



PUTUSAN

Nomor 217/Pdt.G/2016/PN.Dpk

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

-----Pengadilan Negeri Depok yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara: -----

**SARMILIH HM**, beralamat di Jl.Markisa Ujung No.18 B, RT.004 / RW 005 Kelurahan Cinere Kecamatan Cinere-Kota Depok. Selanjutnya disebut sebagai -----**Penggugat;**

----- Selanjutnya Penggugat memilih domisili hukum pada Kantor Advokad dan Konsultan Hukum pada Kantor LAW FIRM Rudi Tringadi,SH& Rekan beralamat di Jl.Patriot Raya No.72 Kranji-Jakasampurna 17145, dengan kuasanya RUDI TRINGADI,SH dan HENDRI DARMAWAN,SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Oktober 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dibawah Nomor : 493/SK/Pdt/2016/PN.DPK pada tanggal 20 Oktober 2016;-----

**Melawan :**

**Tuan SUDJONO BARAK RIMBA**, berkedudukan di Gedung Puri Megapolitan Jl.Cinere Raya 1A Kelurahan Pangkalan Jati Kecamatan Cinere Kota Depok / Bellagio Residence Jl.Kawasan Mega Kuningan Barat E4 No.3 Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan. Selanjutnya disebut sebagai-----

-----**Tergugat I;**

-----Selanjutnya Tergugat I memilih domisili hukum pada Kantor Pengacara dan Penasihat Hukum pada Kantor hukum "Purwoko & Associates", beralamat di Komplek Rukan Permata Senayan Blok E No.37 Jl.Tentara Pelajar Raya Jakarta 12210, dengan kuasanya AG.AGUS SETYO PURWOKO,SH dan SANGAP JANATHANIS TAMBA,SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 November 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dibawah Nomor : 218/SK/Pdt/2016/PN.DPK tanggal 19 Januari 2017.-----

**JOKO SULISTYO**, Selaku PPAT Penerima Protokol Hulman Sipahutar, SH (PPAT Wilayah Kabupaten Bogor) Alamat Jl.Raya Padjajaran No.23 Kota Bogor.Selanjutnya disebut sebagai-----

-----**Tergugat II;**

halaman 1 dari 65 Putusan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Badan Pertanahan Kota Depok**, Alamat Jl.Boulevard Raya Kota Kembang Grand Depok City Kota Depok.Selanjutnya disebut sebagai-----

-----**Turut Tergugat I;**

**Walikota Depok cq. Kepala DPPKAD** ,Alamat Jl.Margonda Raya No.54 Depok.Selanjutnya disebut sebagai-----**Turut**

**Tergugat II;**

-----Selanjutnya Turut Tergugat II memilih domisili hukum pada Kantor Kuasanya di Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Depok beralamat di Jl.Margonda Raya No.54 Kota Depok, dengan kuasanya N.LIENDA RATNANURDIANY,SH.,M.Hum, DINA RATNA KARTIKA,SH, M.YUNAN LUBIS,SH, FEBRINA PUSPITASARI,SH, FUJI OKTAVIANI,SH, DAMAY SHENDIPA,SH, AJI RACHMAT,SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 November 2016.-----

**Kepala Kelurahan Cinere** ,Alamat Jl.Cinere Raya-Depok.Selanjutnya disebut sebagai-----**Turut Tergugat**

**III;**

-----Selanjutnya Turut Tergugat III memilih domisili hukum pada Kantor Kuasanya di Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Depok beralamat di Jl.Margonda Raya No.54 Kota Depok, dengan kuasanya N.LIENDA RATNANURDIANY,SH.,M.Hum, DINA RATNA KARTIKA,SH, M.YUNAN LUBIS,SH, FEBRINA PUSPITASARI,SH, FUJI OKTAVIANI,SH, DAMAY SHENDIPA,SH, AJI RACHMAT,SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 November 2016.-----

-----Pengadilan Negeri Tersebut; -----

-----Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan; -----

-----Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara; -----

## TENTANG DUDUK PERKARA

-----Menimbang, bahwa Penggugat telah mengemukakan hal-hal sebagaimana surat gugatan yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dibawah Register Nomor :217/Pdt.G/2016/PN.DPK sebagai berikut :-----

- Bahwa Penggugat bertindak untuk diri sendiri selaku pemilik bidang tanah dengan Nomor SHM: 46/Cinere, Gambar Situasi Nomor : 327 sebagian, seluas = 17.500 m<sup>2</sup>,Kel. Cinere, Kec. Cinere-Depok atas nama SARMILIH ;
- Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 46/Cinere, diperoleh dari asal pemberian hak milik berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. SK 705.DIT.

halaman 2 dari 65 Putusan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk

### 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

PHT/HM/1973, tanggal 23 Juni 1973, Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat ini dikeluarkan berdasarkan SK Menteri Agraria No.SK 334/Ka, tanggal 30 Oktober 1958 dan SK Menteri Agraria No.SK 917/Ka, tanggal 23 Nopember 1960 ;

- Berdasarkan SK tersebut di atas, pengajuan pensertifikatan bidang-bidang tanah seluas = 17.500 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat yang dahulu dikenal dengan Desa Cinere, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat dan sekarang dikenal dengan Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok, berdasarkan Gambar Situasi (GS) Nomor : 327, sertifikat tersebut telah sah dan resmi didaftarkan dan dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten Bogor, tanggal 9 Juli 1973;
- Bahwa gugatan ini diajukan Penggugat ke Pengadilan Negeri Depok karena alasan pokok perkara adalah sehubungan adanya Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 46/Cinere, an. SARMILIH, yang obyek bendanya terletak di wilayah hukum (yuridiksi) yang merupakan kompetensi Pengadilan Negeri Depok.

Bahwa Gugatan ini diajukan terhadap Para Tergugat maupun Turut Tergugat, berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai Pemilik tanah berdasarkan :
  - Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 46/Cinere, diperoleh dari asal pemberian hak milik berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. SK 705.DIT. PHT/HM/1973, tanggal 23 Juni 1973, Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat ini dikeluarkan berdasarkan SK Menteri Agraria No.SK 334/Ka, tanggal 30 Oktober 1958 dan SK Menteri Agraria No.SK 917/Ka, tanggal 23 Nopember 1960 ;
  - Berdasarkan SK tersebut di atas, pengajuan pensertifikatan bidang-bidang tanah seluas = 17.500 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat yang dahulu dikenal dengan Desa Cinere, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat dan sekarang dikenal dengan Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok, berdasarkan Gambar Situasi (GS) Nomor : 327, sertifikat tersebut telah sah dan resmi didaftarkan dan dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten Bogor, tanggal 9 Juli 1973;
2. Bahwa adanya Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 46/Cinere, an. SARMILIH, antara Tergugat I selaku Pembeli dan Penggugat selaku Penjual , terhadap obyek tanah seluas = 17.500 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat yang dahulu dikenal dengan Desa Cinere, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, dimana pihak Penjual tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tersebut di

halaman 3 dari 65 Putusan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hadapan Hulman Sipahutar, SH (almarhum)/ Tergugat II (PPAT Wilayah Kabupaten Bogor) ;

*Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, sebagaimana di sebutkan dalam :*

## *Pasal 21.*

1. Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri ;
2. Semua jenis akta PPAT diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwim ; -
3. Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar yaitu:
  - i. lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan, dan ;
  - ii. lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya. —

## *Pasal 22.*

*Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.-*

Bahwa berdasarkan PP nomor 37 tahun 1998 tersebut maka seharusnya pihak Turut Tergugat I, menerima lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta tetapi sampai saat ini sejak Akta Jual Beli di buat tahun 1983, pihak Turut Tergugat I tidak menerima lembar kedua tersebut untuk keperluan pendaftaran ;

Dan para pihak tidak hadir dan tidak dibacakan/dijelaskan mengenai isi Akta Jual Beli tersebut oleh PPAT/ Tergugat II di hadapan Penggugat dan Tergugat I; -

Bahwa Akta Jual Beli No.23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 46/Cinere, an. SARMILIH, tidak memenuhi ketentuan Undang-Undang No : 30 Tahun 2004, tentang Jabatan Notaris jo Undang-Undang Nomor :02 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang No : 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. -

halaman 4 dari 65 Putusan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk

#### 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

3. Bahwa terhadap obyek tanah SHM Nomor: 46/Cinere, seluas = 17.500 m<sup>2</sup> pada tahun 2003, ada pihak yang mengakui telah menguasai obyek tanah tersebut yakni Madi Djentrung Kecil dengan melakukan gugatan perdata terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 46/Cinere atas nama Penggugat dan pihak Tergugat I tidak pernah menguasai atas obyek tanah SHM Nomor : 46/Cinere, seluas = 17.500 m<sup>2</sup> ;

Gugatan perkara perdata oleh MADI DJENTRING KECIL melalui kuasanya Sdr. SUMARNO ONTOWIRYO WIBISONO (berdasarkan Surat Kuasa tanggal 9 Maret 2002 dan Kuasa Insidentil No.15/IZ/2003/PN.Cbn). Sedangkan Penggugat diwakili oleh kuasanya Sdr. JAYADI H.M. (berdasarkan Surat Kuasa tanggal 25 April 2003 dan Kuasa Insidentil No.25/IZ/2003/PN.Cbn) ; -

Dalam putusan perkaranya : -

- Putusan No.41/Pdt.G/2003/PN.Cbn tanggal 22 Desember 2003, Pengadilan Negeri Cibinong memenangkan gugatan pihak MADI DJENTRING KECIL;
- Putusan No.321/Pdt/2004/PT.BDG tanggal 2 September 2004, Pengadilan Tinggi Bandung mengabulkan permohonan Banding pihak Penggugat ;
- Putusan No.898.K/Pdt/2006 tanggal 17 Juli 2007, Mahkamah Agung dalam putusan tingkat kasasi ini menyatakan Niet Ontvankelijke Verklaard (NO) ;
- Putusan No.09.PK/Pdt/2009 tanggal 6 September 2010, Mahkamah Agung di dalam putusan tingkat Peninjauan Kembali menyatakan menolak permohonan Peninjauan Kembali pihak MADI DJENTRING KECIL .

Setelah selesainya putusan perkara tersebut pada tanggal 21 September 2012, Sdr. JAYADI H.M. dan Sdr. MADI DJENTRING KECIL menandatangani Surat Kesepakatan Bersama yakni Sdr. MADI DJENTRING KECIL, menerima dana kompensasi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan membebaskan beberapa bangunan permanen dan semi permanen yang berada di atas lokasi objek SHM No : 46/ Cinere, dari Sdr. JAYADI H.M.;

Dalam kesepakatan tersebut Sdr. MADI DJENTRING KECIL, berjanji tidak akan menuntut/memperkarakan dengan cara dan bentuk apapun terhadap obyek tanah SHM No :46/Cinere;

4. Bahwa pihak Penggugat sehubungan dengan adanya gugatan perdata terhadap Obyek tanah sengketa SHM No : 46/Cinere tersebut di atas, tidak mengetahui mengenai keberadaan Sertifikat Asli SHM No : 46/Cinere tersebut, maka berdasarkan hal tersebut pihak Penggugat (selaku pemilik SHM No: 46/Cinere) membuat Surat Pemyataan untuk mengurus Laporan Kehilangan Sertifikat di

halaman 5 dari 65 Putusan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Kepolisian Republik Indonesia, dan surat pernyataan tersebut diregister di Turut Tergugat III, dengan No.593/136/VIII/2014, tanggal 25 Agustus 2014 ;

5. Bahwa Turut Tergugat III, mengeluarkan Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas lahan SHM No:46/ Cinere dengan nomor register No.593/136/VIII/2014;

Dalam proses laporan kehilangan sertifikat tersebut Penggugat juga melampirkan :

- Fotokopi KTP Suami – Istri ; -
- Fotokopi KK ; -
- Fotokopi Akta Nikah. -

6. Bahwa pada tanggal 2 September 2014, Penggugat membuat Laporan Pengaduan Kehilangan Sertifikat (SHM No: 46/Cinere) dengan No.LP/399/B/IX/2014/Resta Depok. Berdasarkan laporan pengaduan tersebut Kepolisian Republik Indonesia Resort Kota Depok mengeluarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan dengannomor : STPLP/399/B/IX/2014/Resta Depok ; -

7. Bahwa terhadap obyek tanah SHM No : 46/ Cinere, telah ada Laporan Polisi No.LP/4336/XII/2013/PMJ/Ditreskrimum, tanggal 5 Desember 2013 terhadap Penggugat, atas nama pelapor Sdr. MUALIH (bertindak selaku karyawan dan kuasa dari PT. Megapolitan);-

Bahwa Kepolisian Republik Indonesia Daerah Polda Metro Jaya mengeluarkan Surat Ketetapan No. S.Tap/450/VI/2015/Ditreskrimum tentang Penghentian Penyidikan atas dasar :

