini uang saksi dan segala biaya mengenai ini dibayar oleh pembeli.

Demikian Akta ini dibuat dihadapan Tuan Burhanudin Kepala Desa Cipayung Datar dan Ny.Yatni Sudiyatni SH. Pegawai PPAT yang kemudian Akta ini ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Bahwa Akta Jual Beli 540/15/IV/Megamendung 1994, adalah Palsu/tidak benar dan penuh rekayasa serta cacat hukum, karena Orang Tua Para Penggugat (Nanan Djuharman) tidak pernah melakukan Perjanjian Jual Beli atau Jual Beli ini dengan Ny.Tuti Siagian, Nanan Djuharman tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan Ny. Tuti Siagian. Jual Beli ini sangat bertolak belakang dengan kesepakatan yang telah dibuat tanggal 13 Oktober 1993 yang mana dijelaskan sebagai Pembeli atau Pihak Pertama (I) adalah Viktor AP Siagian kemudian sebagai Penjual atau Pihak kedua (II) adalah Nanan Djuharman) sama sekali tidak ada kaitannya dengan Ny.Tuti Siagian. (Bukti P-20).

7. Bahwa pada tanggal 27 April 1994 Notaris Muhammad Adam,SH/ Yatni Sudiyatni, SH (Turut Tergugat I) telah menerbitkan Akta Jual Beli Palsu No. 541/16/IV/Megamendung 1994, isi Akta Jual Beli tersebut adalah sebagai berikut:

- Bahwa orangtua Para Penggugat Tuan Nanan Djuharman selaku Penjual (Pihak Pertama) dan selaku Pembeli Tuan Albert Rumapea (Pihak Kedua), Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua



menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama yaitu : sebagian dari hak milik adat Girik C. No. 2881 Luas 8.340 M2 Persil 52 dan 54 D.III An. Nanan Djuharman. Yang terletak di Kel/Desa. Cipayung Kec. Megamendung Kabupaten Bogor Jawa Barat. Adapun luas bidang tanah yang dimaksud dalam Akta ini adalah 4.500 M2 dengan batas-batas adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara Berbatasan dengan Tanah Garapan Pak Candra
Sebelah Timur Berbatasan dengan Jln. Desa
Sebelah Selatan Berbatasan dengan Selokan
Sebelah Barat Berbatasan dengan Tanah Bapak H. Soleh/Jalan Setapak.

- Bahwa jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 31.500.000,- (tiga puluh satu juta limaratus ribu rupiah). Bahwa pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut Akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah. Jual Beli ini dilakukan dengan syarat-sarat sebagai berikut:

Pasal. 1.

Mulai hari ini objek Jual Beli yang diuraikan dalam Akta ini telah menjadi milik pihak kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek Jual Beli tersebut diatas menjadi hak/beban pihak ke Dua.

Pasal. 2.

Pihak Pertama menjamin bahwa obyek Jual Beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari suatu sitaan dan tidak terkait sebagai jaminan untuk suatu hutang dan bebas dari beban-beban lainnya berupa apapun.

Pasal. 3.

Jika pendaftaran peralihan haknya ditolak oleh Instansi Badan Pertanahan Nasional, maka Jual Beli ini dianggap tidak pernah dilangsungkan. Dalam hal demikian maka pihak Pertama dengan ini memberi kuasa penuh kepada pihak ke Dua, kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum atau kebiasaan mengakhiri suatu kuasa, untuk dan atas nama pihak Pertama mengalihkan obyek Jual Beli tersebut kepada pihak lain, dengan dibebaskan



dari pertanggungjawaban sebagai kuasa dan jika ada pembayaran, sepenuhnya menjadi hak pihak ke Dua.

Pasal. 4.

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek Jual Beli dalam Akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka kedua belah pihak menyetujui hasil pengukuran yang dilakukan oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan pihak-pihak akan menyetujui atas hasil pengukuran tersebut.

Pasal. 5.

Penjual menjamin bahwa atas apa yang dijual dengan Akta ini tidak ada orang lain yang mempunyai hak atau turut mempunyai hak, segala gugatan dari siapapun karena hak orang lain, adalah tanggungjawab penjual.

Pasal. 6.

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bogor.

Pasal. 7.

Biaya pembuatan Akta ini uang saksi dan segala biaya mengenai ini dibayar oleh pembeli.

Demikian Akta ini dibuat dihadapan Tuan Burhanudin Kepala Desa Cipayung Datar dan Ny.Yatni Sudiyatni SH. Pegawai PPAT yang kemudian Akta ini ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Bahwa Akta Jual Beli No. 541/16/IV/Megamendung 1994, adalah Palsu/tidak benar dan penuh rekayasa serta cacat hukum, karena Orang Tua Para Penggugat (Nanan Djuharman) tidak pernah melakukan Perjanjian Jual Beli atau Jual Beli ini dengan Tuan Albert Rumapea, Nanan Djuharman tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan Tuan Albert Rumapea. Jual Beli ini sangat bertolak belakang dengan kesepakatan yang telah dibuat tanggal 13 Oktober 1993 yang mana dijelaskan sebagai Pembeli atau Pihak Pertama (I) adalah Viktor AP Siagian kemudian sebagai Penjual atau Pihak kedua (II) adalah Nanan Djuharman) sama sekali tidak ada kaitannya dengan Tuan Albert Rumapea . (Bukti P-21).



8. Bahwa Akta Jual Beli tanggal 27 April 1994 No. 536/11/IV/Megamendung 1994, Akta Jual Beli tanggal 27 April 1994 No. 537/12/IV/Megamendung 1994, Akta Jual Beli tanggal 27 April 1994 No. 539/14/IV/Megamendung 1994, Akta Jual Beli tanggal 27 April 1994 No. 540/15/IV/Megamendung 1994, Akta Jual Beli tanggal 27 April 1994 No. 541/16/IV/Megamendung 1994, batas-batasnya adalah sama yang seharusnya tidak sama. Bahwa yang seharusnya batas-batas yang ada dalam AJB tersebut harus berbatasan dengan pecahan dari tanah tersebut yang mana tanah-tanah tersebut adalah satu hamparan dan dalam Pembelian awal jelas-jelas satu sama lain adalah berbatasan. Oleh karenanya batas-batas yang ada dalam AJB ini seluruhnya adalah salah dan tidak benar penuh rekayasa. Sehingga terlihat jelas dalam hal ini adanya kerjasama sistematis yg sangat luar biasa antara Tergugat I, II, III, IV dan dengan Turut Tergugat I, Oleh karenanya mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kab. Bogor Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, Menyatakan Hukum atas Akta Jual Beli tanggal 27 april 1994 No. 536/11/IV/Megamendung 1994, Akta Jual Beli tanggal 27 April 1994 No. 537/12/IV/Megamendung 1994, Akta Jual Beli tanggal 27 April 1994 No. 539/14/IV/Megamendung 1994, Akta Jual Beli tanggal 27 April 1994 No. 540/15/IV/Megamendung 1994, Akta Jual Beli tanggal 27 April 1994 No. 541/16/IV/Megamendung 1994 adalah tidak benar penuh dengan rekayasa dan cacat hukum oleh karenanya harus dinyatakan Batal Demi Hukum beserta turunannya.
9. Bahwa pada tanggal 30 Maret 1998 Notaris Lasmiati Sadikin, SH (Turut Tergugat II) telah menerbitkan Akta Jual Beli Palsu No. 138/03/ Megamendung 1998 isi Akta Jual Beli tersebut adalah sebagai berikut:
- Bahwa selaku Penjual Nyonya Eminiatty Saptaria Aruan (Pihak Pertama) dan selaku Pembeli Tuan Albert Hamonangon Rumapea (Pihak Kedua), Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari pihak Pertama yaitu : sebagian dari Hak Milik Adat Girik C. No. 3404 Luas 2.000 M2 Persil 50 D.III An. Rustini Purwati. Yang terletak di Kel/Desa.

Halaman 20 dari 78 Putusan Nomor 568/PDT/2017/PT BDG



Cipayung Kec. Megamendung Kabupaten Bogor Jawa Barat.

Adapun luas bidang tanah yang dimaksud dalam Akta adalah 2.000 M2 dengan batas-batas adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara Berbatasan dengan Tanah Eminiaty S. Aruan

Sebelah Timur Berbatasan dengan Tanah Albert Rumapea

Sebelah Selatan Berbatasan dengan Tanah Tuti Siagian

Sebelah Barat Berbatasan dengan Tanah Omah.

- Bahwa jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Bahwa pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut Akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah. Jual Beli ini di lakukan dengan sarat-sarat sebgai berikut:

Pasal. 1.

Mulai hari ini objek Jual Beli yang diuraikan dalam Akta ini telah menjadi milik pihak kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek Jual Beli tersebut diatas menjadi hak/beban pihak ke Dua.

Pasal. 2.

Pihak Pertam menjamin bahwa obyek Jual Beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari suatu sitaan dan tidak terkait sebagai jaminan untuk suatu hutang dan bebas dari beban- beban lainnya berupa apapun.

Pasal. 3.

Jika pendaptaran peralihan haknya ditolak oleh Instansi Badan Pertanahan Nasional, maka Jual Beli ini dianggap tidak pernah dilangsungkan. Dalam hal demikian maka pihak Pertama dengan ini memberi kuasa penuh kepada pihak ke Dua, kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum atau kebiasaan mengakhiri suatu kuasa, untuk dan atas nama pihak Pertama mengalihkan obyek Jual Beli tersebut kepada pihak lain, dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa dan juka ada pembayaran, sepenuhnya menjadi hak pihak ke Dua.

Pasal. 4.

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek Jual Beli dalam Akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka kedua belah pihak menyetujui hasil



pengukuran yang dilakukan oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan pihak-pihak akan menyetujui atas hasil pengukuran tersebut.

Pasal. 5.

Penjual menjamin bahwa atas apa yang dijual dengan Akta ini tidak ada orang lain yang mempunyai hak atau turut mempunyai hak, segala gugatan dari siapapun karena hak orang lain, adalah tanggungjawab penjual bukan saksi-saksi PPAT.

Pasal. 6.

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bogor.

Pasal. 7.

Biaya pembuatan Akta ini uang saksi dan segala biaya mengenai ini dibayar oleh pembeli.

Demikian Akta ini dibuat dihadapan Tuan Burhanudin Kepala Desa Cipayung Datar dan Tuan Maman Suparman Stap Desa Cipayung Datar. Sebagai saksi – saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan maka Akta ini ditandatangani atau dibubuhi cap ibu jari pihak pertama, pihak kedua saksi-saksi dan saya PPAT.

Bahwa Akta Jual Beli No.138/03/Megamendung 1998 adalah Palsu/tidak benar dan penuh rekayasa serta cacat hukum, Ny. Rustini Purwati /Nanan Djuharman (Para Penggugat) tidak pernah melakukan Perjanjian Jual Beli dengan Nyonya Eminiaty Saptaria Aruan dan atau Tuan Albert Rumapea. Ny. Rustini Purwati/Nanan Djuharman (Para Penggugat) tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan Nyonya Eminiaty Saptaria Aruan dan atau Tuan Albert Rumapea.

Bahwa Penggugat Rustini Purwati tidak pernah memberikan Kuasa Jual kepada saudari Nyonya Eminiaty Saptaria Aruan dan atau kepada saudara Albert Hamonangon Rumapea untuk menjual Hak Milik adat Girik C. No. 3404 Luas 2.000 M2 Persil 50 D. III An. Rustini Purwati/Penggugat, Yang terletak di Kel/Desa. Cipayung Kec. Megamendung Kabupaten Bogor Jawa Barat, sekarang di Kel/Desa Pasir Angin Kec.Megamendung Kab. Bogor Jawa Barat kepada Tuan Albert Hamonangon Rumapea.



Oleh karenanya Jual Beli ini adalah Jual Beli Fiktif dan penuh rekayasa. (Bukti P-22).

Bahwa Tanda Tangan Rustini Purwati/salah satu Penggugat yang dituangkan dalam dalam Akta No.539/14/Mega Mendung/1994 telah dilakukan uji LABORATERIUM FORENSIK MABES POLRI HASILNYA ADALAH NON IDENTIK. (Bukti P-23)

10. Bahwa pada tanggal 30 Maret 1998 Notaris Lasmiati Sadikin, SH (Turut Tergugat II) telah menerbitkan Akta Jual Beli Palsu No. 139/04/Megamendung 1998 isi Akta Jual Beli tersebut adalah sebagai berikut :

- Bahwa selaku Penjual Nyonya Eminiaty Saptaria Aruan (Pihak Pertama) dan selaku Pembeli Tuan Albert Hamonangan Rumapea (Pihak Kedua), Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama yaitu : sebagian dari hak milik adat Girik C. No. 3405 Luas 2.000 M2 Persil 50 D. III An. Ny. Samsiah. Yang terletak di Kel/Desa. Cipayung Kec. Megamendung Kabupaten Bogor – Jawa Barat. Adapun luas bidang tanah yang dimaksud dalam Akta ini adalah 2.000 M2 dengan batas-batas adalah sebagai berikut:
Sebelah Utara....Berbatasan dengan.....Tanah Dr. Manasih Hamonangan Aruan
Sebelah Timur Berbatasan denganTanah Albert Hamonangan Rumapea
Sebelah Selatan Berbatasan dengan Tanah Eminiaty Saptaria Aruan
Sebelah Barat Berbatasan dengan Tanah H. Gopar.
- Bahwa jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Bahwa pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut Akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah. Jual Beli ini di lakukan dengan syarat-syarat sebgai berikut:

Pasal. 1.

Mulai hari ini objek Jual Beli yang diuraikan dalam Akta ini telah menjadi milik pihak kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek Jual Beli tersebut diatas menjadi hak/beban pihak ke Dua.



Pasal. 2.

Pihak Pertama menjamin bahwa obyek Jual Beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari suatu sitaan dan tidak terkait sebagai jaminan untuk suatu hutang dan bebas dari beban- beban lainnya berupa apapun.

Pasal. 3.

Jika pendaftaran peralihan haknya ditolak oleh Instansi Badan Pertanahan Nasional, maka Jual Beli ini dianggap tidak pernah dilangsungkan. Dalam hal demikian maka pihak Pertama dengan ini memberi kuasa penuh kepada pihak ke Dua, kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum atau kebiasaan mengakhiri suatu kuasa, untuk dan atas nama pihak Pertama mengalihkan obyek Jual Beli tersebut kepada pihak lain, dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa dan jika ada pembayaran, sepenuhnya menjadi hak Pihak Kedua.

Pasal. 4.

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek Jual Beli dalam Akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka kedua belah pihak menyetujui hasil pengukuran yang dilakukan oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan pihak-pihak akan menyetujui atas hasil pengukuran tersebut.

Pasal. 5.

Penjual menjamin bahwa atas apa yang dijual dengan Akta ini tidak ada orang lain yang mempunyai hak atau turut mempunyai hak, segala gugatan dari siapapun karena hak orang lain, adalah tanggungjawab penjual bukan saksi -saksi PPAT.

Pasal. 6.

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bogor.

Pasal. 7.

Biaya pembuatan Akta ini uang saksi dan segala biaya mengenai ini dibayar oleh pembeli.

Demikian Akta ini dibuat dihadapan Tuan Burhanudin Kepala Desa Cipayung Datar dan Tuan Maman Suparman Stap Desa Cipayung



Datar. Sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan maka Akta ini ditandatangani atau dibubuhi cap ibu jari pihak pertama, pihak kedua saksi-saksi dan saya PPAT.

Bahwa Akta Jual Beli No. 139/04/Megamendung 1998 adalah tidak benar dan cacat hukum, Ny. Syamsiah/Nanan Djuharman (Orantua Para Penggugat) tidak pernah melakukan Perjanjian Jual Beli dengan Tuan Nyonya Eminiatty Saptaria Aruan dan atau Albert Rumapea, Ny. Syamsiah/Nanan Djuharman (Orang Tua Para Penggugat) tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan Nyonya Eminiatty Saptaria Aruan dan atau Albert Rumapea. Bahwa Para Penggugat maupun Ibu Kandung Para Penggugat (Ny. Syamsiah) tidak pernah memberikan Kuasa Jual kepada saudari Nyonya Eminiatty Saptaria Aruan untuk menjual Hak Milik Adat Girik C. No. 3405 Luas 2.000 M2 Persil 50 D.III An. Nyonya Syamsiah/Orangtua Para Penggugat, Yang dahulu dterletak di Kel/Desa. Cipayung Kec. Megamendung Kabupaten Bogor Jawa Barat, sekarang di Kel/Desa Pasir Angin Kec. Megamendung Kab. Bogor Jawa Barat kepada Tuan Albert Hamonangon Rumapea. Olekarenanya Jual Beli ini adalah Jual beli Fiktif dan penuh rekayasa. (Bukti P-24).