- Laporan Polisi No.LP/4336/XII/2013/PMJ/Ditreskrimum, tanggal 5 Desember 2013, atas nama pelapor Sdr. MUALIH (bertindak selaku karyawan dan kuasa dari PT. Megapolitan) ; -
- Surat Perintah Penyidikan No.SP.Sidik/3895/XII/2013/Ditreskrimum, tanggal 13 Desember 2013 ; -
- Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan (SPDP) No.B/7118/V/2015/ Ditreskrimum, tanggal 18 Mei 2015 ; -
- Gelar Perkara di ruang rapat Ditreskrimum Polda Metro Jaya tanggal 12 April 2015. –

Berdasarkan proses tersebut di atas, pihak Kepolisian Polda Metro Jaya mengeluarkan Surat Ketetapan tentang Penghentian Penyidikan Perkara (SP3) tanggal 17 Juni 2015 ; –

halaman 6 dari 65 Putusan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk

#### 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

8. Bahwa atas obyek tanah SHM No : 46/ Cinere, pihak Penggugat telah membayartunas biaya pajak tahun 2014 dan tahun 2015 atas bidang tanah SHM No.46/ Cinere seluas = 17.500 m2 di kantor Turut Tergugat II, berdasarkan Nomor Objek Pajak : 32.78001.005.032-0057.0, Nama Wajib Pajak : SARMILIH ;
9. Bahwa berdasarkan point 4 dan 5 di atas, mengenai pengurusan kehilangan Sertifikat Hak Milik No: 46/ Cinere.Dalam proses pengurusannya di Kantor Turut Tergugat I , pada tanggal 30 Desember 2015, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok mengeluarkan Surat Pengumuman Tentang Sertifikat Hilang dengan Nomor : 23/Peng2015 melalui Lembar Negara koran RAKYAT MERDEKA; Pada hari Senin tanggal 28 Desember 2015, Penggugat selaku pemilik SHM No :46/Cinere menjalankan acara sumpah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok dan disumpah di hadapan Bapak SUWARDI selaku Pejabat BPN Kota Depok atas dasar ketentuan/persyaratan pembuatan sertifikat pengganti; - Pada tanggal 10 Pebruari 2016, Turut Tergugat I mengeluarkan Surat :-
  - Tanda Terima Dokumen dan Surat Perintah Setor (SPS) dengan nomor berkas permohonan 9946/2016; -Pada tanggal 24 Mei 2016, Turut Tergugat I mengeluarkan gambar peta situasi berdasarkan hasil pengukuran yang sudah dilaksanakan pada tanggal 17 Maret 2016, oleh Para Pejabat BPN Kota Depok. -
10. Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, cukup alasan untuk Penggugat membatalkan Akta Jual Beli No.23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 46/Cinere, an. PENGGUGAT,yakni :-
  - *Jual Beli tanah di Indonesia berdasarkan UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) harus dilakukan secara terang dan tunai ; -*Sifat terang dan tunai merupakan sifat-sifat jual beli tanah menurut hukum adat yang diakui berdasarkan pasal 5 UUPA yang berbunyi : Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang -undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya; -  
  
*Terang dan tunai artinya penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pembayarannya di lakukan secara tunai dan bersamaan; -*

halaman 7 dari 65 Putusan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk

#### Disclaimer

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



Bahwa pihak Penggugat tidak pernah melakukan tanda tangan di hadapan pejabat umum yang berwenang Pejabat Pembuat Akta Tanah Hulman Sipahutar, SH (PPAT Bogor)/ Tergugat II dan Penggugat tidak pernah menerima pembayaran dari Tergugat I secara tunai dan bersamaan, atas obyek SHM Nomor: 46/Cinere maka pihak Penggugat membatalkan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 46/Cinere, an. PENGGUGAT ;

- Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997, *tentang Pendaftaran Tanah yakni Akta Jual Beli wajib di daftarkan 14 hari kerja* sedangkan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 46/Cinere, an. SARMILIH tidak di daftarkan di kantor Turut Tergugat I sejak tahun 1983 sampai tahun 2016 *yakni sudah selama 33 (tiga puluh tiga) tahun, Akta Jual Beli tersebut tidak didaftarkan di kantor Turut Tergugat I ; –*

- Bahwa Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 46/Cinere, an. SARMILIH antara Penggugat dan Tergugat I, *berdasarkan pasal 1946 KUHPerdata* tentang Daluwarsa umumnya adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang;

Yakni Penggugat dibebaskan dari suatu perikatan Jual Beli dengan Tergugat I, dengan telah lewatnya suatu waktu tertentu ;

- *Bahwa Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 46 /Cinere, an. SARMILIH antara Penggugat dan Tergugat I, berdasarkan pasal 1948 KUHPerdata, yakni mengenai pelepasan daluwarsa yang dilakukan dengan tegas, dan ada pelepasan daluwarsa yang terjadi secara diam-diam. Pelepasan secara diam-diam disimpulkan dari suatu perbuatan yang menimbulkan dugaan bahwa seorang tidak hendak menggunakan sesuatu hak yang telah diperolehnya;-*

Bahwa Pihak Tergugat I, *tidak hendak menggunakan hak yang telah diperolehnya dengan tidak mendaftarkan di Kantor Turut Tergugat I :Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 46/Cinere, an. SARMILIH* yakni sudah berlangsung selama 33 (tiga puluh tiga) tahun;-

- Bahwa *berdasarkan pasal 1967 KUHPerdata* yakni : segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, *hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun ; -*



Bahwa Tergugat I tidak dapat lagi mengajukan tuntutan hukum terhadap *Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 46/Cinere, an. SARMILIH* karena daluwarsa dengan sudah lewatnya waktu selama 33 (tiga puluh tiga) tahun ; -

- Bahwa *Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998* tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, sebagaimana di sebutkan dalam Pasal 21 ayat 3 (ii) dan pasal 22 maka seharusnya pihak Turut Tergugat I, menerima lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta Jual Beli tersebut tetapi sampai saat ini sejak Akta Jual Beli di buat tahun 1983, pihak Turut Tergugat I tidak menerima lembar kedua tersebut *untuk keperluan pendaftaran* ; -
- Bahwa Akta Jual Beli No.23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 46/Cinere, an. SARMILIH, tidak memenuhi ketentuan Undang-Undang No : 30 Tahun 2004, tentang Jabatan Notaris *jo* Undang-Undang Nomor :02 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang No : 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Maka berdasarkan point-point tersebut di atas, mohon kiranya dapat menjadi perhatian dan untuk pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, kiranya dapat Membatalan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83, tanggal 28 Januari 1983.

11. Maka berdasarkan uraian di atas cukup alasan untuk menyatakan bahwa Para Tergugat baik Tergugat I dan Tergugat II, secara bersama-sama telah membuat Akta Jual Beli yang cacat hukum karena *Jual Beli tidak dilakukan secara terang dan tunai serta Akta Jual Beli tidak di tanda tangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah* PPAT Hulman Sipahutar, SH ; -
12. Bahwa Turut Tergugat I; Turut Tergugat II dan Turut Tergugat II, diikutsertakan dalam gugatan ini karena kedudukannya sebagai pihak-pihak yang terkait dalam dukungannya mengenai kepemilikan Tanah milik Penggugat, sehingga untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara yang diajukan dalam perkara aquo hingga memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, PENGGUGAT dengan ini memohon agar kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 46/Cinere, an. SARMILIH adalah BATAL DEMI HUKUM ( nietig ); -
- Memerintahkan kepada Tergugat II; Turut Tergugat I; Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;

*Atau:*

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

-----Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak datang menghadap ke persidangan; -----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung RI No.1 Tahun 2016, Majelis Hakim memberi kesempatan kepada kedua belah pihak untuk melakukan upaya perdamaian dengan difasilitasi oleh seorang mediator yang ditunjuk dari Pengadilan Negeri Depok sesuai dengan Surat Penetapan No.217/Pdt.G/2016/PN.Dpk tertanggal 13 Desember 2016;-----

-----Menimbang, bahwa sesuai dengan Laporan Pemberitahuan Hasil Mediasi yang ditandatangani oleh Sdr.OKI BASUKI RACHMAT,SH.,MH MM bahwa Mediasi dalam perkara Nomor:217/Pdt.G/2016/PN.Dpk telah gagal mencapai perdamaian antara pihak-pihak yang bersengketa, oleh karenanya pemeriksaan perkara tersebut dapat dilanjutkan kembali;-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat Gugatan dari Penggugat dan atas pembacaan surat gugatan tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada perbaikan terhadap surat gugatan yang disampaikan secara tertulis tertanggal 20 Oktober 2016 tersebut;-----

-----Menimbang, bahwa Tergugat I atas pembacaan surat gugatan tersebut, pada pokoknya menyatakan telah mengerti keseluruhan isi, maksud dan tujuan gugatan tersebut, dan selanjutnya mengajukan jawaban sebagai berikut:-----

DALAM EKSEPSI

Tergugat I secara tegas menolak seluruh dalil gugatan yang diajukan Penggugat yang tercantum dalam Gugatan kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.

- Eksepsi Kompetensi Relatif

halaman 10 dari 65 Putusan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk

**Disclaimer**

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



Bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam Gugatan aquo adalah *Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan PPAT Hulman Sipahutar, SH., PPAT di Kabupaten Bogor* yang atas akta jual beli tersebut Penggugat telah menyatakan bahwa:

- Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83 tersebut di hadapan Hulman Sipahutar, SH.,
- Hulman Sipahutar, SH., tidak pernah membacakan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83 tersebut di hadapan Peggugat, dan
- Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83 tersebut tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Depok yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat I.

dan bukan tanah Hak Milik No. 46 yang terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok yang menjadi obyek Gugatan aquo.

Mengingat bahwa tempat kediaman (domisili) Tergugat I adalah Bellagio Residence Jl. Kawasan Mega Kuningan Barat E4 No. 3, Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan dan tempat kediaman (domisili) Tergugat II adalah Jl. Raya Padjajaran No. 23 Kota Bogor dimana domisili Tergugat I dan Tergugat II BUKAN dalam wilayah Kota Depok yang menjadi wilayah hukum (yurisdiksi) Pengadilan Depok maka:

-sesuai Pasal 118 HIR (Het Herzienne Indonesisch Reglement) atau Reglement Indonesia Diperbaharui, Gugatan harus diajukan kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal/domisili salah satu tergugat (Actor Sequiturforum rei).

Oleh karena itu sesuai dengan Pasal 118 HIR, Gugatan aquo seharusnya diajukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal/domisili Tergugat I; atau diajukan kepada Pengadilan Negeri Kota Bogor yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal/domisili Tergugat II.Oleh karena itu, pengajuan Gugatan aquo oleh Penggugat kepada Pengadilan Negeri Kota Depok seharusnya DITOLAK karena Pengadilan Negeri Kota Depok tidak mempunyai kompetensi untuk memeriksa perkara Gugatan aquo.

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara a quo untuk menolak Gugatan aquo.

2. Eksepsi peremptoir (exemptio peremptoria)- Gugatan aquo telah kadaluarsa

Bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam Gugatan aquo adalah *Akta Jual Beli*



No. 23/18/Sawangan/83 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan PPAT Hulman Sipahutar, SH., PPAT di Kabupaten Bogor yang didalilkan oleh Penggugat bahwa:

- Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83 tersebut di hadapan Hulman Sipahutar, SH.,
- Hulman Sipahutar, SH., tidak pernah membacakan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83 tersebut di hadapan Peggugat.

Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83 telah dilakukan oleh dan antara Tergugat I dan Penggugat pada tanggal 28 Januari 1983 di hadapan PPAT Hulman Sipahutar, SH., PPAT di Kabupaten Bogor – dimana sampai dengan Gugatan aquo diajukan telah berlangsung 33 (tigapuluh tiga) tahun.

Bahwa Gugatan aquo ditujukan terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh Hulman Sipahutar, SH., PPAT di Kabupaten Bogor pada waktu 33 (tiga puluh tiga) tahun yang lalu. Oleh karena itu sesuai Pasal 1976 KUH Perdata (BW) maka Gugatan aquo telah kadaluarsa (lewat waktu) pengajuannya karena telah melebihi 30 (tiga puluh) tahun.

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara a quo untuk menolak atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan aquo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

3. Gugatan Penggugat terhadap Tergugat II adalah salah pihak (error in personam).

Dalam Gugatan dinyatakan bahwa Tergugat II adalah selaku PPAT penerima protokol Hulman Sipahutar SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") Kabupaten Bogor – ini berarti bahwa Tergugat II adalah seorang PPAT penerima protokol akta-akta PPAT dari Sipahutar SH PPAT Kabupaten Bogor.

Bahwa dalam kenyataannya Tergugat II (Bpk. Joko Sulisty) hanyalah seorang Notaris dan bukan PPAT. Dalam kedudukannya selaku seorang Notaris, berdasarkan Surat KEPUTUSAN MENTERI KEHAKIMAN RI No. C-211.HT.03.05-Th.1996 tanggal 10 Juli 1996 tentang PENUNJUKAN PEJABAT PENAMPUNG PROTOKOL NOTARIS, Tergugat II hanya bertindak sebagai penerima protokol akta-akta notaris dari Hulman Sipahutar, SH., notaris Kabupaten Bogor dan tidak termasuk akta-akta PPAT — (Bukti T1-1).

Mengingat yang dipemalahkan dalam Gugatan aquo adalah *Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, SH., PPAT* Kabupaten Bogor – yang MERUPAKAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ( AKTA PPAT) (dan bukan akta notaris)



maka Gugatan Penggugat harusnya ditujukan kepada PPAT yang menerima protokol akta-akta PPAT dari Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor — dan BUKAN kepada Tergugat II selaku Notaris penerima protokol akta-akta notaris dari Hulman Sipahutar, SH., Kabupaten Bogor. Oleh karena Tergugat II bukan PPAT penerima protokol akta-akta PPAT dari Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor maka Gugatan terhadap Tergugat II adalah salah pihak (error in personam).

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara a quo untuk menolak atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan aquo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

4. Gugatan adalah Obscuur Libel

*Posita dan Petitum tidak bersesuaian*

Dalam bagian posita Gugatan, Penggugat tidak menjelaskan dan menguraikan secara jelas perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yang menjadi obyek Gugatan aquo dan yang menjadi dasar bagi Penggugat mengajukan tuntutan hukum (petitum).

Penggugat nampaknya kebingungan dalam merumuskan peristiwa-peristiwa hukum dan/atau perbuatan-perbuatan hukum dari masing-masing Tergugat yang dapat dijadikan dasar (posita) untuk mengajukan tuntutan hukum (petitum) dalam Gugatan aquo — yaitu apakah Tergugat dan Para Tergugat telah melakukan “*perbuatan melawan hukum*” (*onrechtmatige daad*) dan/atau “*melakukan wanprestasi*” — yang dijadikan dasar untuk pengajuan petitum.

Mengingat dalam petitum kedua Gugatan, Penggugat meminta:

*“Menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH., tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No. 46/Cinere, an. SARMILIH adalah BATAL DEMI HUKUM (nietig);”*

maka seharusnya dalam Posita Gugatan, Penggugat mendalilkan secara jelas dan rinci serta membuktikan telah terjadinya perbuatan yang menyebabkan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH., tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No. 46/Cinere, an. SARMILIH adalah BATAL DEMI HUKUM (nietig) misalnya: perbuatan melawan hukum dan/atau wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat atau Para Tergugat — dan kemudian posita tersebut dijadikan dasar untuk pengajuan permohonan petitum kedua tersebut di atas.



Begitu pula, sebelum merumuskan *petitum kedua* tersebut di atas, Penggugat seharusnya meminta *petitum* yang menjadi dasar *petitum kedua*, misalnya *petitum*:

*Menyatakan Tergugat atau Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan/atau telah melakukan kelalaian/wanprestasi – sebagai petitum sebelumnya – dan kemudian sebagai konsekuensi dari perbuatan melawan hukum dan/atau wanprestasi tersebut(sebagai petitum sebelumnya)– Penggugat kemudian memohon kepada Majelis Hakim permohonan petitum kedua tersebut.*

Namun Penggugat tidak melakukan hal tersebut dan langsung mengajukan permohonan *petitum kedua* – sehingga antara posita dan *petitum* menjadi tidak bersesuaian dan tidak saling mendukung atau menguatkan satu sama lain– karenanya gugatan menjadi OBSCUUR LIBEL (tidak jelas/kabur).Sesuai Putusan MARI No. 67 k/Sip/1975, tgl. 13 Mei 1975, apabila *petitum* tidak sesuai dengan posita maka gugatan tidak dapat diterima.

Putusan MARI No. 67 k/Sip/1975, tgl. 13 Mei 1975 berbunyi:

*“Petitum tidak sesuai dengan posita, maka permohonan kasasi dapat diterima dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan”.*

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo untuk menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

5. Gugatan adalah tidak berdasar hukum (*Groundless*)

Bahwa dalam mengajukan Gugatan a quo, Penggugat telah menggunakan dasar hukum yang salah/keliru yaitu: peraturan-peraturan hukum yang DIKELUARKAN SETELAH terjadinya peristiwa hukum yaitu penandatanganan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor yaitu:

- (i) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah;
- (ii) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo. Undang-Undang No.02 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris; dan
- (iii) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan BUKAN peraturan-peraturan hukum yang berlaku pada saat terjadinya peristiwa hukum jual beli tanah melalui penandatanganan Akta Jual Beli



No. 23/18/Sawangan/83 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor.

Bahwa sesuai dengan Asas Hukum Tidak Berlaku Surut (*Asas Non Retro Aktif*) yang dianut oleh sistem hukum Negara Republik Indonesia, peraturan-peraturan hukum tersebut di atas yang dijadikan dasar Gugatan a quo oleh Penggugat tidaklah berlaku surut (*retro aktif*) sehingga tidak dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk mengajukan gugatan pembatalan perbuatan hukum yang telah dilakukan/terjadi sebelum dikeluarkannya peraturan-peraturan hukum tersebut di atas.

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian tersebut di atas, terbukti bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatannya tidak menggunakan dasar hukum yang benar dan karenanya Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara a quo untuk menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan aquo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua dalil dan fakta yang telah diuraikan dalam bagian EKSEPSI di atas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dengan Jawaban DALAM POKOK PERKARA ini;
2. Bahwa Tergugat I dengan ini secara tegas menolak seluruh dalil-dalil posita dan petitum yang tercantum dalam Gugatan, kecuali yang ditulis dan dinyatakan secara tegas oleh Tergugat I di dalam Jawaban ini.

Untuk menghindari keragu-raguan, bagian-bagian dalam Gugatan yang tidak ditanggapi oleh Tergugat I dalam Jawaban ini tetap ditolak secara tegas oleh Tergugat I.

3. Bahwa dalam mengajukan Gugatan a quo, Penggugat telah menggunakan dasar hukum yang salah/keliru yaitu: peraturan-peraturan hukum yang DIKELUARKAN SETELAH terjadinya peristiwa hukum yaitu penandatanganan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor yaitu:

- (i) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah;
- (ii) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo. Undang-Undang No.02 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris; dan
- (iii) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan BUKAN peraturan-peraturan hukum yang berlaku pada saat terjadinya peristiwa hukum jual beli tanah yaitu pada waktu



penandatanganan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor.

Bahwa sesuai dengan Asas Hukum Tidak Berlaku Surut (*Asas Non Retro Aktif*) yang dianut oleh sistem hukum Negara Republik Indonesia, peraturan-peraturan hukum tersebut di atas yang dijadikan dasar Gugatan a quo oleh Penggugat tidaklah berlaku surut (*retro aktif*) sehingga tidak dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk mengajukan gugatan pembatalan perbuatan hukum yang telah dilakukan/terjadi sebelum dikeluarkannya peraturan-peraturan hukum tersebut di atas.

4. Bahwa pada tanggal 28 Januari 1983, Tergugat I telah membeli dari Penggugat sebidang tanah Hak Milik seluas 17.500 M2 terletak di Desa Cinere, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat (sekarang Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok), sebagaimana tercantum dalam Sertifikat No. 46/Cinere atas nama SARMILIH (Penggugat) dengan menandatangani Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor ----- (Bukti T1-2)
5. Bahwa dalam Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor dinyatakan bahwa jual beli tanah Hak Milik seluas 17.500 M2 terletak di Desa Cinere, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat (*sekarang Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok*), sebagaimana tercantum dalam Sertifikat No. 46/Cinere atas nama SARMILIH terjadi dengan harga Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta Rupiah) dan penjual (dalam hal ini Penggugat) mengaku telah menerima sepenuhnya uang pembelian tersebut di atas dan untuk penerimaan uang itu akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaannya (kwitansi) \_\_\_\_\_  
(vide T1-2).
6. Bahwa jual beli tanah Hak Milik No. 46/Cinere antara Tergugat I selaku pembeli dan Penggugat selaku penjual telah dilakukan dengan penandatanganan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor — selaku pejabat yang berwenang membuat akta-akta tanah.

Bahwa sesuai Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 (“PP No. 10 Tahun 1961”) tentang Pendaftaran Tanah — sebagai peraturan yang berlaku pada saat penandatanganan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 tersebut maka jual beli tanah Hak Milik No. 46/Cinere



antara Tergugat I selaku pembeli dan Penggugat selaku penjual adalah sah dan mengikat sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 berbunyi:

*“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.”*

7. Bahwa sesuai Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (“UUPA”), pendaftaran peralihan Hak Milik tersebut pada Kantor Pertanahan Kota Depok merupakan alat bukti yang kuat serta sahnya mengenai peralihan hak milik tersebut.

Selengkapnya Pasal 23 UUPA berbunyi sebagai berikut

*“Pasal 23*

- (1) Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.*
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.”*

Bahwa Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor telah didaftar/dicatat dalam Buku Tanah Hak Milik No.46/Cinere yang ada di kantor Pertanahan Kota Depok. Pencatatan tersebut terbukti pada waktu PPAT Ratnasari meminta pengecekan Sertifikat Hak Milik No. 46/Cinere atas nama Penggugat kepada Kantor Pertanahan Kota Depok pada tanggal 11 Maret 2003. (Bukti T1-3).

8. Bahwa setelah penandatanganan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 tersebut maka asli sertifikat Hak Milik No. 46/Cinere diberikan kepada Tergugat I selaku pembeli dan yang berhak atas tanah Hak Milik No. 46/Cinere. Sejak penandatanganan Akta Jual Beli

No. 23/18/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 sampai dengan saat ini asli sertifikat Hak Milik No. 46/Cinere berada dalam penguasaan dan disimpan oleh



Tergugat I sebagai pihak yang berhak atas Tanah Hak Milik No. 46/Cinere tersebut; \_\_\_\_\_ (Bukti T1-4).

9. Bahwa pada tahun 2006, Penggugat telah mengikatkan diri untuk menjual Tanah HM No. 46/Cinere kepada JAYADI BIN HAJI MUASIM sebagaimana tercantum dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 2 tertanggal 13 Juni 2006 dibuat di hadapan Ery Yuliani, SH notaris di Depok; \_\_\_\_\_ (Bukti T1-5).

10. Pada akhir tahun 2015, sesuai Surat Keterangan Hilang No. SKK/246/XII/2015/Reskrim tanggal 7 Desember 2015, Penggugat telah membuat laporan kehilangan kepada Polres Kota Depok yang menyatakan bahwa asli sertifikat Tanah HM No. 46/Cinere telah hilang; Selanjutnya berdasarkan Surat Keterangan Hilang dari Polres Depok tersebut, Penggugat telah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat pengganti (sebagai pengganti sertifikat Tanah HM No. 46/Cinere dan pada tanggal 28 Desember 2015 telah mengucapkan sumpah di hadapan pejabat Kantor Pertanahan Kota Depok bahwa asli sertifikat Tanah HM No. 46/Cinere benar-benar hilang sesuai dengan Surat Pernyataan Dibawah Sumpah/Janji tanggal 28 Desember 2015;

11. Pada hari Kamis, tanggal 31 Desember 2015, Kantor Pertanahan Kota Depok melalui harian RAKYAT MERDEKA telah mengumumkan permohonan penerbitan sertifikat pengganti yang dimohonkan oleh Penggugat sebagai pengganti sertifikat Tanah HM No. 46/Cinere; \_\_\_\_\_ (Bukti T1-6).

12. Bahwa sebagai reaksi atas pengumuman permohonan sertifikat pengganti Hak Milik No. 46/Cinere melalui harian RAKYAT MERDEKA, pada tanggal 7 Januari 2016 dan 26 Januari 2016 Tergugat I melalui perusahaannya PT. Mega Limo Estate telah menulis surat keberatan atas permohonan penerbitan sertifikat pengganti Hak Milik No.46/Cinere kepada Kantor Pertanahan Depok dan memberitahukan bahwa asli sertifikat Tanah Hak Milik No.46/Cinere ADA DALAM PENGUASAAN Tergugat I kami selaku pemilik yang sah atas bidang tanah Hak Milik tersebut berdasarkan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor; \_\_\_\_\_ (Bukti T1-7).