11. Bahwa berselang beberapa tahun tepatnya tahun 2001 ada yang datang kelokasi tanah a quo yang bernama Tuti Siagian (Tergugat II) yang mengaku bahwa tanah a quo adalah miliknya, pada sat itu salah satu Penggugat yang bernama Andi Laksana menanyakan kepada Tuti Siagian, apa yang menjadi dasar saudari mengatakan bahwa tanah aquo milik sadari, Tuti siagian mengatakan bahwa saya adalah keluarga Viktor AV siagian (Tergugat I), akan tetapi setelah dimintak Penggugat Pertanggung jawaban kepada Tuti Siagian untuk membayar tanah a quo tidak ada kesanggupan untuk melanjutkan pembayaran tanah aquo sebagaimana yang telah diuraikan pada poin 1. Ternyata Tuti Siagian (tergugat II) tidak jauh beda dengan Viktor AP Siagian (Tergugat I), bahwa pada tanggal 28 Juli 2001 Tuti Siagian (Tergugat II) membuat Surat Pernyataan yang isinya adalah : “ Menyatakan bahwa mengenai tanah di Pasir Angin (tanah a quo) untuk menjualnya kembali dan mengembalikan uang yang sudah masuk, dan menyatakan pembelian tanah tersebut dibatalkan (hangus)”.(Bukti P-25)



12. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.1725/Cipayung Kec. Mega Mendung Kabupaten Bogor, Surat ukur tanggal 20-11-2007 No. 51/Cipayung/ 2007, Luas 4.780 M2 tercatat atas nama Alber Hamonangan Rumapea (Tergugat II), terdapat pada kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 2-05-2008 berasal dari tanah milik adat Girik C. No. 2881 Persil 52/54 D.III. An. Nanan Djuharman (orang Tua Para Penggugat) dan Akta Jual Beli No. 536/11/IV/Megamendung 1994 tanggal 27 April 1994. (Bukti P-26). Bahwa pada tanggal 3-09-2008 dicatat blokir dari Kantor Hukum BRS dan Rekan berdasarkan Surat No. 07-BSR/P/IX/2008 tanggal 3-09-2008.
Bahwa terdapat suatu perbedaan terhadap perbedaan luas AJB dan SHM yang seharusnya adalah sama yang kenyataannya tidak sama, pada AJB luas 5.160 M2 dan pada SHM luas 4.780 M2 jadi terdapat perbedaan atau selisih pada AJB seluas 1.580 M2.
13. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.1726/Cipayung Kec. Mega Mendung Kabupaten Bogor, Surat ukur tanggal 20-11-2007 No. 52/Cipayung/ 2007, Luas 1.555 M2 tercatat atas nama Alber Hamonangan Rumapea (Tergugat II), terdapat pada kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 2-5-2008 berasal dari tanah milik adat Girik C. No. 2764 Persil 52 D.III. An. Nanan Djuharman (orangtua Para Penggugat) dan Akta Jual Beli No. 537/12/IV/Megamendung 1994 tanggal 27 April 1994. (Bukti P-27). Bahwa pada tanggal 3-09-2008 dicatat blokir dari Kantor Hukum BRS dan Rekan berdasarkan Surat No. 07-BSR/P/IX/2008 tanggal 3-09-2008. Bahwa terdapat suatu perbedaan terhadap perbedaan luas AJB dan SHM yang seharusnya adalah sama yang kenyataannya tidak sama, pada AJB luas 1.570 M2 dan pada SHM luas 1.555 M2 jadi terdapat perbedaan atau selisih pada AJB seluas 15 M2.
14. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.1727/Cipayung Kec. Mega Mendung Kabupaten Bogor, Surat ukur tanggal 22-11-2007 No. 54/Cipayung /2007, Luas 4.335 M2 tercatat atas nama Wulan Manasak Aruan (Tergugat IV), terdapat pada kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 31-01-2008 berasal dari tanah milik adat Girik C. No. 2881 Persil 52/54 D.III. An. Nanan Djuharman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(orangtua Para Penggugat) dan Akta Jual Beli No. 541/16/IV/Megamendung 1994 tanggal 27 April 1994. (Bukti P-28). Bahwa pada tanggal 3-09-2008 dicatat blokir dari Kantor Hukum BRS dan Rekan berdasarkan Surat No. 07-BSR/P/IX/2008 tanggal 3-09-2008.

Bahwa terdapat suatu perbedaan terhadap perbedaan luas AJB dan SHM yang seharusnya adalah sama yang kenyataannya tidak sama, pada AJB luas 4.500 M2 dan pada SHM luas 4.335 M2 jadi terdapat perbedaan atau selisih pada AJB seluas 165 M2.

15. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.1728/Cipayung Kec. Mega Mendung Kabupaten Bogor, Surat ukur tanggal 22-11-2007 No. 55/Cipayung /2007, Luas 1.995 M2 tercatat atas nama Alber Hamonangan Rumapea (Tergugat II), terdapat pada kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 28-01-2008 berasal dari tanah milik adat Girik C. No. 3404 Persil 50 D.III. An. Rustini Purwati (Penggugat) dan Akta Jual Beli No. 138/03/Megamendung 1998 tanggal 30-03-1998 . (Bukti P-29).

Bahwa pada tanggal 3-09-2008 dicatat blokir dari Kantor Hukum BRS dan Rekan berdasarkan Surat No. 07-BSR/P/IX/2008 tanggal 3-09-2008.

Bahwa terdapat suatu perbedaan terhadap luas AJB dan SHM yang seharusnya adalah sama yang kenyataannya tidak sama, pada AJB luas 2.000 M2 dan pada SHM luas 1.995 M2 jadi terdapat perbedaan atau selisih pada AJB seluas 5 M2.

16. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.1729/Cipayung Kec. Mega Mendung Kabupaten Bogor, Surat ukur tanggal 4-12-2007 No. 59/Cipayung /2007, Luas 1.985 M2 tercatat atas nama Alber Hamonangan Rumapea (Tergugat II), terdapat pada kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 16-4-2008 berasal dari tanah milik adat Girik C. No. 3405 Persil 50 D.III. An. Ny. Syamsiah (orang Tua Para Penggugat) dan Akta Jual Beli No. 139/04/Megamendung 1998 tanggal 30-03-1998. (Bukti P-30).

Bahwa pada tanggal 3-9-2008 dicatat blokir dari Kantor Hukum BRS dan Rekan berdasarkan Surat No. 07-BSR/P/IX/2008 tanggal 3-09-2008.

Bahwa terdapat suatu perbedaan terhadap luas AJB dan SHM yang seharusnya adalah sama yang kenyataannya tidak sama,

Halaman 27 dari 78 Putusan Nomor 568/PDT/2017/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)



pada AJB luas 2000 M2 dan pada SHM luas 1.985 M2 jadi terdapat perbedaan atau selisih pada AJB seluas 15 M2.

17. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.1736/Cipayung Kec. Mega Mendung Kabupaten Bogor, Surat ukur tanggal 28-11-2007 No. 58/Cipayung /2007, Luas 2500 M2 tercatat atas nama Tuti Siagian (Tergugat III), terdapat pada kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 4-6-2008 berasal dari tanah milik adat Girik C. No. 2881 Persil 54 D.III. An. Nanan Djuharman (orang Tua Para Penggugat) dan Akta Jual Beli No. 540/15/ IV/Megamendung 1994 tanggal 27 April 1994. (Bukti P-31).

Bahwa pada tanggal 3-09-2008 dicatat blokir dari Kantor Hukum BRS dan Rekan berdasarkan Surat No. 07-BSR/P/IX/2008 tanggal 3-09-2008.

Bahwa terdapat suatu perbedaan terhadap luas AJB dan SHM yang seharusnya adalah sama yang kenyataannya tidak sama, pada AJB luas 3020 M2 dan pada SHM luas 2500 M2 jadi terdapat perbedaan atau selisih pada AJB seluas 520 M2.

18. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.1737/Cipayung Kec. Mega Mendung Kabupaten Bogor, Surat ukur tanggal 28-11-2007 No. 57/Cipayung /2007, Luas 500 M2 tercatat atas nama Tuti Siagian (Tergugat III), terdapat pada kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 4-06-2008 berasal dari tanah milik adat Girik C. No. 2878 Persil 54 D.III. An. Rustini Purwati (Penggugat) dan Akta Jual Beli No. 539/14/IV/Megamendung 1994 tanggal 27 April 1994. (Bukti P-32).

Bahwa pada tanggal 3-09-2008 dicatat blokir dari Kantor Hukum BRS dan Rekan berdasarkan Surat No. 07-BSR/P/IX/2008 tanggal 3-09-2008.

Bahwa Turut Tergugat III dalam menerbitkan dan atau dalam pembuatan SHM No. 1728 dan 1727 terhadap SHM No. 1725 dan 1726, terdapat suatu kejanggalan yang tidak lajim yaitu;

1. *Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 1728 pada tanggal 28 Januari 2008 dan Sertipikat Hak Milik No. 1727 pada tanggal 31 Januari 2008 dengan nomor urut yang lebih besar dari pada SHM No. 1725 dan 1726 nomor urut lebeih kecil yang diterbitkan pada tanggal 2 Mei 2008, kalau melihat tanggal bulan tahun penerbitan SHM tersebut seharusnya*



Sertipikat Hak Milik No. 1727 diterbitkan pada tanggal 2 Mei 2008 karena nomor urutnya lebih besar. Sertipikat Haka Milik No. 1725 dan 1726 diterbitkan pada tanggal 31 Januari 2008 karena nomor urutnya lebih kecil, dan secara logika akan sehat nomor urut yg lebih kecil sudah jelas lebih duluan dari pada nomor urut yang besar begitu juga terhadap tanggal bulan tahun penerbitannya;

2. *Kemudian Apakah pembuatan /Penerbitan Sertipikat Hak Milik No.1728 1727, 1726 dan Sertipikat Hak Milik No.1725 dibuat secara benar? Dan atau apakah diantara tanggal 28 januari 2008 dan tanggal 2 Mei 2008 tidak ada SHM yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III ...? Sehingga SHM Tergugat II dan IV bisa diterbitkan oleh Turut Tergugat III secara berurutan...? dalam hal ini Turut Tergugat III menerbitkan Sertifikat Hak Milik para Tergugat dengan memakai Akta Jual Beli yang telah diuraikan diatas, yang mana batas-batasnya adalah sama, hal ini telah diakui oleh Turut Tergugat III didalam surat Turut Tergugat III kepada Kantor Hukum BSR dan Rekan tanggal 03 September 2008 Nomor 330-7-1807;*

Yang jelas Para Penggugat telah terzolimi atas diterbitkannya Sertipikat Hak Milik di atas tanah Para Penggugat.

19. *Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah perbuatan melawan hukum dengan rekayasa sistematis untuk mengambil kepentingan pribadi dengan mengorbankan kepentingan Para Penggugat yang berakibat timbulnya kerugian bagi Para Penggugat yang melibatkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II , dan Turut Tergugat III.*

20. *Bahwa perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (inbreuk op enns andersrecht) termasuk salah satu perbuatan yang dilarang oleh pasal 1365 KUH Perdata. Hak-hak yang dilanggar adalah hak - hak seseorang yang diakui oleh hukum, tetapi tidak terbatas diantaranya hak-hak peribadi(*persoonlijkheidsrechten*), (Munir Puady halaman 6).*

Bahwa didalam Pasal 1365 KUHPerdata disebutkan "tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawak kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Kemudian



dari rumusan pasal 1365 KUHPerdara diatas, suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum apabila menuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a. adanya suatu perbuatan yang bersipat bertentangan dengan hukum pada umumnya;
- b. Adanya kerugian yang timbul;
- c. Adanya kesalahan, baik berupa kesengajaan maupun kealpaan (kelalaian)
- d. Adanya hubungan kausal atau sebab akibat antara kerugian yang timbul dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan;

Ad.a.

Kreteria untuk menentukan suatu perbuatan sebagai Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku; atau
- b. Melanggar hak subyektif orang lain; atau
- c. Melanggar kaidah tata susila (geode zeden); atau
- d. Bertentangan dengan atas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati dalam pergaulan hidup maryarakat;

21. Bahwa menurut Val Areldoom : "Hak subyektif adalah suatu ketentuan yang dihubungkan dengan orang tertentu dan cara demikian menjadi suatu kewenangan, (rosa Agustina halaman 23). Suatu Pelanggaran subyektif orang lain merupakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu melanggar hak subyektif orang lain, dan menurut pandangan dewasa ini disyaratkan adanya pelanggaran terhadap tingkah laku, berdasarkan hukum tertulis maupun tidak tertulis yang seharusnya tidak dilanggar oleh pelaku dan tidak ada alasan pembenar menurut hukum, (Rosa Agustina halaman 39). Suatu pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain merupakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu secara langsung melanggar hak subjektif orang lain, dan menurut pandangan dewasa ini disyaratkan adanya pelanggaran tingkah laku, berdasarkan hokum tertulis maupun tidak tertulis yang seharusnya tidak dilanggar oleh pelaku dan tidak ada alasan pembenar menurut hukum (Rosa Agustina, halaman 39)
22. Bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang telah kami uraikan diatas telah



melakukan peran masing atas terbitnya Akta Jual Beli a quo kepada atas nama Para Tergugat dengan Melibatkan Para Turut Tergugat sehingga terbit Sertipikat Hak Milik atas nama Para Tergugat hal ini sudah jelas sangat merugikan Para Penggugat.

Maka dalam hal ini unsur adanya suatu perbuatan yang bersifat bertentangan dengan hukum pada umumnya telah terpenuhi. Juga dalam hal ini unsur adanya kesalahan, baik berupa kesengajaan maupun kealpaan (kelalaian) telah terpenuhi. Sehingga unsur Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat dan Turut Tergugat telah terpenuhi;

23. Bahwa oleh karena penguasaan fisik tanah beserta asli surat-surat kepemilikan tanah sampai saat ini masih di tangan Para Penggugat dan yang menjadi dasar Gugatan ini. Maka Penerbitan seluruh AJB yang dilakukan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut diatas adalah Penuh Tipu Muslihat dan Rekayasa. Maka seluruh SHM yang diterbitkan Turut Tergugat III adalah Cacat Hukum, dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
24. Bahwa oleh karena seluruh AJB yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II terhadap Para Tergugat adalah cacat hukum maka dengan sendirinya SHM No. 1725/Cipayung, No. 1726/Cipayung, No. 1727/Cipayung, No. 1728/Cipayung, No. 1729/Cipayung, No. 1736/ Cipayung, No. 1737/Cipayung, yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Dan Tata Ruang Kabupaten Bogor (Turut Tergugat III) adalah cacat hukum, oleh karenanya harus batal demi hukum. Maka sudah seharusnya menurut hukum Tergugat I, II, III, IV, V dan Turut Tergugat I, II dan Turut Tergugat III untuk secara bersama-sama membatalkan: Sertipikat Hak Milik No. 1725/Cipayung, Sertipikat Hak Milik No. 1726/Cipayung, No. 1727/Cipayung, No. 1728/Cipayung, No. 1729/Cipayung, Sertipikat Hak Milik No. 1736/Cipayung, Sertipikat Hak Milik No. 1737/Cipayung.
25. Bahwa Penggugat adalah sebagai Warga Negara yang baik yang memiliki rasa Nasionalisme dan tenggang rasa, dengan rasa tanggung jawab dan itikat baik atas pertanggung jawaban didepan Tuhan Yang Maha Kuasa, walaupun Penggugat telah dirugikan, Penggugat bersedia mengembalikan uang yang diterima sebagaimana yang telah tertera pada poin 1 yang telah diterima



Penggugat walaupun uang tersebut sebagai tanda jadi yang seharusnya dianggap hangus.