13. Bahwa selain mengirimkan surat keberatan kepada Kantor Pertanahan Kota Depok:
- (i) Tergugat I juga telah melaporkan perbuatan Penggugat kepada Bareskrim pada tanggal 22 Januari 2016 dengan Nomor Laporan: LP/81/2016 dengan Tanda Bukti Lapor: TBL/59/2016/Bareskrim dengan dugaan tindak pidana penggelapan barang tidak bergerak (Tanah Hak Milik No. 46/Cinere) sesuai Pasal 385 KUH Pidana dan pengangkatan sumpah palsu di hadapan pejabat berwenang; \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (Bukti T1-8).
  - (ii) Pada tanggal 15 Februari 2016, Tergugat I melalui istrinya menulis surat kepada Dirjen Penanganan Masalah Agraria-Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional perihal Permohonan Penghentian Proses Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik 46 dan Hak Milik 47; \_\_\_\_\_  
(Bukti T1-9).
  - (iii) Pada tanggal 22 Februari 2016 melalui kuasa hukumnya Tergugat I menulis surat permohonan pencabutan Surat Keterangan Hilang No. SKK/246/XII/2015/Reskrim tanggal 7 Desember 2015 kepada KAPOLRES Kota Depok dan memberitahukan serta menjelaskan bahwa asli sertifikat Tanah HM No. 46/Cinere tidak hilang tetapi dipegang oleh Tergugat I selaku pemilik sah atas Tanah HM No. 46/Cinere berdasarkan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor; \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (Bukti T1-10).
  - (iv) Pada tanggal 16 Mei 2016, melalui kuasa hukumnya Tergugat I telah menulis surat kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional perihal permohonan perlindungan hukum dan penyelesaian atas tindakan sewenang-wenang Pejabat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok; \_\_\_\_\_ (Bukti T1-11).
14. Bahwa menanggapi Surat tanggal 15 Februari 2016 yang dikirimkan oleh Tergugat I, pada tanggal 25 Februari 2016 Plt Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah kemudian menulis surat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat perihal Permohonan Penghentian Proses Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik



46/Cinere dan 47/Cinere, Kota Depok, Jawa Barat. ————— (Bukti T1-12).

Dan menanggapi serta menindaklanjuti surat Plt Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah tanggal 25 Februari 2016 kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat tersebut di atas, melalui kuasa hukum perusahaannya, Tergugat I menulis surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok perihal Permohonan Penghentian Proses Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik No. 46/Cinere dan No. 47/Cinere, Kota Depok, Jawa Barat, ————— (Bukti T1-13).

15. Bahwa untuk menanggapi surat-surat keberatan dan/atau permohonan perlindungan hukum yang dikirimkan oleh Tergugat I kepada Kantor Pertanahan Kota Depok dan/atau kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat dan/atau Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional maka pada tanggal 5 Oktober 2016 telah diadakan Gelar Perkara mengenai permintaan penerbitan sertifikat pengganti Hak Milik No. 46/Cinere dan 47/Cinere yang diajukan oleh Penggugat dan ahli waris Muntasil dan keberatan yang diajukan oleh Tergugat I di Kantor Pertanahan Depok dengan hasil sebagaimana termaktub dalam BERITA ACARA PAPARAN KASUS tanggal 5 Oktober 2016 sebagai berikut:
  - a. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 46/Cinere dan 47/Cinere BENAR TIDAK HILANG, tetapi berada dalam penguasaan Ny. L. Melani Lowas Barak Rimba dan menunjukan aslinya pada rapat tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok;
  - b. Bahwa setelah dilaksanakan pengecekan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 46/Cinere dan 47/Cinere antara Sertifikat dan Buku Tanah TERDAPAT KESESUAIAN ATAU IDENTIK;
  - c. Bahwa hasil pengecekan Gambar Situasi/Surat Ukur Sertifikat Hak Milik No. 46/Cinere dan 47/Cinere terhadap Peta Bidang Tanah hasil plotting dari Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Depok TERDAPAT KESESUAIAN DATA FISIK ANTARA SURAT UKUR DAN FISIK di lapangan;
  - d. Perlu dilaksanakan pencocokan/klarifikasi terhadap Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 dan No. 24/19/Sawangan/1983 yang aslinya



ditunjukkan oleh L. Melani Lowas Barak Rimba sebagai dasar peralihan hak antara Pemilik Sertifikat dengan Sudjono Barak Rimba pada kantor PPAT penerima protokol dari dokumen tersebut;

- e. Pelaksanaan pengecekan ..dst
- f. Bahwa proses penerbitan sertifikat pengganti karena hilang Sertifikat Hak Milik No. 46/Cinere dan 47/Cinere yang diajukan oleh Sdr. Samilih dan Sdr. Ahmad Kosasih (selaku Ahli Waris Muntasil) TIDAK DAPAT DILANJUTKAN dan agar dikembalikan berkasnya sesuai Pasal 59 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bahwa Berita Acara Paparan Kasus tersebut di atas ditandatangani oleh antara lain:

- Bapak Deddy Setiadi, SH selaku Plt Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah bertindak selaku Pimpinan Gelar;
  - Bapak Bisyahri, SH., MH selaku Kasie Sengketa Kantor Pertanahan Kota Depok bertindak selaku Notulen;
  - Bapak Drs. Almaini, SH., MH selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok sebagai peserta;
  - Bapak KRT. Saputro Danukusumo selaku kuasa hukum Samilih dan Sdr. Ahmad Kosasih (selaku Ahli Waris Muntasil) sebagai peserta;
  - Bapak Agus Setyo Purwoko selaku kuasa hukum Bapak Sudjono Barak Rimba dan PT Mega Limo Estate dan PT. Megapolitan Development Tbk sebagai peserta; dan
  - Ibu L. Melani Lowas Barak Rimba sebagai peserta.----- (Bukti T1-14).
16. Bahwa selanjutnya Badan Pertanahan Kota Depok melaksanakan klarifikasi terhadap Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 dan No. 24/19/Sawangan/1983 yang dibuat oleh dan di hadapan Hulman Sipahutar, SH., selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor yang hasilnya dimuat dalam BERITA ACARA tanggal 12 Oktober 2016 yang hasilnya sebagai berikut
- Hasil pelaksanaan Kegiatan Klarifikasi terhadap Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 dan No. 24/19/Sawangan/1983 yang dibuat oleh dan di hadapan Hulman Sipahutar, SH., selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor, sebagai dasar peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 46/Cinere atas nama Samilih, luas 17.500 M2, Gambar Situasi No.327/1973 Seb., dan Sertifikat Hak



Milik No. 47/Cinere atas nama Muntasil, luas 20.000 M2, Gambar Situasi No. 327/1973 Seb. Terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok adalah sebagai berikut:

- a. Pelaksanaan klarifikasi dilaksanakan pada tanggal 12 Oktober 2016 di kantor Penerima Protokol PPAT Hulman Hutapea., SH yaitu Notaris dan PPAT Mulyadi, SH., MKn, yang beralamat di Perumahan Villa Nusa Indah, Jalan Indah Raya Blok U 5 No. 10, Gunung Putri Bogor;
- b. Dari hasil Kegiatan klarifikasi tersebut bahwa minuta Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 dan No. 24/19/Sawangan/1983 yang dibuat oleh dan di hadapan Hulman Sipahutar, SH., selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor BENAR ADA TERSIMPAN di Kantor Notaris Penerima Protokol yaitu Mulyadi, SH., MKn dan hasil pencocokan asli Akta Jual Beli tersebut yang dibawa oleh kuasa hukum PT. Megapolitan Development Tbk BENAR SAMADENTIK dengan minuta akta yang tersimpan di kantor Notaris Mulyadi., SH., MKn selaku penerima protokol.

Berita Acara tersebut di atas ditandatangani oleh:

- Bpk. Bisyahri, SH., MH selaku Kasie Sengketa Kantor Pertanahan Kota Depok;
  - Bpk. Imam Isnandar, SH staff bagian Sengketa Kantor Pertanahan Kota Depok;
  - Bpk. Hotben Sirait, SH., MH staff bagian Sengketa Kantor Pertanahan Kota Depok;
  - Ibu. Reni Riyawati, SH staff bagian Sengketa Kantor Pertanahan Kota Depok; dan
  - Bpk. Mulyadi, SH., MKn selaku PPAT Penerima Protokol sebagai pihak yang mengetahui.— (Bukti T1-15).
17. Setelah pelaksanaan klarifikasi Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 dan No. 24/19/Sawangan/1983 yang dibuat oleh dan di hadapan Hulman Sipahutar, SH., selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor maka Badan Pertanahan Kota Depok mengadakan Gelar Perkara lanjutan pada tanggal 2 Nopember 2016 sebagaimana tercantum dalam:

Berita Acara Paparan Tentang Hasil Klarifikasi Terhadap Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 dan No. 24/19/Sawangan/1983 yang dibuat oleh dan di hadapan Hulman Sipahutar, SH., selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor, Perihal Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 46/Cinere atas nama Samilih, Luas 17.500 M2, Gambar Situasi No.327/1973 Seb., dan Sertifikat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik No. 47/Cinere atas nama Muntasil, Luas 20.000 M2, Gambar Situasi No. 327/1973 Seb. Ke Sudjono Barak Rimba, Terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok tanggal 2 Nopember 2016 yang hasilnya sebagai berikut

Hasil pelaksanaan kegiatan klarifikasi terhadap Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 dan No. 24/19/Sawangan/1983 yang dibuat oleh dan di hadapan Hulman Sipahutar, SH., selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor sebagai dasar Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 46/Cinere atas nama Samilih, Luas 17.500 M2, Gambar Situasi No.327/1973 Seb., dan Sertifikat Hak Milik No. 47/Cinere atas nama Muntasil, Luas 20.000 M2, Gambar Situasi No. 327/1973 Seb. Ke Sudjono Barak Rimba, Terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok adalah sebagai berikut

- a. Pelaksanaan klarifikasi dilaksanakan pada tanggal 12 Oktober 2016 di Kantor Penerima Protokol PPAT Hulman Sipahutar, SH., yaitu Notaris dan PPAT Mulyadi, SH., MKn yang beralamat di Perumahan Villa Nusa Indah, Jalan Indah Raya Blok U 5 No. 10, Gunung Putri Bogor;
- b. Dari hasil kegiatan klarifikasi tersebut bahwa minuta Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 dan No. 24/19/Sawangan/1983 yang dibuat oleh dan di hadapan Hulman Sipahutar, SH., selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor BENAR ADA TERSIMPAN di Kantor Notaris Penerima Protokol yaitu Mulyadi, SH., MKn dan hasil pencocokan asli Akta Jual Beli tersebut yang dibawa oleh Kuasa Hukum PT. Mega Limo Estate BENAR SAMAIDENTIK dengan minuta akta yang tersimpan di Kantor Mulyadi, SH., MKn selaku Penerima Protokol.

Bahwa Berita Acara Paparan tersebut di atas ditandatangani oleh antara lain:

- Bapak Drs. Almaini, SH., MH selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok sebagai pimpinan gelar;
- Bapak Bisyahri, SH., MH selaku Kasie Sengketa Kantor Pertanahan Kota Depok bertindak selaku Notulen;
- Bapak Deddy Setiadi, SH selaku Plt Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah bertindak selaku peserta;
- Bapak Hartono FX sebagai perwakilan Kantor Wilayah BPN Jawa Barat sebagai peserta;

halaman 23 dari 65 Putusan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk

#### 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

- Bapak Agus Setyo Purwoko selaku kuasa hukum Bapak Sudjono Barak Rimba dan PT Mega Limo Estate dan PT. Megapolitan Development Tbk sebagai peserta; dan
- Ibu L. Melani Lowas Barak Rimba sebagai peserta.---- (Bukti T1-16).

Maka berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *aquo* agar berkenan memutuskan sebagai berikut

## DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya; dan
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya; dan
- Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara.

atau,

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

-----Menimbang, bahwa Tergugat II atas pembacaan surat gugatan tersebut, pada pokoknya menyatakan telah mengerti keseluruhan isi, maksud dan tujuan gugatan tersebut, dan selanjutnya mengajukan jawaban sebagai berikut:----

I. DALAM EKSEPSI – Bahwa PENGUGAT ternyata telah salah dalam menetapkan TERGUGAT II sebagai subyek hukum dalam perkara *aquo* (eror in subjecto), dimana dalam gugatannya dinyatakan TERGUGAT II selaku PPAT wilayah Bogor tidak pernah menjadi penerima protokol tersebut – Bahwa dengan demikian Gugatan Pengugat perlu ditolak.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa yang menjadi objek dalam perkara *aquo* adalah adanya AKTA JUAL BELI NO : 23/18/SAWANGAN/1983, yang dibuat dihadapan HULMAN SIPAHUTAR, SH selaku PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) untuk Wilayah Kabupaten Bogor, pada tanggal 23 Januari 1983, oleh SARMILIH selaku penjual dan SUDJONO BARAK RIMBA selaku PEMBELI, atas Tanah Hak Milik Sertipikat No. 46/Cinere, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor (sekarang Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere Kota Depok).
2. Bahwa Pengugat dalam Gugatannya untuk membatalkan Akta Jual Beli

halaman 24 dari 65 Putusan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 23/18/SAWANGAN/1983 tertanggal 23 Januari 1983 tersebut telah keliru dalam memberikan alasan dengan menyebutkan peraturan perundangan yang berlaku saat ini, antara lain :

- Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah Nomor : 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan pembuat akta tanah;
- Undang-undang No. 30 Tahun 2004 jo. tentang jabatan Notaris. Undang-undang no 02 tahun 2014 tentang perubahan undang-undang no. 30 tahun 2014 tentang jabatan Notaris;

Oleh Karena peraturan Perundangan tersebut tidak dapat diberlakukan untuk perbuatan hukum yang terjadi pada tanggal 23 Januari 1983.

3. Bahwa apalagi mengenai Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 02 Tahun 2014 yang hanya khusus mengatur tentang jabatan Notaris, Tentu tidak dapat diterapkan untuk perbuatan hukum yang dilakukan oleh HULMAN SIPAHUTAR, SH selaku PPAT, oleh karena jabatan Notaris dan Jabatan PPAT merupakan dua jabatan yang berdiri sendiri, meskipun dua jabatan tersebut dapat dijabat oleh orang yang sama, tetapi dengan bidang tugas yang berbeda.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini TERGUGAT II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak Gugatan Pengugat, atau apabila Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

-----Menimbang, bahwa Turut Tergugat I atas pembacaan surat gugatan tersebut, pada pokoknya menyatakan telah mengerti keseluruhan isi, maksud dan tujuan gugatan tersebut, dan selanjutnya mengajukan jawaban sebagai berikut :----

## I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh Turut Tergugat I ;
2. Eksepsi Perihal Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Menggugat  
Bahwa sejak adanya jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 dibuat oleh dan di hadapan Hulman Sipahutar, SH., selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor, maka Penggugat sudah tidak berhak lagi atas tanah obyek sengketa karena Akta Jual Beli tersebut

halaman 25 dari 65 Putusan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk



adalah perjanjian fomisil yang diharuskan oleh Undang-undang dan mengenai jual beli tersebut sudah bersifat terang dan tunai, artinya sejak ditandatanganinya akta oleh Penggugat di hadapan Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), kewajiban Penggugat sebagai penjual adalah menyerahkan tanah obyek sengketa serta sertipikatnya setelah diterima pembayaran dan sejak itu pula Penggugat sudah tidak berhak lagi atas tanahnya, sedangkan mengenai pendaftaran baliknama adalah pencatatan, dengan kata lain secara yuridis formal dengan adanya Akta Jual Beli tersebut, sudah tidak ada lagi hak Penggugat atas Tanah Obyek Sengketa (vide, Pasal 37, ayat (1), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 1, ayat (4), Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah), dengan adanya Akta Jual Beli tersebut, Penggugat secara hukum tidak mempunyai *legal standing* atau kapasitas tanah obyek sengketa tersebut ;

## II. DALAM POKOK PEKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar hal hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal hal yang secara tegas dan bulat diakui oleh Turut Tergugat I ;
3. Bahwa dalil Penggugat halaman 7, yang menyatakan tidak menandatangani Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 dan menyangkal adanya Akta Jual Beli tersebut, adalah dalil yang keliru karena berdasarkan Berita Acara Paparan Tentang Hasil Klarifikasi Terhadap Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 Dan No. 24/19/Sawangan/1983 Dibuat Oleh Dan Dihadapan Hulman Sipahutar, SH., Selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor, Perihal Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 46/Cinere Atas Nama Samilih, Luas 17.500 M<sup>2</sup>, Gambar Situasi No. 327/1973 Seb., Dan Sertipikat Hak Milik No. 47/Cinere Atas Nama Muntasil, Luas 20.000 M<sup>2</sup> Gambar Situasi No. 327/1973 Seb., Ke Sudjono Barak Rimba, Terletak Di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok, diketahui minuta Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 dan No. 24/19/Sawangan/1983 dibuat oleh dan di hadapan Hulman Sipahutar, SH., selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor benar ada tersimpan di Kantor Notaris Penerima Protokol yaitu Mulyadi, SH., MK.n. dan hasil

halaman 26 dari 65 Putusan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk



pencocokan asli Akta Jual Beli tersebut, yang dibawa oleh Kuasa Hukum PT. Mega Limo Estate, Tbk., benar sama/identik dengan minuta akta yang tersimpan di Kantor Mulyadi, SH., MK.n., selaku Penerima Protokol ;

4. Bahwa dalam sertipikat obyek sengketa tercatat terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok, akan tetapi fakta yang tidak terbantahkan dalam Administrasi Wilayah Kota Depok, tanah tersebut berada di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok sesuai hasil identifikasi terhadap tanah obyek sengketa atau *plotting* sesuai dengan Gambar Situasi sertipikat tersebut yang terletak di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok dan tentang terjadinya ketidaksamaan tersebut adalah karena asal-usul sertipikat tersebut mengacu pada Bekas Eigendom Verponding Perkebunan Cinere, setelah Undang-undang No. 1 Tahun 1958 tanahnya menjadi Tanah Negara yang kemudian dimohon, akan tetapi sertipikat yang diterbitkan masih memakai status wilayah Cinere, dengan kata lain secara *de facto* tanah tersebut masuk di Kelurahan Limo, namun secara administratif pendaftaran tanah sertipikatnya belum diubah masih tercatat di Kelurahan Cinere, dan sertipikat-sertipikat tanah yang telah diterbitkan di sekeliling tanah obyek sengketa masuk wilayah Kelurahan Limo ;
5. Bahwa mengenai jual beli tanah, sesuai Undang-undang Pokok Agraria yang dipakai adalah Hukum Adat, maka tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 dan akta tersebut bersifat *riil* dan kontan, sedangkan mengenai baliknama atas nama Tergugat I itu hanya bersifat administrasi pencatatan pendaftaran, terhadap hal itu bisa dirujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 601 K/Sip/1972 tanggal 14 Maret 1973 ;
6. Bahwa atas proses sertipikat pengganti karena hilang yang diajukan oleh Penggugat di Kantor Pertanahan Kota Depok, proses tersebut tidak dilanjutkan karena terdapat keberatan dari Tergugat I dan Tergugat I telah membuktikan sertipikat obyek sengketa berada di tangannya beserta dengan Akta Jual Belinya dan baik sertipikat maupun Akta Jual Beli tersebut identik sesuai pelaksanaan klarifikasi pada tanggal 12 Oktober 2016 di Kantor Notaris Penerima Protokol Hulman Sipahutar, SH., selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor yaitu Mulyadi, SH., MK.n. yang beralamat di Perumahan Vila Nusa Indah, Jalan Indah Raya Blok U 5 No. 10 Gunung Putri, Bogor, maka berdasarkan hal tersebut sesuai dengan pasal 59, ayat

halaman 27 dari 65 Putusan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk



(3), (4) dan (5), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, proses sertipikat pengganti yang diajukan Penggugat tidak berlanjut ;

7. Bahwa kewajiban Penjual menurut 1458 KUHPerdata, secara Prinsip penjual memiliki kewajiban untuk :

- a. Memelihara dan merawat kebendaan, yang akan diserahkan kepada Pembeli hingga saat penyerahannya ;
- b. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan atau jika tidak ditentukan saatnya atas permintaan Pembeli ;
- c. Menanggung kebendaan yang dijual tersebut ;

mengenai benda tidak bergerak (tanah) penyerahannya sejak dibuat akta otentik atas hak milik tersebut yaitu Akta Jual Beli, sedangkan kewajiban utama pembeli menurut Pasal 1513 KUHPerdata, ialah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan sebagaimana pembelian dalam Akta Jual Beli, dengan demikian Penggugat sebagai Penjual sudah tidak punya hubungan hukum lagi dengan tanah tersebut dan secara *de jure* beralih kepada Pembeli (Tergugat I) ;

8. Bahwa mengenai dalil Penggugat tentang Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 yang telah kadaluarsa merujuk Pendaftaran Tanah adalah keliru adapun akta yang wajib disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan adalah Pasal 40, ayat (1), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan bukan mengenai kadularsanya akta ;

9. Bahwa dalil Penggugat halaman 6, angka 9, selain Penggugat mempunyai putusan yang memenangkannya dan menyatakan telah terjadi proses pengurusan sertipikat pengganti karena hilang di Kantor Pertanahan dari mulai Pengumuman, Acara Sumpah, diterbitkannya Peta Situasi, yang secara formil Penggugat telah melaluinya untuk memperoleh sertipikat pengganti karena hilang, akan tetapi berdasarkan pasal 59, ayat (3), (4) dan (5), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, permohonan sertipikat pengganti karena hilang tersebut tidak dapat diproses karena adanya keberatan dalam pengumuman dengan alasan hukum yang kuat yaitu surat keberatan dari Hotma Sitompoel & Associates Law Office (selaku Kuasa Hukum Tergugat I) No. 180/MT/IX/2014 tanggal 17 September 2014 perihal Permohonan Untuk Tidak Menerbitkan

halaman 28 dari 65 Putusan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Baru Atas Sertipikat Hak Milik No. 46 Atas Nama Samilih, Seluas 17.500 M<sup>2</sup> Dan Sertipikat Hak Milik No. 47 Atas Nama Muntasil, Seluas 20.000 M<sup>2</sup>, yang intinya menyatakan permohonan untuk tidak menanggapi dan tidak menerbitkan sertipikat baru/pengganti atas sertipikat tanah obyek sengketa, karena saat ini fisik kedua sertipikat tersebut dikuasai oleh Tergugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang mengadili perkara ini berkenan memutus sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (NO) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

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

-----Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III atas pembacaan surat gugatan tersebut, pada pokoknya menyatakan telah mengerti keseluruhan isi, maksud dan tujuan gugatan tersebut, dan selanjutnya mengajukan jawaban sebagai berikut : -----

I. DALAM EKSEPSI

A. PENGADILAN NEGERI DEPOK TIDAK BERWENANG MEMERIKSA MAUPUN MENGADILI PERKARA A QUO KARENA TIDAK MEMILIKI KOMPETENSI SECARA ABSOLUT.

1. Bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *aquo* (Kompetensi Absolut), bahwa gugatana *quo* merupakan lingkup gugatan Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

halaman 29 dari 65 Putusan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk

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)



3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, "Keputusan Tata Usaha adalah suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata".
4. Sedangkan gugatan para Penggugat merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara, yaitu:
  - 4.1. dalam petitumnya Penggugat meminta Akta Jual Beli No. 23/19/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar SH. Tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No. 46/Cinere, an. Samilih adalah batal demi hukum.
  - 4.2. Bahwa SHM No. 46/Cinere an Samilih adalah produk yang dikeluarkan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata
5. Bahwa apa yang dimintakan oleh Para Penggugat dalam Petitumnya tersebut merupakan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 4 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir dengan undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan bahwa:

"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik dipusat maupun didaerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku".
6. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat tersebut adalah merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga sesuai dalam Pasal 1 angka 9 dan 10 jo. Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang



Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir dengan undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, seharusnya gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

7. Bahwa hal demikian tersebut jelas diatur dalam Pasal 3 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir dengan undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:  
"Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara".
8. Oleh karena hal-hal tersebut sepanjang gugatan mengenai keabsahan produk Pejabat Tata Usaha Negara maka tidak tepat apabila gugatan tersebut diajukan melalui Pengadilan Negeri Depok sebagaimana dimaksud dalam gugatan *a quo*.

Gugatan yang demikian harus Ditolak, karena tidak memenuhi unsur hukum formal atau setidaknya gugatan yang demikian tidak dapat diterima karena menyimpang dari hukum formal yang telah ditetapkan berdasarkan Undang-Undang dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## B. GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (*EXCEPTIO OBSCURUM LIBELLUM*).

### 1. Tanah Obyek Perkara Tidak Jelas

- 1.1. Dalam gugatannya Para Penggugat menyatakan yang menjadi obyek perkara adalah tanah seluas 17.500 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere Kota Depok Provinsi Jawa Barat.
- 1.2. Dalam obyek gugatan Penggugat sama sekali tidak menyebutkan batas-batas tanah yang diakuise sebagai miliknya.



- 1.3. Dalam gugatan aquo Penggugat sama sekali tidak menyebutkan batas-batas tanah yang diakui sebagai miliknya.
  - 1.4. Dalam gugatan tanah aquo Penggugat hanya menyebutkan letak tanah aquo, di kelurahan Cinere kecamatan Cinere kota Depok, namun tidak menyebutkan nama jalan dari letak tanah aquo, nomor RT (Rukun Tetangga) dan atau nomor RW (Rukun Warga) bahkan provinsi.
  - 1.5. Dengan tidak jelasnya lokasi dan batas-batas tanah yang menjadi obyek gugatan maka gugatan para Penggugat adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*Exceptio Obscurum Libellum*).
2. Tidak ada Korelasi antara Posita dan Petitum

- 2.1. Dalam Gugatan Penggugat tidak ada kesesuaian antara Posita dan Petitum yang dapat dijadikan dasar pengajuan Petitum Penggugat

Mengingat dalam petitum kedua gugatan, Penggugat meminta :

"Menyatakan bahwa akta jual beli No. 24/19/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar SH. Tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No. 46/Cinere, an. Samilih adalah batal demi hukum (nietig)."