26. Bahwa untuk menghindari kerugian yang akan timbul dikemudian hari pada diri Penggugat, mengingat diatas tanah tersebut telah terbit SHM Para Tergugat, dan tidak menutup kemungkinan akan mengakibatkan hilangnya tanah Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Bogor Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan meletakkan Sita Jaminan terhadap Atas tanah dan : SHM No. 1725/Cipayung, No. 1726/Cipayung, No. 1727/Cipayung, No.1728/Cipayung, No. 1729/Cipayung, No. 1736/Cipayung, No. 1737/Cipayung, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor (Turut Tergugat III) yang terletak dahulu di Kp. Pasir Angin Rt. 003/005 Desa/Kel. Cipayung Kec. Kec. Megamendung Kabupaten Bogor. Sekarang Kp. Pasir Angin Rt...../Rw..... Desa/Kel. Pasir Angin Kec. Megamendung Kabupaten Bogor.
27. Bahwa berdasarkan Fakta-fakta hukum yang dikemukakan oleh Penggugat sudah jelas dan sepatutnya menurut hukum Turut Tergugat III agar membatalkan SHM No. 1725/Cipayung, SHM No. 1726/Cipayung, No. 1727/Cipayung, No.1728/Cipayung, No. 1729/Cipayung, No. 1736/Cipayung, No. 1737/Cipayung, atas nama Tergugat II, III, IV dan Tergugat V.
28. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli cacat hukum maka Sertipikat Hak Milik No. 1725/Cipayung, SHM No. 1726/Cipayung, No. 1727/Cipayung, No.1728/Cipayung, No. 1729/Cipayung, No. 1736/Cipayung, No. 1737/Cipayung, atas nama Tergugat II, III, IV dan Tergugat V yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional kab. Bogor (Turut Tergugat III) juga cacat hukum oleh karenanya batal demi hukum;
29. Bahwa berhubung Turut Tergugat adalah pihak dalam Perkara ini agar menghukum untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.
30. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat didasarkan oleh bukti-bukti hukum yang cukup, maka kiranya Pengadilan Negeri Kabupaten Bogor Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan perkara ini dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Banding, Verzet maupun Kasasi

Maka berdasarkan segala uraian tersebut diatas Para Penggugat mohon dengan segala hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Kabupaten Bogor Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan memutuskan :

PRIMER

1. Menyatakan Hukum sah dan berharga sita jaminan tersebut diatas.
2. Menyatakan hukum Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Hukum Para Penggugat adalah yang berhak atas kepemilikan bidang-bidang Tanah yang dikenal dengan :
 - Girik C. No. 2881 Persil 52.54.52.52. dan 54 D.III, Luas \pm 13.460.M2 atas nama Nanan Djuharman yang terletak di Kp. Pasir Angin Desa/Kel. Cipayung Kec. Cisarua sekarang Di Kp. Pasir Angin Kel./Desa. Pasir Angin Kec. Megamendung Kabupaten Bogor;
 - Girik C. No. 2764 Persil 52. D.III, Luas \pm 1.570.M2 atas nama Nanan Djuharman yang terletak di di Kp. Pasir Angin Desa/Kel. Cipayung Kec. Cisarua sekarang Di Kp. Pasir Angin Kel./Desa. Pasir Angin Kec. Megamendung Kabupaten Bogor;
 - Girik C. No. 3405 Persil 50 D.III, Luas \pm 2.000.M2 atas nama Ny. Samsiah yang terletak di Kp. Pasir Angin Desa/Kel. Cipayung Kec. Cisarua sekarang di Kp. Pasir Angin Kel./Desa. Pasir Angin Kec. Megamendung Kabupaten Bogor;
 - Girik C. No. 3404 Persil 50 D.III, Luas \pm 2.000.M2 atas nama Rustini Purwati yang terletak di Kp. Pasir Angin Desa/Kel. Cipayung Kec. Cisarua sekarang di Kp. Pasir Angin Kel./Desa. Pasir Angin Kec. Megamendung Kabupaten Bogor;
 - Girik C. No. 2878 Persil 50 D.III, Luas \pm 500.M2 atas nama Rustini Purwati yang terletak di Kp. Pasir Angin Desa/Kel. Cipayung Kec. Cisarua sekarang di Kp. Pasir Angin Kel./Desa. Pasir Angin Kec. Megamendung Kabupaten Bogor;
4. Menyatakan Batal Demi Hukum Akta Jual Beli No. 536/11/IV/ Megamendung 1994 tanggal 27 April 1994, Akta Jual Beli No. 537/12/IV/Megamendung 1994 tanggal 27 April 1994, Akta Jual Beli No. 541/16/IV/Megamendung 1994 tanggal 27 April 1994, Akta Jual Beli No. 138/03/Megamendung 1998 tanggal 30 Maret 1998, Akta

Halaman 33 dari 78 Putusan Nomor 568/PDT/2017/PT BDG



Jual Beli No. 139/03/Megamendung 1998 tanggal 30 Maret 1998, Akta Jual Beli No. 540/15/IV/Megamendung 1994 tanggal 27 April 1994, Akta Jual Beli No. 539/14/IV/Megamendung 1994 tanggal 27 April 1994, beserta turunannya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

5. Menyatakan Akta Jual Beli No. 536/11/IV/Megamendung 1994 tanggal 27 April 1994, Akta Jual Beli No. 537/12/IV/Megamendung 1994 tanggal 27 April 1994, Akta Jual Beli No. 541/16/IV/ Megamendung 1994 tanggal 27 April 1994, Akta Jual Beli No. 138/03/Megamendung 1998 tanggal 30 Maret 1998, Akta Jual Beli No. 139/03/Megamendung 1998 tanggal 30 Maret 1998, Akta Jual Beli No. 540/15/IV/Megamendung 1994 tanggal 27 April 1994, Akta Jual Beli No. 539/14/IV/Megamendung 1994 tanggal 27 April 1994, yang dibuat untuk dan atas nama Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dihadapan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah Penuh Rekayasa dan Cacat Hukum dan oleh karenanya harus dinyatakan Batal Demi Hukum;
6. Menyatakan Pembuatan Akta Jual Beli No. 536/11/IV/Megamendung 1994 tanggal 27 April 1994, Akta Jual Beli No. 537/12/IV/ Megamendung 1994 tanggal 27 April 1994, Akta Jual Beli No. 541/16/IV/Megamendung 1994 tanggal 27 April 1994, Akta Jual Beli No. 138/03/Megamendung 1998 tanggal 30 Maret 1998, Akta Jual Beli No. 139/03/Megamendung 1998 tanggal 30 Maret 1998, Akta Jual Beli No. 540/15/IV/Megamendung 1994 tanggal 27 April 1994, Akta Jual Beli No. 539/14/IV/Megamendung 1994 tanggal 27 April 1994, oleh Turut Tergugat I Dan Turut Tergugat II adalah Penuh Rekayasa dan Cacat Hukum dan oleh karenanya harus dinyatakan Batal Demi Hukum;
7. Menyatakan Akta Jual Beli cacat hukum maka Sertipikat Hak Milik No. 1725/Cipayung, SHM No. 1726/Cipayung, No. 1727/Cipayung, No.1728/Cipayung, No. 1729/Cipayung, No. 1736/Cipayung, No. 1737/Cipayung, atas nama Tergugat II, III, IV dan Tergugat V yang ditebitkan oleh Badan Pertanahan Nasional kab. Bogor (Turut Tergugat III) juga cacat hukum oleh karenanya batal demi hukum;
8. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V dan Turut Tergugat III secara bersama-sama untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1725/Cipayung, Sertipikat Haka Milik No. 1726/Cipayung, sertipikat Hak Milik No. 1727/Cipayung, Sertipikat Hak Milik No.1728/Cipayung, Sertipikat Hak Milik No. 1729/Cipayung, Sertipikat Hak Milik No. 1736/Cipayung, Sertipikat Hak Milik No. 1737/Cipayung, atas nama Tergugat II, III, IV dan Tergugat V.

9. Menyatakan Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 1725/Cipayung, Sertipikat Haka Milik No. 1726/Cipayung, sertipikat Hak Milik No. 1727/Cipayung, Sertipikat Hak Milik No.1728/Cipayung, Sertipikat Hak Milik No. 1729/Cipayung, Sertipikat Hak Milik No. 1736/Cipayung, Sertipikat Hak Milik No. 1737/Cipayung, yang dilakukan Turut Tergugat III dengan dasar Akta Jual Beli No. 536/11/IV/Megamendung 1994 tanggal 27 April 1994, Akta Jual Beli No. 537/12/IV/Megamendung 1994 tanggal 27 April 1994, Akta Jual Beli No. 541/16/IV/Megamendung 1994 tanggal 27 April 1994, Akta Jual Beli No. 138/03/Megamendung 1998 tanggal 30 Maret 1998, Akta Jual Beli No. 139/03/Megamendung 1998 tanggal 30 Maret 1998, Akta Jual Beli No. 540/15/IV/Megamendung 1994 tanggal 27 April 1994, Akta Jual Beli No. 539/14/IV/Megamendung 1994 tanggal 27 April 1994, yang dibuat untuk dan atas nama Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dihadapan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah Penuh Rekayasa dan Cacat Hukum dan oleh karenanya harus dinyatakan Batal Demi Hukum;
10. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan taat terhadap Putusan ini;
11. Menghukum Tergugat I, II, III, IV dan tergugat V untuk membayar biaya Perkara ini.
12. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad)

SUBSIDER

Apabila Pengadilan Negeri Kabupaten Bogor cq Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan Para Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, II, III dan IV, telah mengajukan jawabannya tanggal 31 Januari 2017, Kuasa Turut Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat III, masing-masing tanggal 14 Pebruari 2017, sebagai berikut:

Halaman 35 dari 78 Putusan Nomor 568/PDT/2017/PT BDG



Jawaban Tergugat I, II, III dan IV:

I. Bahwa para Penggugat dalam gugatannya yang termuat dihalaman 1-2 disamping menerangkan tentang nama dan identitas para Penggugat juga menerangkan tentang legal standing para Penggugat sebagai ahli waris dari ayah mereka alm. Nanan Djuharman sesuai Surat Pernyataan Ahli Waris/Keterangan Waris tanggal 10 Mei 2000 tanpa menyebutkan kapan tanggal dan tahun meninggal dan apakah Keterangan Ahli Waris tersebut juga telah memuat hal-hal tentang harta benda apa saja yang diwariskan oleh Alm. Nanan Djuharman apakah termasuk juga tanah obyek sengketa a quo yang telah dijual kepada pihak lain,? Karena sesungguhnya bila menyangkut pewarisan harta benda tidak bergerak, maka para ahli waris tidak cukup hanya berdasarkan keterangan waris dari Lurah dan atau Camat tetapi harus mengajukan permohonan penetapan ahli wari dari Pengadilan Negeri dan atau Pengadilan Agama untuk menetapkan Fatwa Waris. Bahwa oleh karena itu, sebelum hal tersebut diterangkan dan dibuktikan secara jelas oleh para Penggugat, maka para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menganggap Surat Kuasa No.03-BSR/P/SKH/VII/2016 tanggal 5 Agustus 2016 adalah tidak sah karena ditandatangani oleh orang yang tidak jelas kapasitas, kompetensi dan hubungan hukum dengan tanah obyek sengketa a quo hanya selaku ahli waris atas tanah obyek yang telah dijual orang tuanya semasa hidupnya. . Artinya tanah obyek sengketa yang pemilik asalnya adalah Nanan Djuharman dan telah dijual kepada pihak lain semasa hidupnya tidak dapat lagi diakui sebagai hak waris oleh anak-anaknya sebagai ahli waris setelah Nanan Djuharman meninggal dunia. Oleh karena itu mohon kepada Majelis hakim untuk menyatakan menurut hukum bahwa para Tergugat meski sebagai ahli waris tidak memiliki hak waris lagi atas tanah obyek sengketa yang telah dijual kepada pihak Tergugat oleh ayah para Penggugat semasa hidupnya.

II. DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sangat berkeberatan dan menolak dengan tegas seluruh dalil dan alasan gugatan para Penggugat kecuali apabila para Tergugat mengakuinya secara tegas dan yang hanya menguntungkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV.
2. Eksepsi Pengadilan Negeri Cibinong Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara A Quo. (*Kompetensi Absolut*).



- a. Bahwa para Penggugat pada dasarnya mengajukan gugatan mengenai keabsahan kepemilikan atas obyek sengketa yaitu bidang-bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.1725/Cipayung surat ukur No.51/Cipayung/2007 seluas 4.780 M2; tanggal 2-05-2008, Sertifikat Hak Milik No.1726/Cipayung surat ukur No.52/Cipayung/2007 seluas 1.555 M2; tanggal 2-05-2008 dan Sertifikat Hak Milik No. 1728/Cipayung surat ukur No.55/Cipayung/2007 seluas 1.995 M2 tanggal 28-1-2008, semuanya tercatat atas nama Albert Hamonangan Rumapea (Tergugat II); selanjutnya Sertifikat Hak Milik No.1736/ Cipayung surat ukur No.58/Cipayung/2007 seluas 2.500 M2 tanggal 4-6-2008 dan Sertifikat Hak Milik No.1737/ Cipayung surat ukur No.57/Cipayung/2007 seluas 500 M2 tanggal 4-6-2008 keduanya tercatat atas nama Tuti Siagian(Tergugat III) serta Sertifikat Hak Milik No.1727/Cipayung surat ukur No.54/Cipayung/2007 seluas 4.335 M2 tanggal 31-1-2008tercatat atas nama Wulan Manasak Aruan(Tergugat IV).
- b. Bahwa para Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa penerbitan sertifikat-sertifikat hak milik tersebut atas nama Tergugat II, Tergugat III danTergugat IV telah dilakukan secara melawan hukum.
- c. Bahwa dalil para Penggugat tersebut sangatlah tidak benar dan tidak beralasan hukum, karena didalam memproses, mengajukan dan memperoleh Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II, Tergugat III danTergugat IV. telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum dan ketentuan peraturan yang berlaku dimulai dengan transaksi jual beli oleh dan antara pemilik asal tanah obyek sengketa dengan para Tergugat dengan cara yang halal dan sah (*terlampir kwitansi-kwitansi*) kemudian dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Notaris yang ditandatangani oleh penjual dan pembeli baru kemudian diajukan kepada BPN Kabupaten Bogor selaku instansi resmi yang berwenang untuk memproses, meneliti permohonan tersebut dan setelah dinyatakan telah memenuhi syarat dan tidak ada keberatan/gugatan dari pihak lain, barulah diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II, Tergugat III danTergugat IV. Karenanya sedikitpun tidak ada cacat dan atau perbuatan melawan hukum didalam penerbitan sertifikat hak milik tersebut.



- d. Bahwa penetapan hak atas tanah kepada subyek hukum tertentu merupakan kewenangan BPN cq. Kantor Badan Pertanahan & Tata Ruang Kabupaten Bogor, dalam kedudukannya sebagai pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan pertimbangan yang sah menurut hukum dan perundang-undangan yang berlaku.
 - e. Bahwa oleh karenanya apabila para Penggugat memperlakukan keabsahan penerbitan sertifikat-sertifikat hak milik atas nama Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atas obyek tanah sengketa tersebut oleh Kantor Badan Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bogor, maka sesungguhnya para Penggugat telah memperlakukan suatu keputusan pejabat Tata Usaha Negara yang telah bersifat final.
 - f. Bahwa dengan demikian maka kewenangan untuk menguji dan memeriksa sengketa mengenai suatu keputusan pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana halnya yang saat ini dipermasalahkan oleh para Penggugat mengenai keabsahan keputusan Kantor Badan Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bogor sehubungan dengan penerbitan sertifikat-sertifikat hak milik atas nama Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut, maka berdasarkan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara.
 - g. Bahwa oleh karenanya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara a quo, sudah selayaknya menolak untuk memeriksa dan mengadili gugatan para Penggugat karena berdasarkan kompetensi absolut, gugatan para Penggugat bukanlah kewenangan Peradilan Umum untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, tetapi menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.
3. Eksepsi Diskualifikasi In Person (*Gemis aanhoedanigheid*)
- a. Bahwa pada dasarnya para Penggugat dalam perkara a quo tidak memiliki *legal standing* dan atau *pesona standi in judicio* baik kompetensi, kapasitas maupun kualitas hukum sebagai Penggugat terkait dengan obyek tanah sengketa. Karena para Penggugat hanyalah sebagai ahli waris dari alm. Nanan Djuharman yang semasa hidupnya, selaku pemilik asal obyek tanah sengketa yang telah dijual kepada pihak lain yakni Tergugat II, Tergugat III



dan Tergugat IV yang proses transaksi jual beli serta pembayaran uang muka dan cicilan harga tanah dilakukan oleh/melalui orang kepercayaan para Tergugat yakni Viktor AP Siagian (Tergugat I), dan tanah tersebut belum/tidak pernah diwariskan kepada siapapun termasuk kepada para ahli waris para Penggugat dalam perkara a quo tersebut, dan oleh pembelinya tanah tersebut telah ditingkatkan haknya menjadi sertifikat hak milik atas nama Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagaimana telah diuraikan dalam angka 2 huruf a tersebut diatas.

Bahwa ini hanyalah usaha dan upaya spekulasi dari Para Penggugat untuk mengelabui peluang hukum akibat telah wafatnya Pemilik asal atau Orangtua Para Penggugat alm. Nana Djuharman yang telah menjual tanahnya kepada para tergugat semasa hidupnya.