Maka seharusnya dalam posita gugatan, Penggugat mendalilkan secara jelas dan rinci serta membuktikan telah terjadinya perbuatan yang menyebabkan akta jual beli No. 23/19/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar SH. Tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No. 46/Cinere, an. Samilih adalah batal demi hukum (nietig), misalnya apakah perbuatan melawan hukum atau wanprestasi yang telah dilakukan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III yang kemudian posita tersebut dijadikan dasar untuk pengajuan permohonan petitum kedua tersebut.

- 2.2. Dengan tidak ada kesesuaian dan saling mendukung antara Posita dan Petitum menjadikan gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*Exceptio Obscurum Libellum*).



2.3. Sesuai dengan putusan MARI No. 67 k/Sip/1975, tgl 13 Mei 1975, apabila petitum tidak sesuai dengan posita maka gugatan tidak dapat diterima.

3. Bahwa karena gugatan yang demikian adalah kabur dan tidak jelas (*obscur Libels*) oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) hal ini sesuai dengan yurisprudensi MARI Nomor: 239 K/Sip/1968, suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## C. GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURUM LITIS CONSORTIUM*).

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 08 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah Pasal 2 ayat (2) menyebutkan bahwa Kelurahan Cinere berada di bawah wilayah kerja Kecamatan Cinere, oleh karenanya untuk upaya tertib hukum acara dan agar menjadi jelasnya perkara aquo, maka seharusnya Kecamatan Limo diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini.
2. Bahwa dalam gugatannya Penggugat pada halaman 2 menyebutkan letak bidang tanah yang dimohonkan penggugat berada Kelurahan Cinere Kecamatan Cinere Kota Depok Propinsi Jawa Barat. oleh karenanya untuk upaya tertib hukum acara dan agar menjadi jelasnya perkara aquo, maka seharusnya Kecamatan Cinere yang membawahi Kelurahan Kerja sebagai wilayah kerjanya diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini, oleh karena itu kami beranggapan gugatan ini kurang pihak (*partij*).
3. Bahwa jelas gugatan Penggugat tidak lengkap dan mengandung cacat *PLURUM LITIS CONSORTIUM*, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan kurang pihak dengan demikian gugatan aquo harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## D. GUGATAN TELAH DALUARSA (*EXEPTIO PEREMTORIA*).



Menurut Pasal 1946 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek) mendefinisikan Lewat waktu atau daluarsa sebagai berikut:

“Lewat waktu ialah suatu sarana hukum untuk memperoleh sesuatu atau sesuatu alasan untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya waktu tertentu dan dengan terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang”.

Menurut Pasal 1967 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek) menyebutkan:

“Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk”.

Bahwa yang menjadi Obyek Gugatan dalam perkara aquo adalah Akta Jual Beli Akta Jual Beli No. 23/19/Sawangan/83, Tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat dihadapan PPAT Hulman Sipahutar SH.

Bahwa Gugatan Aquo ditujukan terhadap suatu perbuatan yang dilakukan lebih dari 33 Tahun yang lalu. Oleh karena itu sesuai dengan pasal 1946 KuhPer Jo 1967 KuhPer maka gugatan Aquo telah kadaluarsa (lewat waktu) pengajuannya karena telah melebihi 30 tahun.

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian tersebut diatas, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara Aquo untuk menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan Aquo tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

## E. KUALIFIKASI PERBUATAN TURUT TERGUGAT II DAN TURUT TERGUGAT III TIDAK JELAS.

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak menjelaskan dan menguraikan secara jelas perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam perkara aquo, apakah perbuatan melawan hukum ataukah wanprestasi?
2. Bahwa dikarenakan Kualifikasi Tergugat tidak jelas maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) hal ini sesuai dengan yurisprudensi MARI Nomor: 239 K/Sip/1968, suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima(Niet Ontvankelijke Verklaard).

## F. GUGATAN TIDAK BERDASAR HUKUM (GROUNDLESS).



1. Bahwa dalam mengajukan gugatan aquo, Penggugat telah menggunakan dasar hukum yang salah dan keliru yaitu: peraturan-peraturan hukum yang dikeluarkan setelah terjadinya peristiwa hukum, bukan peraturan-peraturan hukum yang berlaku pada saat penandatanganan Akta Jual Beli No. 23/19/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat dihadapan Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor, yaitu:
  - a. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah
  - b. Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris Jo Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris.
  - c. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Bahwa sesuai dengan asas hukum tidak berlaku surut (Asas Non Retro Aktif) yang dianut oleh sistem hukum Negara Republik Indonesia, dasar hukum yang digunakan oleh Penggugat tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk mengajukan gugatan.
3. Berdasarkan dalil-dalil tersebut maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) karena tidak menggunakan dasar hukum yang benar.

**G. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT *EXCEPTIO ERROR IN PERSONA* (GUGATAN PENGGUGAT KELIRU).**

1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat menarik Walikota Depok Cq Kepala DPPKAD sebagai Turut Tergugat II dan Kepala Kelurahan Cinere sebagai Turut Tergugat III dalam perkara Aquo.
2. Bahwa Penggugat dalam menarik Walikota Depok Cq Kepala DPPKAD sebagai Turut Tergugat II dan Kepala Kelurahan Cinere sebagai Turut Tergugat III adalah salah dan keliru karena dalam petitum gugatannya Penggugat menyebutkan

“Menyatakan bahwa akta jual beli No. 23/19/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar SH. Tanggal 28 januari 1983 terhadap SHM No. 46/Cinere, an. Samilih adalah batal demi hukum (nietig).”

Bahwa akta jual beli No. 23/19/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar SH. Tanggal 28 januari 1983 dan SHM No. 46/Cinere, an. Samilih adalah bukan produk dari Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.



3. Bahwa maksud diajukan gugatan aquo terhadap Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada isi putusan, akan tetapi dalam perkara ini Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak mempunyai satu alasan/kepentingan untuk mematuhi putusan hakim karena tidak ada hubungan hukum sama sekali antara Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dengan para Penggugat.
4. Oleh karena itu, telah jelas Penggugat keliru menarik Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara aquo, maka sangat beralasan dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok dalam perkara aquo menyatakan gugatan Penggugat *Error In Persona* dan gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dan berkenan mengeluarkan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dari perkara Aquo serta mohon untuk dapat diputus terlebih dahulu dalam Putusan Sela.

Berdasarkan uraian tersebut diatas Mohon kiranya Majelis Hakim berkenan memutus terlebih dahulu eksepsi Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, sebelum memasuki pokok perkara sesuai dengan ketentuan Pasal 136 HIR yaitu:

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan, Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On Vankeljik Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara yang timbul.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini dan merupakan satu kesatuan yang integral.
2. Bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya.
3. Bahwa Gugatan dalam perkara Aquo adalah Kabur karena Penggugat sama sekali tidak menyebutkan mengenai batas-batas tanah yang diakui sebagai miliknya.



4. Bahwa dalam gugatannya Penggugat tidak menyebutkan secara rinci perbuatan apakah yang dilakukan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III apakah perbuatan Melawan Hukum ataukah Wanprestasi.
5. Bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak ada satupun perbuatan yang dilakukan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III yang merugikan secara hukum bagi Penggugat, mengingat tidak ada hubungan hukum keperdataan antara Penggugat dengan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III

Demikian Jawaban ini disampaikan, mohon agar Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan sebagai berikut:

I. Dalam Provisi

Menolak Seluruh Permohonan Provisi Penggugat

II. Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.
2. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

III. Dalam Pokok Perkara

1. Menerima seluruh dalil-dalil Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.
2. Menyatakan Menolak seluruh dalil-dalil Penggugat.
3. Menyatakan Menolak seluruh gugatan Penggugat.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

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

————Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal 8 Februari 2017, dan atas replik tersebut, Tergugat I Turut Tergugat II dan III telah mengajukan dupliknya tertanggal 21 Februari 2017 sedangkan Tergugat II tanggal 22 Februari 2017, yang untuk singkatnya putusan tidak dikutip disini, namun ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;————

————Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat I terdapat eksepsi yang pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang untuk memeriksa



dan mengadili perkara ini. Bahwa setelah terjadi jawab menjawab, selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor 217/Pdt.G/2016/PN.DPK tertanggal 18 Mei 2017 yang amarnya adalah sebagai berikut

DALAM EKSEPSI : -----

1. Menolak eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengenai kewenangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;-----
2. Menyatakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan register Nomor :217/Pdt.G/2016/PN.Dpk atas nama para pihak tersebut di atas; -----
3. Menetapkan melanjutkan pemeriksaan perkara perdata gugatan register Nomor :217/Pdt.G/2016/PN.Dpk atas nama para pihak tersebut di atas di persidangan umum Pengadilan Negeri Depok; -----
4. Menanggukhan penghitungan dan pembebanan biaya perkara yang timbul sehubungan dengan adanya perkara ini sampai dengan putusan akhir; —

-----Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Sela Nomor 217/Pdt.G/2016/PN.DPK tertanggal 18 Mei 2017 tersebut, selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembuktian, dimana untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat, berupa :-----

1. Bukti P-1 : Fotokopi SERTIFIKAT HAK MILIK Nomor : 46, tercatat atas nama SARMILIH dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan dengan foto copynya;
2. Bukti P-2a : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 23/18/Sawangan/1983, tanggal 28 Januari 1983 dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan dengan foto copynya;
3. Bukti P-2b : Fotokopi Surat Pernyataan Tanah-Tanah yang dipunyai Pemohon, tanggal 28 Januari 1983 dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan dengan foto copynya;
4. Bukti P-2c : Fotokopi Permohonan Untuk Mendapatkan Izin Pemindahan Hak Menurut Peraturan Menteri Agraria No.14 Tahun 1961, tanggal 28 Januari 1983 dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan dengan foto copynya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti P-3a : Fotokopi Salinan Putusan Perkara Nomor : 41/Pdt.G/2003/PN.Cbn dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Copy dari salinan aslinya;
6. Bukti P-3b : Fotokopi Salinan Putusan Perkara Nomor : 321/Pdt.G/2004/PT.Bdg dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Copy dari salinan aslinya;
7. Bukti P-3c : Fotokopi Salinan Putusan Perkara Nomor : 898 K/Pdt/2006 dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;
8. Bukti P-3d : Fotokopi Salinan Putusan Perkara No : 09.PK/Pdt/2009 dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;
9. Bukti P-4 : Fotokopi Surat Pernyataan SARMILIH, HM, tanggal 25 Agustus 2014 dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;
10. Bukti P-5 : Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan Nomor : STPLP / 399 / B / IX / 2014 / Resto Depok, tanggal 02 September 2014 dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;
11. Bukti P-6 : Fotokopi SURAT KETETAPAN Nomor : S.Tap / 450 / VI / 2015/ Ditreskrimum tentang PENGHENTIAN PENYIDIKAN, tanggal 17 Juni 2015 dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;
12. Bukti P-7a : Fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan Lunas Tahun 2014 atas nama SARMILIH dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan foto copynya;
13. Bukti P-7b : Fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan Lunas Tahun 2015 atas nama SARMILIH dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;
14. Bukti P-8 : Fotokopi Pengumuman tentang Sertifikat Hilang No. 23 / Peng / 2015 oleh Badan Pertanahan Nasional di Koran Rakyat Merdeka, tanggal 30 Desember 2015 dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan foto copynya;
15. Bukti P-9 : Fotokopi Akta Kuasa Nomor : 100, tanggal 20 Nopember 2015, Ahli Waris dari SARMILIH, HM kepada Saputro, Khusus : untuk melakukan pengurusan semua surat-surat dan atau dokumen-dokumen yang diperlukan untuk sertifikat Pengganti Hak Milik No.46/ Cinere, dibuat dihadapan Notaris ERWIN ARIFIN, SH, M.Kn

halaman 39 dari 65 Putusan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk

#### 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)



dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;

16. Bukti P-10a : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Berkas Permohonan 9946/2016, tanggal 10 Februari 2016 dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;
17. Bukti P-10b : Fotokopi Surat Perintah Setor Nomor : 9946/2016, Pengukuran Ulang dan Pemetaan Kadastral HM 00047 - Cinere, tanggal 10 Februari 2016 dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;
18. Bukti P-10c : Fotokopi Peta Situasi SHM No. 46/ Cinere, tanggal 24 Mei 2016 dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan foto copynya;
19. Bukti P-11 : Fotokopi Surat Dirjen Agraria tanggal 25 Pebruari 2016, perihal : Permohonan Penghentian Proses Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik No. 46/Cinere dan No. 47/Cinere, Kota Depok, Jawa Barat dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan foto copynya;
20. Bukti P-12 : Fotokopi Surat BPN Depok ke BPN Kanwil Bandung tentang Laporan Permohonan Sertifikat Pengganti karena Hilang Hak Milik No.46/Cinere dan No.47/Cinere, yang terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok, tanggal 23 Juni 2016 dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan foto copynya;
21. Bukti P-13 : Fotokopi Surat Undangan Paparan Dirjen Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah, tanggal 3 Oktober 2016 dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;
22. Bukti P-14 : Fotokopi Surat Undangan dari BPN Kota Depok tanggal 7 Oktober 2016, perihal : Klarifikasi terhadap Akta Jual Beli Nomor : 24/19/Sawangan/1983, dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;
23. Bukti P-15 : Fotokopi Surat Undangan Paparan dari BPN Depok, tanggal 19 Oktober 2016, perihal : Membahas hasil klarifikasi terhadap Akta Jual Beli No.23/19/Sawangan/1983, di buat oleh dan dihadapan



Hulman Sipahutar,SH, selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;

24. Bukti P-16 : Fotokopi Akta Pembatalan Kuasa Bapak Saputro Nomor : 2, tanggal 6 Oktober 2016 di buat dihadapan Notaris Erwin Arifin, SH.MH, tentang Membatalkan Akta Kuasa Nomor : 100, tanggal 20 Nopember 2015 tersebut dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;
25. Bukti P-17 : Fotokopi Akta Kuasa Nomor : 5, tanggal 7 Oktober 2016, Ahli Waris dari Almarhum MUNTASIL kepada Jayadi HM, Khusus : untuk melakukan pengurusan semua surat-surat dan atau dokumen-dokumen yang diperlukan untuk sertifikat Pengganti Hak Milik No.46/ Cinere, dibuat dihadapan Notaris ERWIN ARIFIN, SH, M.Kn ; an. Samili HM ke Jayadi HM dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;
26. Bukti P-18 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pembatalan Akta Kuasa Bapak Saputro ke BPN Depok, tanggal 27 Oktober 2016 dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;

-----Bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut di atas kesemuanya telah dibubuhi materai cukup dan di depan persidangan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, salinan resmi atau foto copynya; -----

-----Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalan Tergugat I telah mengajukan bukti surat, berupa :-----

1. Bukti T-1 : Fotokopi Surat KEPUTUSAN MENTERI KEHAKIMAN RI No. C-211.HT.03.05-Th.1996 tanggal 10 Juli 1996 tentang PENUNJUKAN PEJABAT PENAMPUNG PROTOKOL NOTARIS, yang memutuskan menunjuk Notaris Joko Sulisty, S.H., di Bogor sebagai penampung seluruh protokol Notaris almarhum MUHAMMAD ADAM, S.H. di Bogor dan protokol-protokol Notaris lain yang tersimpan pada kantor Notaris tersebut dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan foto copynya;
2. Bukti T-2a : Fotokopi Sertifikat tanah Hak Milik No. 46/Cinere atas nama Penggugat (SARMILIH) diterbitkan 9 Juli 1973 oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten Bogor atas nama Bupati KDH, mencakup tanah seluas 17.500 M2, sesuai Gambar Situasi No.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

327/1973 Seb. terletak di Desa Cinere, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;

3. Bukti T-2b : Fotokopi Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat (SARMILIH) selaku penjual dan Tergugat I (SUDJONO BARAK RIMBA) selaku pembeli atas tanah Hak Milih No. 46/Cinere seluas 17.500 M2 milik Penggugat dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan foto copynya;
4. Bukti T-3 : Foto-foto penguasaan lokasi tanah Hak Milik No. 46/Cinere oleh Tergugat I dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan hasil print out;
5. Bukti T-4a : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 Perkotaan:atas tanah Hak Milik seluas 17.500 M2 terletak di KP Pekayon, RT 001, RW 12, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Depok terdaftar atas nama Sdr. SOEJONO BARAK RIMBA untuk tahun 2017 dan telah dibayar lunas dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;
6. Bukti T-4b : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 Perkotaan: atas tanah Hak Milik seluas 17.500 M2 terletak di KP Pekayon, RT 001, RW 12, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Depok terdaftar atas nama Sdr. SOEJONO BARAK RIMBA untuk tahun 2013 dan telah dibayar lunas dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;
7. Bukti T-4c : Fotokopi Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah Hak Milik seluas 17.500 M2 terletak di KP Pekayon, RT 001, RW 12, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Depok telah terdaftar atas nama Sdr. SOEJONO BARAK RIMBA untuk tahun 2013 dan telah dibayar lunas dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;
8. Bukti T-4d : Fotokopi Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah Hak Milik seluas 17.500 M2 terletak di KP Pekayon, RT 001,

halaman 42 dari 65 Putusan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk

#### 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)



RW 12, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Depok telah terdaftar atas nama Sdr. SOEJONO BARAK RIMBA untuk tahun 2012 dan telah dibayar lunas dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;

9. Bukti T-4e : Fotokopi Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah Hak Milik seluas 17.500 M2 terletak di KP Pekayon, RT 001, RW 12, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Depok telah terdaftar atas nama Sdr. SOEJONO BARAK RIMBA untuk tahun 2011 dan telah dibayar lunas dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;
10. Bukti T-5 : Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli No. 2 tertanggal 13 Juni 2006 dibuat di hadapan Ery Yuliani, SH notaris di Depok antara Penggugat(SARMILIH) selaku penjual dengan JAYADI BIN HAJI MUASIM selaku pembeli dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan foto copynya;
11. Bukti T-6 : Fotokopi PENGUMUMAN (tentang Sertifikat Hilang) No.23/PENG/2015 tanggal 30 Desember 2015 yang dimuat dalam Harian RAKYAT MERDEKA terbitan tanggal 31 Desember 2015 dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan foto copynya;
12. Bukti T-7a : Fotokopi Surat dari PT. Mega Limo Estate tanggal 7 Januari 2016 perihal Sertifikat Hak Milik No. 46/Limo dan Sertifikat Hak Milik No. 47/Limo yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan foto copynya;
13. Bukti T-7b : Fotokopi Surat dari PT. Mega Limo Estate No. 003/MLE/BDEV-2-a-004/2016 tertanggal 26 Januari 2016 perihal Pemberitahuan Tanda Bukti Lapor Tindak Pidana Penggelapan barang tidak bergerak di atas tanah Hak Milik No. 46 dan 47/Limo yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok. dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan foto copynya;
14. Bukti T-8 : Fotokopi BUKTI LAPORAN kepada BARESKRIM POLRI dengan Nomor Laporan: LP/81/2016 tanggal 22 Januari 2016 dengan dengan Tanda Bukti Lapor: TBL/59/2016/Bareskrim dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;



15. Bukti T-9 : Fotokopi Surat dari istri Tergugat I kepada Dirjen Penanganan Masalah Agraria-Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional perihal Permohonan Penghentian Proses Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik 46 dan Hak Milik 47 tanggal 15 Februari 2016 dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan foto copynya;
16. Bukti T-10 : Fotokopi Surat dari kantor hukum Purwoko & Associates, lawyers No. 008/PA/II/2016 tanggal 22 Februari 2016 perihal permohonan pencabutan Surat Keterangan Hilang No. SKK/246/XII/2015/RESKRIM dan SKK/247/XII/2015 RESKRIM keduanya tanggal 7 Desember 2015 yang ditujukan kepada POLRES Depok dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan foto copynya;
17. Bukti T-11 : Fotokopi Surat dari kantor hukum Purwoko & Associates, lawyers kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 16 Mei 2016 perihal permohonan perlindungan hukum dan penyelesaian atas tindakan sewenang-wenang Pejabat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan foto copynya;
18. Bukti T-12 : Fotokopi Surat Plt Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah a.n. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 896/26-2-800/II/2016 tanggal 25 Februari 2016 perihal Permohonan Penghentian Proses Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik 46/Cinere dan 47/Cinere, Kota Depok, Jawa Barat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan foto copynya;
19. Bukti T-13 : Fotokopi Surat dari kantor hukum Purwoko & Associates, lawyers kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok No. 017/PA/III/2016 tanggal 11 Maret 2016 perihal Permohonan Penghentian Proses Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik No. 46/Cinere dan No. 47/Cinere, Kota Depok, Jawa Barat dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan foto copynya;



20. Bukti T-14 : Fotokopi BERITA ACARA PAPARAN KASUS tertanggal 5 Oktober 2016 yang diadakan di Kantor Pertanahan Kota Depok yang dihadiri oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat dan Plt Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah bertindak selaku Pimpinan Gelar Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional serta pihak Penggugat dan Tergugat I dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;
21. Bukti T-15 : Fotokopi BERITA ACARA tertanggal 12 Oktober 2016 mengenai Kegiatan Klarifikasi terhadap Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 dan No. 24/19/Sawangan/1983 yang dibuat oleh dan di hadapan Hulman Sipahutar, SH., selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;
22. Bukti T-16 : Fotokopi Berita Acara Paparan Tentang Hasil Klarifikasi Terhadap Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 dan No. 24/19/Sawangan/1983 yang dibuat oleh dan di hadapan Hulman Sipahutar, SH., selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor, Perihal Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 46/Cinere atas nama Samilih, Luas 17.500 M2, Gambar Situasi No.327/1973 Seb., dan Sertifikat Hak Milik No. 47/Cinere atas nama Muntasil, Luas 20.000 M2, Gambar Situasi No. 327/1973 Seb. Ke Sudjono Barak Rimba, Terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok tanggal 2 Nopember 2016. dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;
23. Bukti T-17a : Fotokopi Berita Acara Serah Terima Protokol PPAT dari A.E.B Sitorus SH kepada MULYADI, SH., M.Kn tanggal 7 Mei 2012 dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan foto copynya;
24. Bukti T-17b : Fotokopi Surat dari Notaris Mulyadi, SH., MKn kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 6 Juni 2012 perihal Pemegang Protokol A.E.B SITORUS, SH dan HILMAN SIPAHUTAR, SH dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan foto copynya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut di atas kesemuanya telah dibubuhi materai cukup dan di depan persidangan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, salinan resmi atau foto copynya; -----

-----Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalan Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat, berupa :-----

1. Bukti TT I-1 : Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 46/Cinere tercatat atas nama Samilih dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;
2. Bukti TT I-2 : Fotokopi Berita Acara Paparan Kasus Tentang Permasalahan Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Hilang 2 (Dua) Bidang Tanah Sertipikat Hak Milik No. 46/Cinere Atas Nama Samilih, Luas 17.500 M<sup>2</sup>, Gambar Situasi No. 327/1973 Seb., Dan Sertipikat Hak Milik No. 47/Cinere Atas Nama Muntasil, Luas 20.000 M<sup>2</sup> Gambar Situasi No. 327/1973 Seb., Terletak Di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok tanggal 5 Oktober 2016 dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;
3. Bukti TT I-3 : Fotokopi Berita Acara Paparan Tentang Hasil Klarifikasi Terhadap Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 Dan No. 24/19/Sawangan/1983 Dibuat Oleh Dan Dihadapan Hulman Sipahutar, SH., Selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor, Perihal Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 46/Cinere Atas Nama Samilih, Luas 17.500 M<sup>2</sup>, Gambar Situasi No. 327/1973 Seb., Dan Sertipikat Hak Milik No. 47/Cinere Atas Nama Muntasil, Luas 20.000 M<sup>2</sup> Gambar Situasi No. 327/1973 Seb., Ke Sudjono Barak Rimba, Terletak Di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok tanggal 12 Oktober 2016 dan telah dibubuhi materai secukupnya yang sesuai dengan Aslinya;
4. Bukti TT I-4 : Fotokopi Berita Acara Tentang Pelaksanaan Klarifikasi Terhadap Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 Dan No. 24/19/Sawangan/1983 Dibuat Oleh Dan Dihadapan Hulman Sipahutar, SH., Selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor, Perihal Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 46/Cinere Atas Nama Samilih, Luas 17.500 M<sup>2</sup>, Gambar Situasi No. 327/1973 Seb., Dan Sertipikat Hak Milik No. 47/Cinere Atas Nama Muntasil, Luas 20.000 M<sup>2</sup> Gambar Situasi No. 327/1973 Seb., Ke Sudjono Barak Rimba,

halaman 46 dari 65 Putusan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk



Terletak Di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok  
tanggal 2 Nopember 2016 dan telah dibubuhi materai secukupnya  
yang sesuai dengan Aslinya;

-----Bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut di atas kesemuanya telah  
dibubuhi materai cukup dan di depan persidangan telah dicocokkan sesuai  
dengan aslinya, salinan resmi atau foto copynya; -----

-----Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga  
telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang setelah disumpah menurut  
agamanya terlebih dahulu pada pokoknya telah mengemukakan sebagai berikut  
:-----

Saksi 1. MURSAN :