- b. Bahwa didalam KUH Perdata pasal 833 ayat (1) secara jelas dan tegas mengatakan bahwa para ahli waris karena berdasarkan hukum berhak atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang *telah meninggal dunia* jo pasal 874 yang juga tegas menyatakan segala harta peninggalan seseorang yang *telah meninggal dunia*, adalah kepunyaan para ahli warisnya menurut undang-undang, sejauh mengenai hal itu dia belum mengadakan ketetapan yang sah.
- c. Bahwa oleh karena obyek tanah sengketa yang digugat oleh para Penggugat selaku ahli waris dari alm. Nanan Djuharman adalah bidang-bidang tanah yang telah dijual olehnya sendiri semasa hidupnya dan telah menjadi sertifikat hak milik atas nama Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sejak tahun 2008 sebagaimana telah diuraikan dalam angka 2 huruf a tersebut diatas, yang semuanya diperoleh melalui prosedur jual beli yang halal, sah dan mengikat para pihak oleh dan antara Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV selaku pembeli dengan Nanan Djuharman (orangtua para Penggugat) selaku pemilik asal dan atau pihak penjual semasa hidupnya yang dalam transaksi jual beli tersebut seluruh negosiasi kesepakatan para pihak serta pembayaran baik uang muka maupun cicilan, dilakukan sepenuhnya oleh/melalui orang kepercayaan para Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yaitu Viktor AP Siagian (Tergugat I) yang mana jelas terbukti bahwa didalam akte jual beli yang dibuat dihadapan Notaris, sama sekali tidak tercantum nama



Viktor AP Siagian (Tergugat I) selaku pembeli dalam transaksi jual beli tersebut. Karenanya adalah sangat mengada-ngada dan sangat tidak berdasarkan hukum apabila para ahli waris Nanan Djuharman masih mengklaim dan mengakui hak atas tanah obyek sengketa yang telah dijual tersebut sebagai harta warisan ayah mereka setelah meninggal dunia.

- d. Bahwa dengan demikian maka dengan sendirinya para Penggugat sama sekali sudah tidak memiliki sedikitpun hak waris dan atau hubungan hukum dengan tanah obyek sengketa yang telah dijual kepada pihak lain oleh pemiliknya sendiri Nanan Djuharman semasa hidupnya sehingga tidak dapat diklaim lagi sebagai harta warisan oleh para ahli waris yang kini menjadi Penggugat dalam perkara a quo. (Terlampir kwitansi pembayaran, AJB Notaris dan sertifikat hak milik).
- e. Bahwa oleh karena perbuatan hukum jual-beli tersebut dilakukan dengan cara yang patut dan wajar sesuai hukum dan peraturan, karenanya ia Nanan Djuharman sebagai subyek hukum yang sah bebas melakukan perbuatan hukum jual beli dengan siapa saja terhadap hak miliknya yang telah diketahui dan disetujui oleh istrinya (tanah obyek sengketa) karenanya ia tidak perlu dan tidak membutuhkan ijin dan persetujuan anak-anaknya yang pada saat itu belum menjadi ahli waris karena orang tuanya masih hidup. Apalagi tanah tersebut pada saat jual beli tersebut, tidak/belum pernah dialihkan dan atau diwariskan kepada siapapun termasuk kepada anak-anaknya.
- f. Bahwa oleh karena itu sangat jelas dalam perkara a quo para Penggugat selaku ahli waris dari Nanan Djuharman setelah meninggal dunia, sama sekali tidak memiliki kapasitas, kompetensi dan hubungan hukum (pesona standi in judicio) atas obyek tanah sengketa dan tidak dapat mengklaim tanah obyek sengketa tersebut yang telah menjadi hak milik pihak lain sebagai harta warisan para ahli waris tersebut untuk kemudian melakukan gugatan terhadap suatu tindakan hukum jual beli yang telah dilakukan oleh Nanan Djuharman sendiri semasa hidupnya atas bidang-bidang tanah miliknya sendiri kepada siapapun dan kini telah menjadi hak milik para Tergugat.



g. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka sudah selayaknya perkara a quo harus dinyatakan gugur dan atau batal demi hukum atau setidaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

4. Eksepsi Obyek Sengketa Bukan Milik Para Penggugat (*Dominii Exceptie*)

a. Bahwa pada fakta hukumnya tanah obyek sengketa yang digugat oleh para Penggugat adalah jelas dan nyata-nyatanya adalah milik sah para Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dengan bukti sah kepemilikan yang dijamin hukum dan perundang-undangan berupa Sertifikat Hak Milik No. 1725/Cipayung surat ukur No.51/Cipayung/2007 seluas 4.780 M2; tanggal 2-05-2008, Sertifikat Hak Milik No.1726/Cipayung surat ukur No.52/Cipayung/2007 seluas 1.555 M2; tanggal 2-05-2008 dan Sertifikat Hak Milik No.1728/ Cipayung surat ukur No.55/Cipayung/2007 seluas 1.995 M2 tanggal 28-1-2008, semuanya tercatat atas nama Albert Hamonangan Rumapea (Tergugat II); selanjutnya Sertifikat Hak Milik No.1736/Cipayung surat ukur No.58/Cipayung/2007 seluas 2.500 M2 tanggal 4-6-2008 dan Sertifikat Hak Milik No.1737/ Cipayung surat ukur No. 57/Cipayung/2007 seluas 500 M2 tanggal 4-6-2008 keduanya atas nama Tuti Siagian (Tergugat III) serta Sertifikat Hak Milik No.1727 /Cipayung surat ukur No. 54/Cipayung/2007 seluas 4.335 M2 tanggal 31-0-2008 tercatat atas nama Wulan Manasak Aruan(Tergugat IV).

b. Bahwa bidang-bidang tanah hak milik Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut diperoleh dari jual beli yang sah dan mengikat oleh dan antara Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dengan Nanan Djuharman, orangtua para Penggugat selaku pemilik asal dan atau penjual tanah obyek sengketa tersebut semasa hidupnya, dan tanah tersebut belum/tidak pernah dialihkan baik berupa jual beli maupun pewarisan kepada siapapun, termasuk kepada bakal para ahli warisnya.

c. Bahwa oleh karena itu adalah sangat mengada-ngada dan tidak berdasar hukum apabila setelah Nanan Djuharman orang tua para Penggugat yang telah menjual tanah miliknya kepada pihak lain Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV semasa hidupnya dan tanah tersebut statusnya telah ditingkatkan menjadi sertifikat hak milik pihak lain sesuai hukum yang berlaku, kemudian oleh para ahli warisnya



tanah tersebut masih diklaim dan didalilkan sebagai harta warisan hak milik para Penggugat, nyata-nyata sangat tidak beralaskan hukum.

- d. Bahwa ternyata juga merupakan suatu fakta dan bukti hukum yang tidak terbantahkan bahwa didalam kwitansi-kwitansi pembayaran cicilan pembelian tanah obyek sengketa tersebut yang telah dijual oleh pemiliknya Nanan Djuharman orang tua para Penggugat ternyata para penerima pembayaran cicilan pembelian tanah a quo, bukan hanya Nanan Djuharman tetapi termasuk juga yang menerima pembayaran adala istrinya Ny. Samsiah dan juga beberapa anak dari Nanan Djuharman tersebut yang kini menjadi para Penggugat dalam perkara a quo..
- e. Bahwa dengan demikian sangat jelas bahwa penjualan tanah obyek sengketa oleh Nanan Djuharman semasa hidupnya tersebut sangat jelas dan pasti telah diketahui dan disetujui oleh istri dan anak-anak Nanan Djuharman, sebagaimana juga oleh para Penggugat telah mengakuinya sendiri didalam gugatan para para Penggugat didalam posita huruf A angka 1, sehingga sangatlah mengada-ngada bila sekarang mereka masih mengklaim tanah obyek sengketa yang telah dijual dan menjadi hak milik pihak lain tersebut sebagai harta warisan hak milik para ahli waris Nanan Djuharman tersebut.
- f. Bahwa oleh karena itu gugatan para Penggugat dalam perkara a quo ini adalah hanya mengada-ngada, kabur dan tidak beralaskan hukum, karena para Penggugat sesungguhnya salah dan keliru menggugat tanah-tanah hak milik orang lain yakni Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang telah bersertifikat dengan hanya mendasarkan gugatannya pada dalil dan klaim selaku ahli waris dari Nanan Djuharman yang semasa hidupnya telah menjual tanah-tanah a quo kepada pihak lain.
- g. Bahwa dengan demikian dengan alasan apapun, para Penggugat sedikitpun tidak memiliki hak dan hubungan hukum dengan tanah obyek sengketa karena bukan merupakan hak milik para Penggugat sebagaimana yang didalilkan, tetapi milik para Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang asal muasalnya dibeli dari ayah para Penggugat semasa hidupnya selaku pemilik asal tanah obyek sengketa.



h. Bahwa oleh karena itu gugatan para Penggugat tersebut sangat tidak beralasan hukum, karena menggugat tentang tanah hak milik pihak lain karenanya sudah selayaknya Majelis Hakim harus menolak gugatan a quo dan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

5. Eksepsi Error In Persona (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

a. Bahwa sehubungan dengan telah meninggal dunia Tuan Viktor AP Siagian selaku Tergugat I dan Tuan Albert Hamonangan Rumapea selaku Tergugat II (*terlampir surat keterangan kematian*) maka keduanya sebagai subyek hukum, maka keduanya sudah tidak dapat dimintakan lagi pertanggung jawaban hukum atas perbuatan hukum yang telah dilakukan mereka semasa hidupnya kecuali terhadap para ahli warisnya.

b. Bahwa oleh karena nyata-nyata didalam gugatan perkara a quo, para Penggugat tegas hanya menyebutkan Tuan Viktor AP Siagian selaku Tergugat I dan Tuan Albert Hamonangan Rumapea selaku Tergugat II tanpa menyebutkan dan atau menarik para ahli warisnya selaku pihak Tergugat, dengan sendirinya harus dikategorikan sebagai *Error In Persona*, karena para Penggugat tidak cermat dan teliti menarik ahli waris dari Tergugat I dan Tergugat II yang sudah meninggal dunia untuk dijadikan sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo. Karenanya menjadi suatu cacat formil gugatan perkara a quo karena kurang pihak sebab tidak ditariknya para ahliwaris dari Tergugat I dan Tergugat II sebagai salah satu pihak yang terkait.

c. Bahwa hal ini juga sesuai dengan yurisprudensi MA RI No.601K/Sip/975 yang intinya menyatakan bahwa "*Penggugat harus secara tepat menempatkan pihak-pihak mana yang akan ditarik sebagai Tergugat sesuai dengan kewenangan dan tanggung jawabnya*".

d. Bahwa dengan demikian dengan tidak ditariknya pihak ahli waris alm.Tuan Viktor AP Siagian selaku Tergugat I dan ahli waris alm. Tuan Albert Hamonangan Rumapea selaku Tergugat II harus dianggap telah memenuhi unsur *Error In Persona* dan karenanya sudah selayaknya perkara a quo harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim karena tidak cermat dan tidak lengkap menarik pihak-pihak yang terkait/memiliki



hubungan hukum dengan gugatan perkara a quo. (*Vide: Keputusan Ketua Mahkamah Agung No. KMA/032/SK/IV/2006 Tentang Pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan hal.70*)

6. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscur Libel*)

- a. Bahwa yang menjadi landasan bagi para Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo adalah terkait dengan keabsahan kepemilikan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atas tanah obyek sengketa masing-masing dengan bukti sertifikat hak milik atas nama para Tergugat sebagaimana telah diuraikan dalam angka 2 huruf a tersebut diatas yang didalilkan oleh para Penggugat bahwa tanah obyek sengketa diperoleh dengan cara melawan hukum (*Onrechmatige daad*).
- b. Bahwa *legal standing* dan atau *pesona standi in judicio* para Peggugat yang hanya sebagai ahli waris dari Nanan Djuharman, jelas sangat lemah dan tidak berdasarkan hukum, karena mempersoalkan bahwa semasa hidupnya ayah para Penggugat Nanan Djuharman, telah melakukan suatu perbuatan hukum jual beli bidang-bidang tanah hak miliknya sendiri kepada Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang akte jual belinya dibuat dihadapan Notaris yang dihadiri, disetujui dan ditandatangani sendiri oleh Nanan Djuharman selaku pemilik asal dan atau penjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV selaku pembeli, meski didalam transaksi dan pembayaran jual beli obyek tanah a quo dilakukan oleh/melalui orang kepercayaan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yakni Viktor AP Siagian (Tergugat I) yang telah diakui sendiri oleh para Penggugat, hal mana sama sekali tidak mengurangi keabsahan hukum jual beli atas tanah obyek sengketa yang dibuat dihadapan Notaris oleh dan antara penjual dan pembeli sejauh tidak bertentangan dengan hukum.
- c. Bahwa dalil para penggugat yang menyatakan perolehan tanah obyek sengketa oleh paraTergugat dengan cara melawan hukum menjadi kabur, tidak jelas, kontradiktif dan tidak beralaskan hukum karena didalam posita gugatan huruf A Duduk Perkara angka 1, sangat nyata dan jelas para Penggugat secara tegas telah mengakui bahwa pada 13 Oktober 1993 ayah mereka Nanan Djuharman dan



ibu mereka Samsiah serta mereka sendiri selaku anak-anak telah bersepakat untuk menjual tanah obyek sengketa kepada pihak lain.

- d. Bahwa merupakan sebuah fakta hukum yang tidak terbantahkan pihak lain tersebut tidak lain tidak bukan adalah Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV selaku pembeli sah tanah obyek sengketa melalui orang kepercayaan mereka yakni Viktor AP Siagian (Tergugat I) yang telah dipercaya untuk mencari, menemukan, bernegosiasi, bersepakat serta melakukan pembayaran baik uang muka maupun cicilan dengan pemilik tanah Nanan Djuharman (orang tuapara Penggugat) yang hendak dibeli oleh para Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV. Hal ini terbukti sangat jelas ketika transaksi jual beli tersebut dilegalkan melalui pembuatan akte jual beli dihadapan Notaris, oleh Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV selaku pembeli dan Nanan Djuharman selaku penjual, sama sekali tidak tercantum nama Viktor AP Siagian (Tergugat I) dalam akte sebagai pembeli, karena nyata-nyatanya dia hanyalah orang kepercayaan para pembeli yakni Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV.
- e. Bahwa dengan demikian dalil para Penggugat yang menyatakan hanya mengenal Viktor AP Siagian (Tergugat I) sebagai pembeli dan tidak mengakui keabsahan akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris antara Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV selaku pembeli dengan Nanan Djuharman selaku penjual sekaligus sebagai pemilik asal tanah obyek sengketa, harus dinyatakan gugur dan atau diabaikan, karena hanya merupakan usaha dan upaya spekulasi dari Para Penggugat untuk mengelabui peluang hukum akibat telah wafatnya Pemilik asal atau Orangtua Para Penggugat alm. Nana Djuharman yang telah menjual tanahnya kepada para Tergugat semasa hidupnya. Hal ini jelas menggambarkan ketidakpahaman para Tergugat bahwa suatu kesepakatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris memiliki nilai pembuktian bernilai yuridis dan sah sebagai dokumen autentik sepanjang dilakukan sesuai hukum dan ketentuan yang berlaku. Karenanya dalil ini sudah sepatutnya diabaikan dan atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim.
- f. Bahwa dalil para Penggugat yang tegas mengklaim dan memvonis seolah seluruh akta jual beli tanah obyek sengketa yang dibuat dihadapan Notaris adalah palsu sebagaimana dimuat didalam posita gugatan huruf A angka 3 sampai dengan angka 10 yang dianggap



sebagai perbuatan melawan hukum adalah sangat naif, mengadagada dan tidak beralaskan hukum karena:

- 1) Bahwa jelas AJB-AJB yang dibuat pada tanggal 27 April 1994 dihadapan Notaris Muhammad Adam SH oleh dan antara Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV selaku pembeli dengan Nanan Djuharman selaku pemilik asal dan atau penjual tanah obyek sengketa tidak perlu dan tidak harus diketahui/dilaporkan kepada anak-anak Nanan Djuharman karena mereka bukanlah pemilik dari tanah obyek penjualan tersebut.
- 2) Bahwa oleh karena para Penggugat bukanlah pemilik obyek tanah sengketa yang telah dijual oleh pemilik asalnya yakni ayah para Penggugat Nanan Djuharman semasa hidupnya dengan akta jual belinya dibuat dihadapan Notaris, diketahui dan ditandatangani oleh penjual yakni Nanan Djuharman tersebut, sehingga sedikitpun tidak ada keraguan terhadap keaslian AJB tersebut, sehingga menjadi sangat naif dan berlebihan tanpa dasar hukum bila para Penggugat mengklaim dan menvonis bahwa akte-akte jual beli tersebut yang dibuat sendiri oleh orang tua para Penggugat semasa hidupnya adalah palsu.
- 3) Mengapa para Penggugat tidak melakukan gugatan ke pengadilan atas klaim pemalsuan akte-akte jual beli tersebut yang dibuat pada 1994 ketika ayah dan ibunya masih hidup, sehingga menjadi clear dugaan pemalsuan AJB tersebut ? Mengapa para Penggugat setelah mengajukan permohonan blokir sertifikat atas nama para Tergugat pada tahun 2008 tidak diikuti dengan gugatan ke pengadilan? Mengapa para Penggugat harus menunggu sekian lama setelah orangtua mereka selaku pemilik asal/penjual tanah obyek sengketa yang menandatangani akte-akte jual beli tanah tersebut dihadapan Notaris setelah meninggal dunia baru para Penggugat mengajukan gugatan a quo selaku ahli waris? Mohon Majelis Hakim minta penjelasan dari para Pengguga tentang hal-hal tersebut.
- 4) Bahwa oleh karena para Penggugat telah mengklaim bahwa akte-akte jual beli dihadapan Notaris tersebut adalah palsu maka para Penggugat harus membuktikan bahwa mereka telah melakukan proses pengidentifikasian atas kepalsuan akte-akta tersebut oleh otoritas yang berwenang (kepolisian) dalam



menentukan asli atau palsu suatu dokumen menurut prosedur hukum yang berlaku.

- 5) Bahwa seandainya pun ada indikasi pemalsuan dokumen, maka sebelum ada penetapan/putusan dari pengadilan dokumen tersebut secara hukum belum dapat dikategorikan sebagai dokumen palsu.
- g. Bahwa oleh karena dalil tentang perbuatan melawan hukum para Tergugat yang hanya didasarkan pada klaim dan opini yang tidak berdasarkan fakta dan bukti hukum, maka dalil tersebut menjadi sangat absurd, mengada-ngada kabur dan menyesatkan, karena para Penggugat mengklaim sesuatu (tanah obyek sengketa) yang telah dijual orangtua mereka semasa hidupnya dan menyatakan bahwa seluruh kesepakatan jual beli tanah tersebut oleh dan antara pembeli dan penjual yang akta jual belinya dibuat dihadapan Notaris semuanya adalah palsu, pada hal dibuat, disetujui dan ditandatangani sendiri oleh orangtua mereka Nanan Djuharman semasa hidupnya, dalil mana selayaknya ditolak demi hukum dan atau dikesampingkan.
- h. Bahwa para Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam proses memperoleh tanah obyek sengketa dengan cara jual beli yang sah dan kemudian memproses peningkatan hak atas tanah obyek sengketa sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku mulai dari pembuatan AJB oleh Notaris lalu kemudian memohon kepada instansi berwenang untuk menerbitkan sertifikat hak milik atas nama para Tergugat tersebut sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, dan setelah melalui penelitian yang seksama oleh instansi berwenang akhirnya diterbitkan sertifikat hak milik atas nama para Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV maka menjadi sangat jelas dan sangat meyakinkan bahwa para Tergugat sedikitpun tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum dalam memperoleh sertifikat hak atas tanah obyek sengketa apalagi melakukan pemalsuan akte jual beli dihadapan Notaris sebagaimana dalil para Penggugat tersebut.
- i. Bahwa oleh karena itu alasan dan dalil para Penggugat tersebut sangat tidak jelas, kabur dan menyesatkan, juga tidak memiliki nilai yuridis sama sekali. Karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan gugatan a quo tidak dapat



diterima karena terbukti gugatannya tidak jelas atau kabur. *Obscur Libel*)

7. Eksepsi Posita Gugatan Tidak Mendukung Petitum

- a. Bahwa para Penggugat dalam positanya huruf A angka 18-21 hal 21-22 antara lain menguraikan bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat telah menyebabkan para Penggugat mengalami kerugian yang didasarkan pada pasal 1365 KUH Perdata, dan memohon agar para Tergugat dinyatakan secara hukum telah melakukan perbuatan melawan hukum bukan sebagai pemilik sah atas obyek tanah sengketa dan menyatakan para Penggugat adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa.
- b. Bahwa salah satu unsur terpenting dari perbuatan melawan hukum adalah adanya kerugian materiil dan imateriil yang ditimbulkan oleh para Tergugat baik secara langsung maupun tidak langsung yang merugikan para Penggugat dan harus diuraikan secara rinci berapa jumlah kerugian yang telah dialami oleh para Tergugat, yang nyata-nyatanya dalam posita gugatan sama sekali tidak diuraikan/diperinci jumlah kerugian tersebut, dan bahkan setelah dicermati secara seksama ternyata didalam petitumpun, tidak dimintakan ganti rugi baik materiil maupun imateriil sebagai konsekwensi hukum dari pada perbuatan melawan hukum yang telah mengakibatkan kerugian sebagaimana didalilkan dalam posita gugatan a quo.
- c. Bahwa disamping itu pula para Penggugat dalam mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat tidak didukung dengan penjelasan yang memadai kecuali hanya berdasarkan asumsi dan klaim pemalsuan akta-akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris tanpa didukung alasan dan bukti yang sah dan meyakinkan secara hukum.
- d. Bahwa berdasarkan hal hal tersebut, maka jelas petitum Penggugat disusun tanpa didukung oleh penjelasan dalil yang memadai dalam posita bahkan saling bertentangan antara posita dengan petitum.
- e. Bahwa berdasarkan hal hal tersebut, maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan menurut hukum bahwa gugatan para Penggugat sudah selayaknya ditolak dan atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

8. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Sudah Daluarsa. (*Exceptio Tempotis*).



- a. Bahwa bila merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka didalam pasal 30 telah diatur bahwa hak atas bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan kepengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah *dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut* dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematik atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadik untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik dihitung sejak disampaikan pemberitahuan tersebut.
- b. Bahwa catatan sebagaimana dimaksud tersebut dalam point a diatas hapus apabila:
 - Tanah diperoleh penyelesaian secara damai
 - Dalam kurun waktu yang ditentukan telah dilakukan gugatan di pengadilan dan kemudian telah diperoleh putusan pengadilan mengenai sengketa dimaksud yang telah berkekuatan hukum tetap
 - Setelah dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematik dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik sejak disampaikan pemberitahuan ternyata tidak diajukan gugatan sengketa tersebut di Pengadilan.
- c. Bahwa selanjutnya didalam Peraturan Pemerintah Nomor.24 Tahun 1997 pasal 32 ayat (1) sangat tegas menyatakan bahwa: *"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"*. dan sekaligus secara tegas memberi batasan waktu yang dapat ditolerir untuk mengajukan gugatan sebagai mana diatur dalam ayat (2) yang menegaskan bahwa: *"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut*



pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut “.

- d. Bahwa terhadap perkara a quo baik dengan mengacu pada pasal 30 maupun pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ternyata dalam kurun waktu yang telah ditentukan peraturan perundang-undangan tidak pernah dilakukan gugatan di Pengadilan oleh paraPenggugatdan setelah hampir tujuh tahun lebih sejak diterbitkannya sertifikat hak milik atas nama para Tergugattersebut, dan atau setelah Nanan Djuharman selaku pemilik dan sekaligus penjual tanah obyek sengketa dan istrinya Samsiah meninggal dunia, barulah tiba-tiba para ahli warisnya mengajukan gugatan a quo dan mengklaim tanah a quo adalah milik para Penggugat yang diakui sebagai harta warisan.
- e. Bahwa oleh karenanya atas alasan apapun pengajuan gugatan a quo oleh para Penggugat ini atas keberatan sehubungan dengan penerbitan sertifikat-sertifikat hak milik atas nama para Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut sudah selayaknya ditolak oleh Majelis Hakim dan atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ; karena kadaluarsa.

III. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa terhadap alasan dan dalil-dalil Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang telah diuraikan dalam Eksepsi baik seluruhnya dan atau sepanjang yang terkait dengan pokok perkara, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini dan mohon dianggap satu kesatuan yang tercantum dan terulang kembali disini.
2. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menolak dengan tegas semua dalil-dalil dan alasan para Penggugat dalam gugatan perkara a quo, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh para Tergugat dan yang menguntungkan para Tergugat.
3. Bahwa sebelum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV memberikan tanggapan terhadap gugatan para Penggugat terlebih dahulu para Tergugat akan menyampaikan fakta-fakta hukum sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa adalah suatu fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa tanah obyek sengketa adalah sah milik Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 1725/Cipayung surat ukur No.51/Cipayung/2007 seluas 4.780 M2; tanggal 2-05-2008, Sertifikat Hak Milik No.1726/ Cipayung surat ukur No.52/Cipayung/2007 seluas 1.555 M2; tanggal 2-05-2008 dan Sertifikat Hak Milik No.1728/Cipayung surat ukur No.55/ Cipayung/2007 seluas 1.995 M2 tanggal 28-1-2008, semuanya tercatat atas nama Albert Hamonangan Rumapea (Tergugat II); selanjutnya Sertifikat Hak Milik No.1736/ Cipayung surat ukur No.58/Cipayung/2007 seluas 2.500 M2 tanggal 4-6-2008 dan Sertifikat Hak Milik No.1737/ Cipayung surat ukur No.57/Cipayung/2007 seluas 500 M2 tanggal 4-6-2008 keduanya tercatat atas nama Tuti Siagian (Tergugat III) serta Sertifikat Hak Milik No.1727/ Cipayung surat ukur No.54/Cipayung/2007 seluas 4.335 M2 tanggal 31-1-2008 tercatat atas nama Wulan Manasak Aruan(Tergugat IV).
- b. Bahwa sebelum tanah obyek sengketa ditingkatkan hak kepemilikannya menjadi sertifikat hak milik atas nama para Tergugat sebagaimana diuraikan dalam point a tersebut diatas, tanah obyek sengketa adalah juga telah menjadi milik Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh dan antara para Tergugat selaku pembeli dan Nanan Djuharman selaku penjual dan pemilik asal obyek tanah sengketa di hadapan Notaris Muhammad Adam SH pada tanggal 27 April 1994 yaitu AJB No.536/11/IV/Megamendung 1994 antara penjual Nanan Djuharman dan pembeli Albert Hamonangan Hutapea (Tergugat II), AJB No. 537/12/IV/ Megamendung 1994 antara penjual Nanan Djuharman dan pembeli Albert Hamonangan Hutapea (Tergugat II),AJB No.541/16/IV/Megamendung 1994 antara penjual Nanan Djuharman dan pembeli Albert Hamonangan Hutapea (Tergugat II), selanjutnya AJB No. 539/14/IV/ Megamendung 1994 antara penjual Rustini Purwati (anak Nanan Djuharman) dan pembeli Tuti Siagian (Tergugat III) AJB No. 540/15/IV/Megamendung 1994. antara penjual Nanan Djuharman dan pembeli Tuti Siagian. Selanjutnya pada tanggal 30 Maret 1998 dihadapan Notaris Lasmiati Sadikin, SH telah dibuat akte jual beli yaitu AJB No.

Halaman 51 dari 78 Putusan Nomor 568/PDT/2017/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)



138/03/Megamendung/1998 dan AJB No. 139/04/Mg/1998 dengan pembeli adalah Albert Hamonangan Hutapea (Tergugat II).

- c. Bahwa sebelum tanah obyek sengketa beralih status hak kepemilikan kepada para Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, berdasarkan akta jual beli (AJB) dihadapan Notaris, penjual/ pemilik asalnya adalah Nanan Djuharman dengan bukti penguasaan tanah berupa 5 buah Girik C dengan total luas 19.530 M2 (Sembilan belas ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) dengan perincian 2 Girik tercatat atas nama Nanan Djuharman, yaitu No.2764 dan No. 2881, 2 Girik tercatat atas nama putrinya Rustini Purwati yaitu No. 3404 dan No. 2878, serta 1 Girik tercatat atas nama istrinya Ny. Samsiah yakni No. 3405 semuanya terletak di Cipayung Kecamatan Cisarua (sekarang Kec. Megamendung) Kabupaten Bogor.
- d. Hal ini diakui secara tegas pula oleh para Penggugat sendiri didalam gugatan aquo halaman 3 huruf A angka 1-9 yang tegas menyatakan bahwa orang tua para Penggugat Nanan Djuharman semasa hidupnya telah membeli bidang tanah tersebut yang kemudian dibuatkan girik baru dua diantaranya atas namanya sendiri, satu diatas namakan istrinya Samsiah dan dua lainnya diatas namakan putrinya Rustini Purwati. *Disini sangat jelas bahwa pemilik asli dari tanah a quo tersebut nyata-nyata Nanan Djuharman yang diperoleh dari jual beli (bukan warisan dan atau harta bawaan dari istrinya) yang kemudian giriknya diatas namakan pada istrinya dan anaknya. Jadi istrinya Samsiah dan anaknya Rustini Purwanti meski namanya tercatat dalam girik, mereka bukanlah pemilik dari pada tanah obyek sengketa tersebut karena yang membeli adalah Nanan Djuharman sendiri dari pihak lain dan tanah tersebut sebelumnya tidak dijual/ hibah atau diwariskan.*
- e. Bahwa tanah obyek sengketa yang pemilik asalnya adalah Nanan Djuharman tersebut, kemudian dijual kepada Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, yang secara legal dilakukan melalui pembuatan akte jual beli oleh dan antara para Tergugat selaku pembeli dan Nanan Djuharman selaku penjual dihadapan Notaris sebagaimana yang telah diuraikan pada huruf b tersebut diatas.
- f. Bahwa para Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV selaku pembeli tanah obyek sengketa jelas tidak berhubungan langsung dengan para Penggugat yang bukan pemilik tanah (anak-anak Nanan



Djuharman). Selama proses negosiasi, kesepakatan dan transaksi jual beli termasuk pembayaran uang muka dan cicilan dilakukan oleh/melalui orang kepercayaan para Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yakni Viktor AP Siagian (Tergugat I) yang telah diakui sendiri oleh para Penggugat, hal mana sama sekali sedikitpun tidak mengurangi keabsahan hukum akta jual beli atas tanah obyek sengketa karena dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris oleh dan antara Nana Djuharman selaku penjual/pemilik asal tanah obyek sengketa dan para pembeli yakni Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV.

- g. Bahwa peran Viktor Ap Siagian (Tergugat I) yang terbatas hanya sebagai orang kepercayaan dari para Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang dipercaya untuk melakukan negosiasi, kesepakatan dan pembayaran baik uang muka maupun cicilan, sesungguhnya telah diakui sendiri oleh para Penggugat bahwa mereka nyata-nyatanya mengenal dan mengetahui secara pasti bahwa pada tanggal 13 Oktober 1993 ayah mereka Nanan Djuharman telah bersepakat dengan pihak lain/pembeli yang diwakili oleh Viktor AP Siagian sebagai orang kepercayaan para pembeli (Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) untuk melakukan jual beli sebidang tanah milik Nanan Djuharman seluas 19.530 M2 dengan bukti hak berupa beberapa Girik C atas nama Nanan Djuharman, istrinya Samsiah dan salah satu anaknya Rustini Purwati, yang terletak di Kp. Pasir Angin, Desa Cipayung Kecamatan Megamendung dan orangtua mereka pada saat itu juga telah menerima pembayaran uang muka sebesar Rp.12.500.000 sebagaimana yang diuraikan dalam gugatan huruf A angka 1 halaman 6. Hal ini jelas terbukti nyata pada saat pembuatan akta jual beli dihadapan Notaris, sama sekali tidak tercantum nama Viktor AP Siagian selaku salah satu pembeli dan nyata-nyatanya Nanan Djuharman sebagai penjual/pemilik asalpun sama sekali tidak menolak untuk menandatangani akta tersebut dengan para Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, karena ia Nanan Djuharman sudah mengetahui para pembeli tersebut yang disampaikan sendiri oleh Viktor AP Siagian sebelumnya pada proses pengurusan surat-surat keterangan dari Kepala Desa dan



Camat untuk memenuhi dan syarat pembuatan akta jual beli dihadapan Notaris.

- h. Bahwa proses negosiasi dan kesepakatan jual beli tanah obyek sengketa diawali dengan permintaan para Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, kepada Viktor AP Siagian (Tergugat I) untuk mencarikan bagi mereka bidang-bidang tanah di daerah Puncak Bogor untuk dibeli, dan mereka sekaligus mempercayakannya untuk melakukan negosiasi, kesepakatan harga dan sistem pembayarannya, dan bila sudah ada kesepakatan ia pula dipercaya untuk melakukan pembayaran baik uang muka maupun pembayaran cicilan-cicilannya.
- i. Bahwa atas dasar tersebut, maka Viktor Ap Siagian (Tergugat I) pada tanggal 13 Oktober 1993 menjalin kesepakatan (dapat dibaca :MoU/Memory of undestanding) dengan Nanan Djuharman selaku pemilik asal/penjual atas sebidang tanah yang tercatat dalam 5 Girik C dengan total luas seluruhnya 19.530 M2 untuk melakukan kesepakatan jual dengan para koleganya Viktor Ap Siagian tersebut (Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV), yang akhirnya disepakati dan sebagai pembayaran uang muka pada hari itu juga langsung dibayar uang muka sebesar Rp.12.500.000 (Dua belas juta lima ratus ribu rupiah) yang kwitansinya ditandatangani sendiri oleh Nanan Djuharman. Disamping dan disepakati pula bahwa sistem pembayarannya akan dilakukan dengan cara mencicil dan bila sudah sudah mencapai 50 % lebih dari total harga pembelian tanah tersebut, maka akan mulai diproses pembuatan akte jual beli (AJB) di hadapan Notaris antara Penjual Nanan Djuharman dan para pembeli kolega AP Siagian. Hal-hal lain yang disepakati pada saat itu juga adalah mengenai total jumlah harga yang harus dibayar atas pembelian tanah tersebut seluas 19.530 M2 adalah sebesar RP.150.850.000 (Seratus lima puluh juta delapan ratus lima puluh ribu rupaiah) yang akan dicicil beberapa kali. Sebagai perbandingan pada saat itu nilai tukar US \$1 = Rp3.000-Rp.3.300 yang artinya harga jual beli tanah tersebut pada saat itu sangat wajar sesuai dengan harga pasaran tanah setempat yang bila statusnya belum bersertifikat berkisar dari Rp.7.500- Rp.10.000/ m2.
- j. Bahwa pada tanggal 20 Januari 1994, pihak pembeli Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, melalui orang kepercayaan mereka



Viktor Ap Siagian (Tergugat I) telah membayar cicilan kedua kepada penjual Nanan Djuharman sebesar Rp.65.000.000 (Enampuluh lima juta rupiah) dan sekaligus menegaskan kembali kesepakatan bahwa sisa pembayaran masih sebesar Rp.85.850.000 (Delapan puluh lima juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah). Disepakati pula bahwa kwitansi pembayaran tersebut yang ditandatangani sendiri oleh Nanan Djuharman, sekaligus merupakan bukti perjanjian kedua belah pihak untuk mulai memproses pembuatan akta jual beli secara formal di Notaris dan karena itu kwitansi tersebut disepakati untuk didaftar dan diregister oleh Notaris Muhammad Adam, SH dengan nomor:14/1994 tanggal 21 Januari 1994. (Terlampir kwitansi pembayaran)

- k. Bahwa pada tanggal 20 Februari 1994 para pembeli (Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) melalui orang kepercayaan mereka VIKTOR AP SIAGIAN (Tergugat I) melakukan lagi pembayaran cicilan ketiga kepada Nanan Djuharman sebesar Rp. 18.000.000. (Delapan belas juta rupiah) sehingga total seluruhnya yang telah dibayar para pembeli melalui Viktor AP Siagian (Tergugat I) berjumlah $Rp.12.500.000 + Rp.65.000.000 + Rp. 18.000.000. = Rp.95.500.000$ (Sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah).
- l. Bahwa oleh karena total pembayaran sudah melebihi 50% dari total harga tanah maka pihak pembeli melalui Viktor AP Siagian telah bersepakat dengan Nanan Djuharman untuk segera membuat akte jual beli (AJB) dihadapan Notaris, maka Nanan Djuharman selaku pemilik asal/penjual sendirilah yang mengurus surat-surat keterangan dari Lurah dan Camat setempat dengan mencocokkan data girik-girik yang dimilikinya dengan data buku besar Leter C Desa apakah cocok dan sesuai atau tidak. Dengan adanya kecocokan data tersebut maka kemudian difoto copy dan dilegalisir oleh Kepala Desa/Lurah dan Camat sebagai lampiran keterangan Desa dan Camat atas tanah obyek jual beli tersebut untuk diserahkan kepada Notaris sebagai salah satu syarat mutlak pembuatan akte jual beli tanah disamping syarat lain seperti KTP dan Kartu Keluarga suami istri pemilik/penjual, surat keterangan tidak sengketa dan lain-lain, sehingga siapapun Notarisnya tidak akan gegabah untuk membuat dan atau memalsukan sebuah akta jual beli tanah.



m. Bahwa setelah syarat-syarat yang diminta Notaris terpenuhi, maka pada tanggal 27 April 1994 dihadapan Notaris Muhammad Adam,SH berturut-turut dibuatlah akte jual beli No. 536/11/IV/Megamendung 1994, kemudian akte jual beli No. 537/12/IV/Megamendung 1994 selanjutnya akte jual beli No. 541/16/IV/Megamendung 1994 semuanya tercatat atas nama pembeli Tuan Albert Rumapea (Tergugat II) dan penjual adalah Nanan Djuharman. Kemudian akte jual beli No. 539/14/IV/Megamendung 1994 yang oleh Nanan Djuharman dicantumkan penjual adalah putrinya Rustini Purwati (yang namanya tercantum dalam Girik C) sedangkan pembelinya adalah Tuti Siagian (Tergugat III) serta akta jual beli No. 540/15/IV/Megamendung 1994 dengan penjual adalah Nanan Djuharman sedangkan pembeli adalah Tuti Siagian (Tergugat III) Disini jelas bahwa tidak ada satupun AJB tertulis atas nama Viktor AP Siagian (Tergugat I) karena nyata-nyatanya ia hanya orang kepercayaan dari para pembeli dan akte-akte tersebut tidak pernah dipersoalkan oleh pihak manapun ketika Nanan Djuharman dan istrinya Samsiah masih hidup termasuk para ahli warisnya, khususnya Rustini Purwati yang meski namanya tercantum dalam akta jual beli karena namanya pula yang dicatat oleh ayahnya Nanan Djuharman dalam 2 buah girik milik ayahnya tersebut yang bukan merupakan warisan dan atau hak milik Rustini Purwati (salah satu Penggugat).

n. Bahwa setelah dibuatnya akte jual beli (AJB) tersebut pihak pembeli Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, melalui orang kepercayaan mereka Viktor AP Siagian (Tergugat I) masih terus melakukan pembayaran cicilan harga tanah dimaksud yang dalam periode 1994 berturut-turut pada tanggal 15 Juni 1994 sebesar Rp. 5.000.000 (Lima juta rupiah yang diterima oleh Nanan Djuharman, kemudian pada tanggal 31 Agustus 1994 sebesar Rp.3.500.000 (Tiga juta lima ratus ribu rupiah) yang diterima oleh Nurita Sahara (anak Nanan Djuharman), selanjutnya pada tanggal 4 Oktober 1994 sebesar Rp.2.000.000 (Dua juta rupiah) yang diterima oleh Nanan Djuharman sendiri. (Terlampir kwitansi pembayaran). Sehingga bila ditotalkan jumlah pembayaran yang telah dilakukan oleh pembeli kepada penjual dalam periode 1993-1994 adalah sebesar Rp.106.000.000. (Seratus enam juta rupiah).(Terlampir kwitansi



pembayaran). Dalam periode tahun 1995 oleh pembeli Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, melalui orang kepercayaan mereka Viktor AP Siagian (Tergugat I) telah melakukan pembayaran cicilan beberapa kali dengan penerima disamping Nanan Djuharman sendiri, juga termasuk istrinya Samsiah dan beberapa anaknya dengan total jumlah seluruhnya adalah sebesar Rp.33.200.000 (Tiga puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah). (Terlampir kwitansi pembayaran) Dan pada periode tahun 1996 masih tetap berlangsung pembayaran cicilan beberapa kali oleh pihak pembeli Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, melalui orang kepercayaan mereka Viktor AP Siagian y tanggal 7 Februari 1996 sebesar Rp.2.500.000 diterima baik oleh istrinya Nanan Djuharman maupun beberapa anak-anaknya dengan total nilai sebesar Rp.18.500.000 (Delapan belas juta lima ratus ribu rupiah). (Terlampir kwitansi pembayaran)

- o. Bahwa berdasarkan fakta dan bukti bukti tersebut total jumlah pembayaran yang telah dilakukan oleh para pembeli Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, melalui orang kepercayaan mereka Viktor AP Siagian (Tergugat I) kepada Penjual Nanan Djuharman (termasuk yang diterima oleh istri dan anak-anaknya adalah sebagai berikut:

Tahun 1993	Rp. 12.500.000.
Tahun 1994	Rp. 93.500.000
Tahun 1995	Rp. 33.200.000
Tahun 1996	<u>Rp. 18.500.000</u>
TOTAL	Rp. 157.700.000

- p. Bahwa karena para pembeli Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, melalui orang kepercayaan mereka Viktor AP Siagian (Tergugat I) telah melunasi seluruh pembayaran tanah yang dibeli bahkan sebagai niat baik dari pembeli telah dilebihkan pembayarannya dari nilai awal yang telah disepakati pada tanggal 20 Januari 1994 dan karena pembeli telah menjadi sebagai pemilik baru atas tanah obyek sengketa, maka pada tanggal 30 Maret 1998 (dua tahun setelah pelunasan seluruh cicilan pembayaran tanah tersebut) maka dihadapan Notaris Lasmiati Sadikin,SH dibuatlah akte jual beli (AJB) No.138/03/Megamendung 1998 serta AJB No. 139/04/



Megamendung 1998 oleh dan antara penjual Ny. Eminiaty Saptaria Aruan dengan pembeli adalah Tuan Albert Hamonangan Rumapea.

q. Bahwa berdasarkan akta jual beli (AJB) yang dibuat di hadapan kedua Notaris sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka akhirnya para pemilik tanah tersebut sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku mulai memproses dan mengajukan permohonan peningkatan status hak milik atas tanah yang telah dibeli tersebut kepada instansi yang berwenang yaitu BPN cq Kantor Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bogor.

r. Bahwa setelah permohonan tersebut diajukan oleh para Tergugat dan setelah diperiksa dan diproses nyata sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan dinyatakan telah memenuhi syarat serta tidak ada pihak yang berkeberatan atas permohonan peningkatan status hak milik atas tanah-tanah tersebut maka pada tahun 2008 (14 tahun sejak 1994 saat dibeli baik berdasarkan kwitansi maupun AJB) akhirnya oleh Instansi yang berwenang yakni Kantor Badan Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bogor menerbitkan berturut turut Sertifikat Hak Milik No.1724/ Cipayung, dengan luas tanah 1.295 M2, No. 1725/ Cipayung, dengan luas tanah 4.780 M2, No 1726/Cipayung dengan luas tanah 1.555 M2, No 1728/Cipayung dengan luas tanah 1.995 M2, No 1729/Cipayung dengan luas tanah 1.985 M2, semuanya tercatat atas nama Albert Hamonangan Rumapea (Tergugat II) kemudian Sertifikat Hak Milik No.1736/Cipayung dengan luas tanah 2.500 M2 dan No.1737/ Cipayung dengan luas tanah 500 M2 keduanya tercatat atas nama Tuti Siagian (Tergugat III) serta SHMNo 1727/Cipayung dengan luas tanah 4.335 M2 tercatat atas nama Wulan Manasak Aruan (Tergugat IV)(Terlampir copy sertifikat)

4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti hukum tersebut yang menjadi landasan keabsahan kepemilikan para Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, atas tanah obyek sengketa sebagaimana diuraikan dalam angka 3 pokok perkara tersebut diatas nyata sangat jelas telah dilakukan sesuai prosedur hukum dan ketentuan yang berlaku, sehingga para Tergugat sangat tegas menolak keseluruhan posita gugatan para Penggugat yang pada dasarnya menyatakan bahwa paraTergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga dalil tersebut sesungguhnya sudah terbantahkan dan sudah selayaknya



ditolak dan atau dikesamping oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

5. Bahwa menjadi sangat aneh, naif dan hanya mengada-ngada alasan dan dalil para Penggugat yang masih saja mengklaim dan mengaku hak atas tanah obyek sengketa yang telah dijual kepada pihak lain oleh orang tua mereka Nanan Djuharman semasa hidupnya. Pada hal didalam KUH Perdata pasal 833 ayat (1) jo pasal 874 intinya menyatakan bahwa harta warisan dapat diakui hak oleh para ahli waris setelah pewarisnya meninggal dunia.
6. Bahwa oleh karena bidang-bidang tanah hak milik para Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, diperoleh dari jual beli yang wajar, sah, halal dan mengikat oleh dan antara mereka selaku pembeli dengan Nanan Djuharman (orangtua para Penggugat) semasa hidupnya selaku pemilik asal tanah obyek sengketa tersebut yang tidak pernah dialihkan baik berupa jual beli maupun pewarisan kepada siapapun, karenanya ia tidak membutuhkan ijin dan persetujuan dari siapapun termasuk bakal para ahli warisnya untuk menjualnya kepada siapapun, maka mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan secara hukum bahwa dokumen dan atau surat-surat tanda pengakuan hak, tanda bukti pajak seperti Girik yang diklaim asli dikuasai oleh para Penggugat agar dinyatakan tidak lagi memiliki kekuatan hukum dan atau nilai pembuktian secara hukum dan untuk menghindari penyalahgunaanya dikemudian hari, maka mohon dimusnahkan saja.
7. Bahwa terhadap dalil para Penggugat dalam posita huruf A angka 21 hal. 23 yang mendalilkan penguasaan fisik tanah beserta asli surat-surat kepemilikan tanah obyek sengketa berada ditangan para Penggugat sama sekali tidak benar dan hanya merupakan pernyataan bohong belaka, karena hingga saat ini tanah obyek sengketa berada dalam penguasaan para Tergugat serta asli kwitansi pembayaran, Akta Jual Beli (AJB) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah obyek sengketa masih tetap berada pada penguasaan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV. Bahwa klaim dan dalil penguasaan asli surat surat Girik C bukanlah bukti sah kepemilikan atas tanah obyek sengketa menurut hukum dan undang-undang yang berlaku, tetapi lebih hanya sebagai tanda bukti pembayaran pajak. Oleh karena itu, dalil dan bukti tersebut telah dibantah sebagaimana juga telah diuraikan diatas, maka sudah



selayaknya harus ditolak dan atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim, karena tidak berdasar hukum.

8. Bahwa didalam posita huruf A angka 11 hal.19 yang pada intinya para Penggugat berdalil bahwa pada sekitar tahun 2001 ada yang datang ke lokasi tanah a quo mengaku bernama Tuti Siagian dan mengaku tanah a quo adalah miliknya dan ia merupakan keluarga Viktor AP Siagian dan oleh para Penggugat ia telah diminta pertanggung jawabannya untuk melanjutkan pembayaran tanah a quo dan ia menyatakan tidak sanggup dan karenanya ia pada tanggal 28 Juli 2001 membuat pernyataan yang isinya menyatakan bahwa mengenai tanah di Pasir Angin untuk menjualnya kembali dan mengembalikan uang yang sudah masuk serta menyatakan pembelian tanah tersebut dibatalkan. Terhadap dalil kami tanggapi sebagai berikut:
 - a. Bahwa dalil para Penggugat tersebut sangat jelas kebohongannya karena berdasarkan fakta dan bukti yang ada bahwa tanah obyek sengketa sejak dilunasi seluruh pembayarannya terakhir pada tanggal 16 Oktober 1996 yang kemudian telah dibuat AJB nya pada tahun 1994 yang artinya tanah obyek sengketa telah menjadi hak milik para Tergugat sejak 27 April 1994, dan faktanya sejak itu tanah obyek sengketa telah dikuasai oleh para Tergugat sehingga sangat naif dan mustahil apabila Tuti Siagian (Tergugat III) datang mengemis-ngemis kepada para ahli waris untuk menunjukan tanahnya sendiri yang telah dikuasainya sejak lama.
 - b. Bahwa adalah sangat tidak logis dan hanya mengada-ngada dalil dan kebohongan para Penggugat yang menyatakan bahwa pada tanggal 28 Juli 2001 Tuti Siagian (Tergugat III) telah membuat pernyataan bahwa mengenai tanah di Pasir Angin untuk menjualnya kembali dan mengembalikan uang yang sudah masuk serta menyatakan pembelian tanah tersebut dibatalkan. Menjadi sangat aneh bila seseorang yang telah membeli tanah dan telah menjadi miliknya sejak 1994 dan seluruh pembayarannya telah dilunasi pada tahun 1996 serta asli surat-surat bukti kepemilikan kwitansi, AJB dan Sertifikat Hak Milik atas namanya telah dikuasainya pula, datang mengemis kepada para ahli waris dan memohon agar tanahnya tersebut dijual kembali oleh para ahli waris dan kemudian meminta untuk para ahli waris mengembalikan uang yang telah



dibayar lunas para Tergugat dalam membeli tanah tersebut yang kini telah berstatus sebagai tanah milik para Tergugat ?

c. Bahwa oleh karena dalil tersebut hanya merupakan kebohongan belaka, mengada-ngada dan tidak berdasar fakta-fakta hukum, maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo dapat menolak dan atau mengesampingkan dalil dan bukti tersebut karena tidak berdasar hukum dan juga tidak memiliki nilai pembuktian menurut hukum.

9. Bahwa terhadap posita huruf A angka 2 yang pada intinya para Penggugat mendalilkan seolah telah ada kesepakatan oleh dan antara pihak pembeli Tergugat Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV melalui orang kepercayaan mereka Viktor AP Siagian (Tergugat I) dan pihak penjual Nanan Djuharman atas harga jual beli tanah obyek sengketa sebesar Rp.35.000 per meter dengan luas tanah sekitar 2.5 ha sama sekali tidak benar, bohong dan hanya mengada-ngada, karena fakta dan bukti hukum soal harga jual beli atas obyek tanah sengketa adalah seluas 18.300 M² dengan total harga seluruhnya adalah Rp.150.850.000 (Seratus lima puluh juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) yang tercantum didalam bentuk kwitansi dan telah diregister oleh Notaris Muhammad Adam dengan No. 14/1994 pada tanggal 21 Januari 1994. Seandainya pun merujuk pada luas tanah yang terdapat dalam sertifikat maka luasnya hanya 18.945 M², bukan 2.5 ha seperti yang didalilkan para Penggugat. Karena itu dalil tersebut harus ditolak dan atau dianggap tidak pernah ada oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

10. Bahwa para Tergugat dalam memproses, memperoleh dan memiliki tanah obyek sengketa sama sekali tidak pernah berhadapan/berhubungan dengan para Penggugat yang bukan pemilik asal/penjual tanah obyek sengketa karena pemilik asal tanah obyek sengketa adalah Nanan Djuharman (orangtua para Penggugat) yang semasa hidupnya telah dijual kepada para Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, yang secara legal dilakukan dengan akta jual beli dihadapan notaris yang dihadiri, disetujui dan ditandatangani oleh penjual/pemilik asal Nanan Djuharman dan disetujui oleh istrinya Samsiah dengan para pembeli adalah Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV karenanya Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV. Karenanya kami menolak tegas permohonan para Tergugat agar Majelis Hakim membatalkan akta-akta



jual beli (AJB) tersebut dalam petitium angka 4, 5, 6 dan 7 halaman 2 dan Petitum Primer angka 3 hal 24-25 gugatan a quo mohon Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Girik-Girik yang disebutkan oleh para Penggugat didalam Petitum Primer angka 3 hal 24-25 menurut hukum tidak memiliki lagi dasar kekuatan hukum dan atau tidak memiliki lagi nilai pembuktian yuridis, dan agar tidak diselewengkan penggunaannya dimasa mendatang, maka mohon untuk dimusnahkan.

11. Bahwa khusus terhadap legal standing salah satu penggugat Rustini Purwati yang namanya tercantum dan tercatat didalam dua buah girik milik ayahnya Nanan Djuharman tidak lantas membuktikan bahwa dia adalah salah satu pemilik dari tanah obyek sengketa, karena faktanya sebagaimana yang diakui sendiri oleh para Penggugat didalam dalil mereka tentang asal usul tanah milik para Penggugat didalam hal 3 gugatan a quo, tegas dan jelas dinyatakan bahwa tanah obyek sengketa dibeli oleh ayah mereka Nanan Djuharman semasa hidupnya yang kemudian bila dikatikan dengan dalil para Penggugat didalam angka 2 hal 2 dasar gugatan yang menguraikan tentang bidang-bidang tanah yang dikenal dengan Girik-girik milik Nanan Djuharman yang selain tercatat atas namanya sendiri juga dua diantaranya diatasnamakan anaknya Rustini Purwati dan satu girik lainnya diatasnamakan istrinya Samsiah. Dengan demikian jelas tanah obyek sengketa bukan milik Rustini Purwanti baik karena pembelian maupun karena pewarisan, hanya-semata-mata diatasnamakan namanya oleh ayahnya Nanan Djuharman semasa hidupnya.

12. Bahwa terhadap dalil para Penggugat dalam posita huruf A angka 11-17 hal 19-21 gugatan a quo yang pada intinya mempersoalkan perbedaan selisih luas tanah yang tercatat didalam AJB dengan luas tanah yang tercatat didalam SHM serta menyatakan bahwa terhadap sertifikat-sertifikat hak milik yang tercatat atas nama Tergugat II Albert Hamonangan Rumapea dan Tergugat III Tuti Siagian serta Tergugat IV Wulan Manasak Aruan, seluruhnya telah dicatatkan blokir atas permohonan dari Kantor Hukum BRS dan Rekan berturut-turut pada tanggal 3-9-2008. Terhadap dalil tersebut kami tanggapi sebagai berikut:

a. Bahwa terhadap dalil tersebut, karena sudah memasuki prosedur dan masalah teknis pembuatan dan penerbitan sertifikat hak milik yang dilakukan oleh BPN cq. Kantor Badan Pertanahan dan Tata



Ruang Kabupaten Bogor, maka dalil tersebut sesungguhnya telah memperlakukan suatu kewenangan, kebijakan dan keputusan pejabat tata usaha negara dalam hal ini Kantor BPN Kabupaten Bogor maka sesuai dengan undang undang dan ketentuan yang berlaku maka kewenangan untuk menguji dan memeriksa sengketa mengenai suatu keputusan pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana halnya yang saat ini dipermasalahkan oleh para Penggugat mengenai keabsahan keputusan Kantor Badan Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bogor sehubungan dengan penerbitan sertifikat-sertifikat hak milik atas nama para Tergugat tersebut, maka berdasarkan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara.

- b. Bahwa dengan demikian maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo harus menyatakan menurut hukum menolak perkara a quo karena bukan merupakan kewenangan pengadilan umum tetapi merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.
 - c. Bahwa para Tergugat dengan ini memohon kepada Majelis Hakim agar mencabut dan atau membatalkan permohonan blokir sertifikat tersebut yang telah diajukan para Penggugat, karena sangat tidak berdasar hukum.
13. Bahwa terhadap dalil para Penggugat dalam posita huruf A angka 18-20 hal 21-22 dalam gugatan a quo yang pada intinya menguraikan tentang kerugian-kerugian yang dialami oleh para Penggugat yang ternyata sama sekali tidak merinci berapa besar jumlah kerugian baik materiil maupun imateriail yang telah dialami para Penggugat, dan karenanya merupakan cacat formil sebuah gugatan perdata, maka sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo harus menyatakan menolak gugatan a quo dan atau tidak menerima perkara a quo.
14. Bahwa para Tergugat menolak tegas permohonan para Penggugat didalam posita huruf A angka 28 yang meminta agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, verzet maupun kasasi (*uitvoebaar bij vooraad*) karena permintaan tersebut tidak berdasarkan hukum, apa lagi Mahkamah Agung RI telah meminta



kepada para Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Agama seluruh Indonesia untuk berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.1 Tahun 2001 tanggal 30 Januari 2001 jo No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 bahwa dalam menjatuhkan putusan serta merta antara lain harus memastikan adanya jaminan yang nilainya sebanding dengan barang/obyek eksekusi sehingga tidak merugikan pihak lain apabila dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama.

15. Bahwa para Tergugat tegas menolak posita dan petitum para Penggugat yang meminta agar Mejlis Hakim menyatakan menurut hukum bahwa para Penggugat adalah yang berhak atas tanah obyek sengketa karena fakta hukumnya yang ada telah terbukti bahwa baik dari proses pengalihan hak atas tanah obyek sengketa maupun seluruh proses peningkatan hak oleh para Tergugat telah dilakukan dengan cara yang halal dan sesuai hukum dengan bukti sah kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik atas tanah obyek sengketa masih tercatat atas nama para Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV hingga saat ini sehingga dalil ini harus ditolak karena tidak berdasar hukum.
16. Bahwa oleh karena perolehan dan atau peningkatan hak milik atas tanah obyek sengketa oleh para Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, dilakukan melalui prosedur hukum yang sah dan cara yang wajar dan halal yakni melalui pembelian bidang tanah tersebut kemudian sesuai dengan ketentuan dibuatlah akta jual beli (AJB) dihadapan Notaris lalu berdasarkan AJB tersebut kemudian diajukan permohonan peningkatan hak milik kepada instansi yang berwenang yaitu BPN Kabupaten Bogor, dan setelah diperiksa dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan sesuai prosedur, maka diterbitkanlah Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama para pemohon yakni Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, maka secara tegas kami menolak permohonan Penggugat dalam posita angka 24 hal.23 dan petitum Primer angka 1 mengenai peletakan sita jaminan atas tanah obyek sengketa karena:
 - a. Tanah obyek sengketa telah menjadi milik para Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik atas nama masing-masing Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV.
 - b. Obyek tanah sengketa secara fisik dikuasai oleh para Tergugat Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV.



- c. Dasar tuntutan kepemilikan hak atas tanah obyek sengketa oleh para Penggugat, sangat tidak jelas, kabur dan mengada-ngada serta tidak berdasar hukum.

17. Bahwa posita dan petitum yang tidak ditanggapi oleh para Tergugat harus dianggap ditolak karena tidak ada relevansinya dan tidak berdasar hukum.

Bahwa berdasarkan seluruh alasan, dalil-dalil, bukti-bukti dan fakta-fakta hukum sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas, maka para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Dan Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara No. 194/Pdt.G/2016/PN.Cbi., agar berkenan memutus memutus perkara ini sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo.

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

Jawaban Turut Tergugat II:

EKSEPSI-EKSEPSI;

1. Eksepsi Mengenai Kompetensi Absolut.

Bahwa sesuai dan berdasarkan pada petitum gugatan para Penggugat, khususnya Angka 9, dimana para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk (dikutip) "Menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Milik No.1725/Cipayung, Sertifikat Hak Milik No.1726/ Cipayung, Sertifikat Hak Milik No.1727/ Cipayung, Sertifikat Hak Milik No.1728/Cipayung, Sertifikat Hak Milik No.1729/Cipayung, Sertifikat Hak Milik No.1736/Cipayung, Sertifikat Hak Milik No.1737/Cipayung, yang dilakukan oleh Turut Tergugat III dengan dasar Akta Jual Beli No. 536/11/IV/Megamendung 1994, tanggal 27 April 1994, Akta Jual Beli No. 537/12/IV/Megamendung 1994 tanggal 27 April 1994, Akta Jual Beli No. 541/16/IV/Megamendung 1994, tanggal 27 April 1994, Akta Jual Beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.138/03/ Megamendung 1998 tanggal 30 Maret 1998, Akta Jual Beli No.139/03/ Megamendung 1998 tanggal 30 Maret 1998, Akta Jual Beli No. 540/15/IV/ Megamendung 1994, tanggal 27 April 1994, Akta Jual Beli No. 539/14/IV/ Megamendung 1994, tanggal 27 April 1994, yang dibuat untuk dan atas nama Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dihadapan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah penuh rekayasa dan cacat hukum, dan oleh karenanya harus dinyatakan Batal Demi Hukum”, maka sangat jelaslah bahwa Pengadilan Negeri Cibinong tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili materi perkara dan mengabulkan gugatan para Penggugat a quo, karena SERTIFIKAT yang menjadi obyek gugatan para Penggugat dan diajukan pembatalan a quo merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang tunduk pada Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara; Bahwa selain daripada itu, Pengadilan Negeri Cibinong seharusnya tidak berwenang untuk (dikutip) “Menyatakan Hukum para Penggugat adalah yang berhak atas Kepemilikan bidang-bidang tanah yang dikenal dengan;

- Girik C No.2881 Persil 52 dan 54 D.III Luas \pm 13.460 M2 atas nama Nanan Djuharman yang terletak di Desa/Kel. Cipayung, Kec Cisarua, sekarang Kec, Megamendung, Kabupaten Bogor;
- Girik C No.2764 Persil 52 D.III Luas \pm 1.570 M2 atas nama Nanan Djuharman yang terletak di Desa/Kel. Cipayung, Kec Cisarua, sekarang Kec, Megamendung, Kabupaten Bogor;
- Girik C No.3405 Persil 50 D.III Luas \pm 2000 M2 atas nama Ny. Samsiah yang terletak di Desa/Kel. Cipayung, Kec Cisarua, sekarang Kec, Megamendung, Kabupaten Bogor;
- Girik C No.3404 Persil 50 D.III Luas \pm 2000 M2 atas nama Rustini Purwati yang terletak di Desa/Kel. Cipayung, Kec Cisarua, sekarang Kec, Megamendung, Kabupaten Bogor;
- Girik C No.2878 Persil 50 D.III Luas \pm 500 M2 atas nama Rustini Purwati yang terletak di Desa/Kel. Cipayung, Kec Cisarua, sekarang Kec, Megamendung, Kabupaten Bogor;

Sebagaimana dipermohonkan dalam petitum Angka 3 gugatannya karena Girik bukan merupakan bukti hak kepemilikan tanah yang sah menurut hukum;

Bahwa sesuai maksud dan tujuan gugatan para Penggugat aquo, serta ketentuan dan prosedur hokum materiel dan formiel yang berlaku, maka

Halaman 66 dari 78 Putusan Nomor 568/PDT/2017/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)



gugatan para Penggugat seharusnya diajukan melalui Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara, oleh karenanya Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili materi perkara ini dan persidangan perkara ini harus dihentikan, setidaknya gugatan para Penggugat aquo sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet Ontvankelijk Verklaard);

2. Eksepsi mengenai Gugatan para Penggugat tidak jelas hak kepemilikan dan kapasitas subyek hukumnya;

Bahwa sesuai dan berdasarkan pada uraian posita gugatan para Penggugat aquo, yang menyatakan dirinya sebagai ahli waris/Keterangan Waris tanggal 10 Mei 2000 yang diketahui Kepala Desa Cipayung dan Camat Megamendung, memiliki bidang tanah sebagai berikut (dikutip);

- Girik C No.2881 Persil 52 dan 54 D.III Luas \pm 13.460 M2 atas nama Nanan Djuharman yang terletak di Desa/Kel. Cipayung, Kec Cisarua, sekarang Kec, Megamendung, Kabupaten Bogor;
- Girik C No.2764 Persil 52 D.III Luas \pm 1.570 M2 atas nama Nanan Djuharman yang terletak di Desa/Kel. Cipayung, Kec Cisarua, sekarang Kec, Megamendung, Kabupaten Bogor;
- Girik C No.3405 Persil 50 D.III Luas \pm 2000 M2 atas nama Ny. Samsiah yang terletak di Desa/Kel. Cipayung, Kec Cisarua, sekarang Kec, Megamendung, Kabupaten Bogor;
- Girik C No.3404 Persil 50 D.III Luas \pm 2000 M2 atas nama Rustini Purwati yang terletak di Desa/Kel. Cipayung, Kec Cisarua, sekarang Kec, Megamendung, Kabupaten Bogor;
- Girik C No.2878 Persil 50 D.III Luas \pm 500 M2 atas nama Rustini Purwati yang terletak di Desa/Kel. Cipayung, Kec Cisarua, sekarang Kec, Megamendung, Kabupaten Bogor;

Dengan SPPT PBB No.32.03.091.011.004.0273.0 Tahun 2008, atas nama Nanan Djuharman seluas \pm 24.013 M2, adalah tidak jelas hak kepemilikan dan kapasitas hukumnya, karena secara hukum, Girik dan Surat Pemberitahuan Pajak terhutang (SPPT) adalah bukan merupakan bukti hak kepemilikan atas bidang tanah yang sah bahwa demikian halnya dengan Surat Pernyataan Waris/Keterangan Waris Tanggal 10 Mei 2000 yang dibuat oleh para Penggugat secara sepihak hanya untuk membuktikan adanya hubungan perdata para Penggugat dengan Alm. Nanan Djuharman, namun Surat Pernyataan tersebut tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti



adanya hubungan kepemilikan para Penggugat dengan bidang yang dimaksudkan dalam gugatannya, karena Alm. Nanan Djuharman maupun para Penggugat tidak membuktikan adanya pangajuan atau permohonan ke Kantor Pertanahan untuk diterbitkan SERTIFIKAT sebagai bukti hak kepemilikan tanah yang sah sesuai ketentuan dan prosedur Hukum Pertanahan yang berlaku;

Bahwa sesuai dan berdasarkan pada fakta tersebut dan ketentuan serta prosedur hukum yang berlaku, maka gugatan para Penggugat aquo sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3. Eksepsi mengenai Gugatan para Penggugat tidak jelas obyek hukumnya;

Bahwa sesuai dan berdasarkan pada uraian gugatan para Penggugat pada bagian posita dan petitum yang hanya berdasarkan pada Surat Pernyataan Ahli Waris / Keterangan Waris tanggal 10 Mei 2000 yang dibuat secara sepihak tanpa dibuktikan dengan permohonan/pengajuan Sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan atas bidang tanah yang dimaksudkan oleh para Penggugat dalam gugatannya, sedangkan Pemerintah melalui Kepala kantor Pertanahan telah menerbitkan Hak atas tanah yang menjadi obyek gugatan aquo kepada para Tergugat, oleh karenanya obyek gugatan para Penggugat aquo adalah tidak jelas;

Bahwa selain daripada itu, Akta Jual Beli yang dibuat oleh Turut Tergugat-II dan menjadi obyek gugatan para Penggugat aquo adalah Akta Jual Beli No.138/03 Megamendung 1998, tanggal 30 Maret 1998. Akta Jual Beli No.139/03 Megamendung 1998, tanggal 30 Maret 1998, yang telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor hingga diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 1728/Cipayung, Sertifikat Hak Milik No. 1729/Cipayung sesuai ketentuan dan prosedur Hukum Pertanahan yang berlaku harus mendapat perlindungan Hukum;

Bahwa sesuai dan berdasarkan pada fakta tersebut, maka gugatan para Penggugat aquo sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

4. Eksepsi Mengenai Gugatan para Penggugat tidak jelas dasar hukumnya;

Bahwa sesuai dan berdasarkan pada bagian posita dan petitum gugatan para Penggugat aquo, khususnya Angka 2, maka yang menjadi dasar hukum gugatan para Penggugat aquo adalah Pasal 1365 KUHPerdata, dimana para Penggugat mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk (dikutip) "Menyatakan Hukum Tergugat I,II,III,IV



dan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum” yaitu dengan Rekayasa sistematis untuk mengambil; kepentingan pribadi dengan mengorbankan kepentingan para Penggugat yang berakibat timbulnya kerugian bagi para Penggugat yang melibatkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III (lih.Angka18 Posita Gugatannya) tanpa menguraikan apa bentuk dan bagaimana cara rekayasa sistematis yang dimaksudnya tersebut, sehingga perbuatan melawan Hukum yang dimaksudkan oleh para Penggugat dalam gugatannya menjadi tidak jelas, apakah rekayasa sistematis tersebut termasuk dalam ranah Hukum Pidana atau ranah Hukum Perdata ?

Bahwa sesuai dan berdasarkan pada fakta tersebut, maka gugatan para Pengugat a quo sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima. (*niet ontvankelijk verklaard*);

5. Eksepsi mengenai Gugatan para Penggugat Premature;

Bahwa berkaitan dengan Eksepsi ke-4 maka para Penggugat seharusnya membuktikan adanya rekayasa sistematis yang dimaksudkan dalam gugatannya secara nyata, yang dalam hal ini termasuk dan dapat dikategorikan sebagai perbuatan Melawan Hukum secara pidana terlebih dahulu, sebelum mempergunakannya sebagai adanya unsur Cacat Hukum dalam pembuatan Akta Jual Beli hingga diterbitkannya Sertifikat yang dimaksudkan dalam gugatannya aquo;

Bahwa oleh karena gugatan para Penggugat aquo hanya berdasarkan cerita adanya rekayasa sistematis yang seharusnya dibuktikan secara materiel dahulu namun para Penggugat tidak melakukan hal tersebut, maka gugatan para Penggugat adalah premature dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

6. Eksepsi Mengenai Gugatan para Penggugat tidak lengkap pihak Tergugatnya;

Bahwa sesuai dan berdasarkan pada syarat yang diperlukan untuk dapat membuat Akta Jual Beli, antara lain;

- Surat Keterangan Tanah;
- Surat Keterangan Tidak Sengketa;
- Surat Keterangan Riwayat Tanah;

Yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa setempat, bahkan tidak menutup kemungkinan adanya pihak lain yang terlibat yang seharusnya semua pihak terkait dalam transaksi tanah sesuai Akta Jual Beli No.138/03/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Megamendung 1998 tanggal 30 Maret 1998, Akta Jual Beli No.139/03/ Megamendung 1998 tanggal 30 Maret 1998, yang menjadi obyek gugatan para Penggugat aquo harus dilibatkan sebagai pihak Tergugatnya;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat aquo ternyata tidak melibatkan Kepala Desa setempat yang telah membuat dan menandatangani surat-surat tersebut diatas dan semua pihak yang terkait dalam transaksi jual beli hingga didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat, maka gugatan para Penggugat aquo adalah kurang pihak Tergugatnya dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

7. Eksepsi Mengenai Tanah yang menjadi Obyek Gugatan para Penggugat berbeda dengan Tanah yang menjadi Obyek Jual Beli;

Bahwa sesuai dan berdasarkan pada pengakuan para Penggugat dalam gugatannya, khususnya mengenai tanah yang menjadi obyek gugatan SPPT PBB No.32.03.091.011.004.0273.0 Tahun 2008, atas nama Nanan Djuharman seluas \pm 24.013 M2, ternyata berbeda dengan tanah yang menjadi obyek jual beli yang berlangsung dihadapan Turut Tergugat II sesuai Akta Jual Beli No.138/03/ Megamendung 1998 tanggal 30 Maret 1998, Akta Jual Beli No.139/03/ Megamendung 1998 tanggal 30 Maret 1998, yang dalam hal ini memiliki riwayat dan alas hak masing-masing, serta sesuai batas-batas yang diuraikan dalam Akta Jual Beli tersebut dengan Jelas, adalah tidak sama dengan bidang yang dimaksudkan oleh para Penggugat dalam gugatannya;

Bahwa oleh karena tanah yang menjadi obyek gugatan para Penggugat aquo berbeda dengan tanah yang menjadi objek jual beli tersebut, maka gugatan para Penggugat aquo adalah salah alamat dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Demikian Eksepsi-Eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat II dalam Persidangan perkara ini, kiranya Turut Tergugat II mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk mempertimbangkan eksepsi mengenai Kompetensi Absolut terlebih dahulu, dan mengabulkannya dengan menjatuhkan Putusan Sela yang Amar selengkapnya berbunyi;

MENGADILI

- Mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat II mengenai Kompetensi Absolut;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Halaman 70 dari 78 Putusan Nomor 568/PDT/2017/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

- Menghentikan pemeriksaan dan persidangan perkara ini;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Turut Tergugat II mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

II. Jawaban:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil para Penggugat dalam gugatannya a quo;
2. Bahwa seluruh dalil pada bagian eksepsi dinyatakan termasuk dan menjadi bagian yang penting dan tidak terpisahkan dari bagian ini;
3. Bahwa Turut Tergugat II mohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk mempertimbangkan dan mengabulkan eksepsi-eksepsi yang diajukan dalam persidangan ini, dan menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya, setidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima sebagaimana telah diuraikan pada bagian eksepsi;
4. Bahwa adapun permohonan-permohonan yang diajukan oleh para Penggugat dalam gugatannya a quo adalah sangat tidak beralasan dan tidak berdasarkan Hukum, oleh karenanya, permohonan-permohonan tersebut sudah sepatutnya ditolak, setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;
5. Bahwa hal-hal ini yang tidak ditanggapi dalam Jawaban ini hanya bersifat pengulangan dan/atau penegasan yang telah ditolak dan ditanggapi oleh Turut Tergugat II pada bagian eksepsi;
6. Bahwa pada akhirnya, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan Putusan Akhir yang Amar selengkapya berbunyi:

MENGADILI

- Mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat II;
- Menolak gugatannya para Penggugat untuk seluruhnya; setidaknya-tidaknya:
- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Turut Tergugat II mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Halaman 71 dari 78 Putusan Nomor 568/PDT/2017/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)



Jawaban Turut Tergugat III:

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan maupun Replik Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum dan menguntungkan Turut Tergugat III;
2. Bahwa setelah dicermati dalil gugatan pada positanya maupun replik para Penggugat dalam perkara aquo adalah murni perkara perdata tentang gugatan melawan hukum berkaitan dengan penguasaan kepemilikan tanah dengan obyek sengketa Sertipikat Hak Milik No.1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1736, 1737 Desa Cipayung antara para Penggugat dan para Tergugat yang nota bene tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat III dikarenakan dalam dalil gugatan para Penggugat tidak ada yang mendalilkan bahwa Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan yang melawan hukum sehingga imbasnya merugikan para Penggugat, maka mohon kepada Majelis Hakim berkenan mengeluarkan Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara aquo.
3. Bahwa Turut Tergugat III menolak secara tegas dalil gugatan Penggugat pada posita gugatannya maupun tuntutan dalam petitum pokok perkaranya khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat III yang pada intinya mohon agar Sertipikat obyek sengketa (Sertipikat Hak Milik No. 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1736, 1737 Desa Cipayung) yang terletak di Desa Cipayung Kecamatan Megamendung Kabupaten Bogor dinyatakan batal demi hukum.

Bahwa tuntutan para Penggugat dimaksud tidak ada relevansinya dikarenakan penerbitan Sertipikat-sertipikat inlitis yang dilakukan oleh Turut Tergugat III dalam rangka melaksanakan pelayanan publik di bidang telah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku sehingga telah sesuai dengan azas legalitas dan tidak melanggar hukum;

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

1. Menerima Duplik dan Jawaban Turut Tergugat III;
2. Menolak gugatan para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Kuasa Para Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah menjatuhkan putusan tanggal 20 April 2017, Nomor 194/Pdt.G.2016/PN.Cbi., yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menolak eksepsi dari Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA :

2. Menolak gugatan para Penggugat seluruhnya;
3. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.5.106.000,00 (Lima juta seratus enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah membaca berturut-turut:

1. Akta Permohonan Banding tanggal 2 Mei 2017, Nomor:194/Pdt.G/2016/PN.Cbi., yang dibuat oleh Drs. Junaedi, SH., M.H., Panitera Pengadilan Negeri Cibinong yang menerangkan bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat melalui Kuasanya Solahuddin Dalimunte, S.H., telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 20 April 2017, Nomor 194/Pdt.G./2016/PN.Cbi, dan telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding IV semula Tergugat IV, masing-masing pada tanggal 19 Juli 2017, kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 7 Juni 2017, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 29 Agustus 2017, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 19 Mei dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 31 Agustus 2017;
2. Memori banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tanggal 14 Juli 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 17 Juni 2017;

Halaman 73 dari 78 Putusan Nomor 568/PDT/2017/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Relas penyerahan memori banding oleh Jumiati, S.H., Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding IV semula Tergugat IV, masing-masing pada tanggal 19 Juli 2017;
4. Relas penyerahan memori banding Oleh Wendra Febrianto, S.H., Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 5 Septembet 2017;
5. Relas penyerahan Memori Banding oleh Jumiati, S.H., Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 29 Agustus 2017;
6. Relas Penyerahan memori banding oleh Imayani, A.Md., Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 12 September 2017;
7. Relas penyerahan memori banding oleh Jumiati, S.H., Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 28 Agustus 2017;
8. Kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding I, II, III dan IV semula Tergugat I, II, II dan IV tanggal 8 Agustus 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 8 Agustus 2017;
9. Relas penyerahan kontra memori banding oleh Jumiati, S.H., Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong kepada Para Pembanding semula Para Peggugat pada tanggal 29 Agustus 2017;
10. Relas penyerahan kontra memori banding oleh Wendra Febrianto, S.H., Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 6 September 2017;
11. Relas penyerahan kontra memori banding oleh Jumiati, S.H., Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 29 Agustus 2017;
12. Relas penyerahan kontra memori banding oleh Imayani, A.Md., Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong kepada Turut Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 12 September 2017;
13. Relas penyerahan kontra memori banding oleh Jumiati, S.H., Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong kepada Turut Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 28 Agustus 2017;

Halaman 74 dari 78 Putusan Nomor 568/PDT/2017/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Relas pemberitahuan mempelajari berkas oleh Jumiati, S.H., Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 29 Agustus 2017 kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat;
15. Relas pemberitahuan mempelajari berkas yang dibuat oleh Jumiati, S.H., Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong, masing-masing tanggal 29 Agustus 2017 kepada Terbanding I, II, III, IV semula Tergugat I, II, III dan IV;
16. Relas pemberitahuan mempelajari berkas yang dibuat oleh Wendra Febrianto, S.H., Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong, tanggal 6 September 2017 kepada Terbanding V semula Tergugat V;
17. Relas pemberitahuan mempelajari berkas yang dibuat oleh Jumiati, S.H., Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong, tanggal 29 Agustus 2017 kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;
18. Relas pemberitahuan mempelajari berkas yang dibuat oleh Imayani, A.Md., Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong, tanggal 12 September 2017 kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;
19. Relas pemberitahuan mempelajari berkas yang dibuat oleh Jumiati, S.H., Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong, tanggal 28 Agustus 2017 kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;
untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

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

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan secara jelas bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat;
- Bahwa Saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding I, II, III dan IV adalah tidak benar karena tidak sesuai dengan fakta di persidangan;

Halaman 75 dari 78 Putusan Nomor 568/PDT/2017/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat berkeberatan atas penerapan pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama karena jual beli dibuat secara rekayasa sehingga jual beli cacad hukum dan tidak mengikat para pihak;
- Bahwa mengenai harga tanah sengketa, tidak ada bukti yang menyebutkan nilai harga;
- Bahwa tanda tangan penerimaan uang pembelian tanah sengketa dari Terbanding II, III dan IV, tanda tangannya adalah palsu
- Bahwa Akta Jual Beli yang dibuat adalah fiktif dan penuh rekayasa;
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama Girik sebagai surat keterangan objek atas tanah adalah tidak tepat karena terbitnya Sertipikat atas nama II, III dan IV semula Tergugat II, III dan IV berdasarkan alas hak dari girik objek tanah sengketa;
- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak melihat batas-batas Akta-Akta Jual Beli tanah sengketa dimana semuanya sama sehingga mengakibatkan jual beli cacad hukum;
- Bahwa jual beli antara Para Pihak tidak sesuai dengan aturan dan prosedur jual beli;
- Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak melihat adanya hubungan adanya timbul suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan Para Pembanding semula Para Penggugat sangat dirugikan, karena jelas proses terbitnya sertifikat telah melakukan perubahan batas-atas yang ada dalam Akta-akta jual beli;

Selengkapnya keberatan-keberatan dalam Memori Banding tersebut sebagaimana tertuang dalam Memori Banding yaitu tertanggal 14 Juli 2017;

Menimbang, bahwa Terbanding I, II, III dan IV semula Tergugat I, II, III dan IV telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya menolak memori banding dari Para Pembanding semulan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah meneliti dan mencermati keberatan-keberatan dari Para Pembanding semula Para Penggugat ternyata merupakan pengulangan dari Surat gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat serta tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan karena telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu keberatan tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan

Halaman 76 dari 78 Putusan Nomor 568/PDT/2017/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

resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 20 April 2017, Nomor 194/Pdt.G/2016/PN.Cbi., memori banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Kuasa Terbanding I,II, III dan IV semula Tergugat I, II, III dan IV, maka Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara dan oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 194/Pdt.G/2016/PN.Cbi., tanggal 20 April 2107 beralasan menurut hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dikuatkan sehingga Para Pembanding semula Para Penggugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009, Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang

Warga Jawa dan Madura, HIR dan Peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 20 April 2017, Nomor 194/Pdt.G/2016/PN.Cbi., yang dimohonkan banding;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung, pada hari Senin, tanggal 12 Pebruari 2018, oleh kami, H. Ade Komaruddin, S.H., M.Hum, sebagai Ketua Majelis, DR. Hj. M.D. Ely Mariani, S.H., M.H. dan Drs. Amin Sembiring, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk

Halaman 77 dari 78 Putusan Nomor 568/PDT/2017/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat, tanggal 12 Desember 2017, Nomor:568/PEN/PDT/2017/PT.BDG., putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 14 Pebruari 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut, Ratna Suminar, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

1. DR. Hj. M.D. Ely Mariani, S.H., M.H. H. Ade Komaruddin, S.H., M.Hum.
2. Drs. Amin Sembiring, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ratna Suminar, S.H., M.H.

Perincian biaya:

1. Materai	Rp6.000,00
2. Redaksi.....	Rp5.000,00
3. Pemberkasan	Rp139.000,00
Jumlah	Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 78 dari 78 Putusan Nomor 568/PDT/2017/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)