- Bahwa saksi hanya mengenal Penggugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, sedangkan Saksi tidak mengenal Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa saat ini saksi bekerja dilapangan, maksudnya sebagai jaga ruko;
- Saksi setiap hari berada di lokasi tersebut jadi terakhir kali Saksi datang pada saat kemarin tanggal 14 Agustus 2017;
- Bahwa kaitan Saksi dengan PT. Megapolitan adalah saat itu PT. Megapolitan mengajak Saksi sebagai Tim Audit tanah blok 13, karena Saksi tidak mau, maka Saksi dibuatkan Surat Tugas untuk membebaskan tanah;
- Bahwa audit tanah tersebut dilakukan dalam rangka apabila ada gugatan, Saksi sebagai penengah yang memanggil dan menunjukkan tanah tersebut;
- Bahwa PT. Megapolitan melakukan pengukuran atau survey ke tanah karena tanah tersebut akan dibayar oleh PT. Wisma Mas;
- Bahwa tanah-tanah tersebut sebagian milik masyarakat dan sebagian lagi milik PT. Megapolitan. Jadi karena mau dijual maka tanah tersebut diaudit serta menyertakan masyarakat dan Hansip;
- Bahwa kantor PT. Megapolitan berada di Cinere – Limo;
- Bahwa tanah yang diaudit di daerah Cinere – Limo, Blok 13;
- Yang berdiri diatas tanah tersebut selain pohon-pohon ada bangunan rumah, pada tahun 2003 ada 2 (dua) plang kemudian pada tahun 2017 ada plang dari PT. Megapolitan dan Saksi kaget;



- Bahwa ada pos penjagaan dan ada yang menjaga di depan dari PT. Megapolitan;
- Bahwa yang melakukan survey tanah tersebut adalah Saksi sebagai auditor, Hansip, tukang ukur dari PT. Megapolitan dan masyarakat;
- Bahwa tukang ukur dari PT. Megapolitan yang membawa data, dan Saksi sebagai tim lapangan dengan Kelurahan, Bapak Rozali, dan Bapak Amung menunjukkan kepemilikan tanahnya saja itu saja tugas Saksi;
- Bahwa kaitannya dengan Tanah milik H. Muntasil tidak ada;
- Bahwa pada waktu survey, tidak ada masalah;
- Bahwa pada tahun 2003 Sdr. H. Muntasil ada permasalahan dengan Madi Centring, tentang obyek tanah, permasalahan tersebut telah selesai yang dimenangkan oleh H. Muntasil dan Penggugat;
- Bahwa pada saat permasalahan tersebut tidak ada kaitannya dengan PT. Megapolitan dan dengan Tergugat I;
- Bahwa permasalahan antara H. Muntasil dan Tergugat I itu tidak pernah, jadi yang bermasalah saat ini pada tahun 2003 yaitu antara Madi Centring dengan H. Muntasil dan Penggugat;
- Baha tanah yang saksi katakan itu adalah milik H. Muntasil I dan Penggugat memang 1 (satu) hamparan, yakni 2 (dua) buku 1 (satu) hamparan;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah tersebut adalah 2,7 (dua koma tujuh) hektar;
- Bahwa lokasi tanah tersebut masih ada sampai sekarang;
- Bahwa yang menguasai lokasi tanah tersebut adalah Sdr. NAMUNG;
- Bahwa saat ini kondisi dari lokasi tanah tersebut ada Mess untuk ditungguin oleh Sdr. NAMUNG;
- Bahwa Sdr. NAMUNG bisa tinggal di lokasi tersebut atas perintah dari pemilik tanah tersebut yaitu H. Muntasil;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah PT. Megapolitan menguasai tanah tersebut;
- Bahwa yang saksi ketahui tidak ada orang-orang ataupun pegawai dari PT. Megapolitan datang untuk mematok ataupun mengukur tanah tersebut bahkan sampai sekarang;
- Bahwa alas hak yang dimiliki H. Muntasil dan Penggugat itu adalah Sertifikat No.47;
- Bahwa saksi pernah lihat dan ditunjukkan oleh pemiliknya sekarang;
- Bahwa saksi tidak pernah diperlihatkan aslinya dari sertifikat tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat ataupun H. Muntasil tidak pernah cerita kalau sertifikat itu hilang;
- Bahwa saksi tidak pernah menanyakan asli dari sertifikat tersebut;
- H. Muntasil dan Penggugat tidak pernah mengalihkan atau menjual atau memberikan hibah ataupun melakukan perikatan jual beli kepada pihak lain;

————Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat, para Tergugat dan para Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan.————

Saksi 2. NAMUNG :

- Bahwa saksi hanya mengenal Penggugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, sedangkan Saksi tidak mengenal Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa yang Saksi ketahui adalah permasalahan tentang tanah;
- Bahwa obyek sengketa tanah tersebut letaknya di blok 2 Kramat, Kecamatan Limo, Kelurahan Limo;
- Bahwa untuk luas dari obyek sengketa tanah tersebut Saksi kurang tahu.
- Bahwa untuk batas-batasnya Saksi juga kurang tau;
- Bahwa tanah tersebut bermasalah, waktu Saksi ambil sisa-sisa kayu bangunan di tanah yang dibebaskan oleh Sdr. Jayadi dimana Sdr. Jayadi yang dibayar-bayari tanpa Saksi ketahui siapa pemiliknya begitupun luasnya. Kemudian tahun 2012 Sdr. Jayadi menawarkan Saksi untuk mengurus bangunan ini skalian bersih-bersihin. Lalu Saksi sudah tinggal disitu dari tahun 2012 sampai 2017, dan belum ada yang mengaku-aku tanah tersebut. Tapi setelah 2 (dua) tahun setelah tanah tersebut kosong tiba-tiba sudah ada dipasang plang oleh PT. Megapolitan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui lokasi PT. Megapolitan dan bergerak di bidang apa juga Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa setelah PT. Megapolitan memasang plang di tanah tersebut, Saksi melapor Sdr. Jayadi dan Sdr. Jayadi mengatakan langsung mengajukan gugatan;
- Bahwa yang digugat adalah PT. Megapolitan ;
- Bahwa sekarang Saksi masih tinggal di obyek sengketa tanah tersebut bersama keponakan Saksi;

halaman 49 dari 65 Putusan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk

#### Disclaimer

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



- Bahwa sepengetahuan Saksi Sdr. Jayadi bersaudara kandung dengan Penggugat;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui asal-usul dari tanah tersebut;
  - Bahwa orang-orang dari PT. Megapolitan sering kesitu terutama security nya dan yang dilakukannya adalah ngecek-ngecek lokasi;
  - Bahwa saksi tidak ada bertanya kepada orang-orang dari PT. Megapolitan tersebut kenapa ngecek-ngecek lokasi, karena Saksi tidak mau ribut-ribut dilapangan dan Saksi hanya memberi laporan saja kepada Sdr. Jayadi;
  - Bahwa PT. Megapolitan pernah mematok atau mengukur tanah tersebut;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui adanya patokan lain diatas tanah tersebut selain patokan dari PT. Megapolitan;
  - Bahwa selama Saksi tinggal disitu memang ada dengan atas nama H. Muntasil dan "Tanah Milik Sdr. Samilih (Penggugat)";
  - Pada tahun 2012 Saksi mengetahui banyak bangunan itu tahu karena Saksi memang tinggal dibawah lokasi tersebut dan terdapat kurang lebih 20 (dua puluh) unit bangunan rumah tapi lebihnya Saksi juga kurang mengetahuinya berapa banyak unit bangunan rumahnya;
  - Saksi disuruh oleh Sdr. Jayadi karena Saksi berada dilapangan, sehingga Saksi disuruh oleh Sdr. Jayadi untuk membebaskan (membongkar) rumah-rumah tersebut;
  - Rumah-rumah tersebut dibongkar karena rumah-rumah tersebut sudah dibayar-bayari oleh Sdr. Jayadi;
  - Bahwa saksi kurang tahu kenapa tanah tersebut bukan atas nama Sdr. Jayadi, mungkin dari sebelum-sebelumnya yang memberi perintah atau yang mengkuasakan ke Sdr. Jayadi;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui kalau Sdr. Jayadi pernah mengalihkan atau pun menjual kepada pihak lain;
  - Saksi mengetahui pos sekuriti dibangun oleh PT. Megapolitan sudah sejak dulu tapi bangunannya masih kecil, jadi lebih dahulu dibangunnya pos penjagaan sekuriti tersebut sebelum Saksi tinggal disitu karena Saksi tinggal disitu pada tahun 2012;
- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat, para Tergugat dan para Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan.—————



-----Menimbang, bahwa selain saksi-saksi tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 1 (satu) orang ahli, yang setelah disumpah menurut agamanya terlebih dahulu pada pokoknya telah mengemukakan sebagai berikut :

Ahli Dr.NAHROWI,SH.,MH :

- Bahwa ahli menjelaskan riwayat pendidikan sebagai berikut :
  - S1 : Saksi Ahli lulus tahun 1997 di Universitas Janabadra Yogyakarta;
  - S2 : Saksi Ahli lulus tahun 2005 di Universitas Muhammadiyah Jakarta;
  - S3 : Saksi Ahli lulus tahun 2015 di Universitas Padjadjaran Bandung;
- Bahwa saat ini Ahli bekerja sebagai dosen di Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta;
- Bahwa riwayat pekerjaan ahli mulai tahun 1999 sampai sekarang Saksi Ahli bekerja sebagai Dosen sampai dengan sekarang dengan jabatan Sekretaris Prodi Magister Hukum Keluarga;
- Bahwa pengalaman Ahli yaitu pernah menjadi ahli di Pengadilan Negeri Serang dan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
- Bahwa kekhususan yang Ahli miliki yakni Hukum Perdata;
- bahwa menurut Pasal 1320 KUHPdt, ada 4 (empat) syarat-syarat perjanjian yaitu :
  1. Adanya kesepakatan antara para pihak yakni penjual dan pembeli;
  2. Adanya cakap hukum;
  3. Adanya obyek tertentu. otomatis obyek tertentu yakni tanah harus ditentukan;
  4. Harus halal;
- Bahwa kemudian kalau dikaitkan dengan Akta Jual Beli pasti diawali dengan adanya jual beli antara penjual dengan pembeli dimana obyeknya tanah. Atau otomatis bahwa obyek tanah ini dari penjual itu harus tertentu. Tertentu ini menurut Pasal 1320 KUHPdt syarat yang poin ke 3 (tiga) ini diperjelas lagi dengan Pasal 1333 KUHPdt dimana harus ditentukan. Karena ini mengacu obyeknya tanah, maka otomatis mengacu pada peningkatan ketika Akta Jual Beli dilakukan terdapat didalam lembaran-lembaran yang harus dijelaskan tentang obyek tanah.
- Bahwa kalau mengikuti Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, Pasal 1 angka 6 kemudian Pasal 14 ayat (2) huruf a poin b, ini lah yang terkait dengan obyek tentang tanah secara otomatis harus ditentukan dengan data fisik. Bahwa data fisik di Pasal 1 angka 6 dan Pasal 14 ayat (2) huruf a poin b mengenai data fisik



itu ada istilahnya LBL jadi ada ketentuan harus dijelaskan mengenai Luas, Batas dan Lokasi.

- Bahwa otomatis ketika penjual menjual dimana obyeknya tanah dan pembeli dimana obyeknya tanah itu harusnya ditentukan mengenai obyek tanah yakni berdasarkan yang telah Saksi Ahli sampaikan PP No. 24 tahun 1997 yaitu Luas kemudian Batas dan Lokasi dari obyek tanah tersebut.
- Bahwa mengenai ketidakjelasan dalam AJB mengenai batas-batasnya ini ada terkait dengan tidak terpenuhinya data fisik dari awal diadakannya AJB tersebut dimana dimulainya awal perjanjian jual beli dimana syarat perjanjian di Pasal 1320 KUHPdt poin ke 3 yakni ditentukan dan dijelaskan di dalam Pasal 1333 KUHPdt bahwa harus ditentukan karena obyeknya itu tanah terkait dengan PP No. 24 tahun 1997 yakni Pasal 1 angka 6 dan Pasal 14 ayat (2) huruf a poin b maka harus ada data fisik yang meliputi Lokasi, Batas dan Luas;
- Bahwa sebagaimana keterangan yang telah Saksi Ahli sampaikan sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 yakni Pasal 1 angka 6 dan Pasal 14 ayat (2) huruf a poin b sudah dijelaskan mengenai Luas, Batas dan Lokasi dimana yang telah ditentukan jadi otomatis Akta Jual Beli tersebut adalah Cacat Hukum. Kalau mengacu kepada sebelumnya tentang adanya Akta Jual Beli yang sesuai Pasal 1320 KUHPdt para pihak yang melakukan jual beli jika tidak terpenuhi syarat perjanjian poin 1 dan 2 akibat hukum yang timbul adalah Bukan Dapat Dibatalkan sedangkan poin 3 dan 4 akibat hukum yang timbul adalah Batal demi Hukum;
- Bahwa akte Jual Beli dibuat pada tanggal 28 Januari tahun 1983, dan masih tercatat atas nama bahwa prosedurnya ketika seseorang itu membuat Akta Jual Beli setelah diurus ke BPN akan mendapatkan sertifikat untuk mendapatkan kepastian hukum karena dengan adanya sertifikat hak atas tanah ini sebagai tanda hak kepemilikan kalau memang hak milik atas tanah tersebut. Kalau Akta Jual Beli masih statusnya sebagai peralihan karena peralihan atas tanah itu bisa dengan jual beli seperti sekarang ini kemudian bisa juga dengan wasiat, bisa juga dengan adat itu akan ditingkatkan untuk menjadi sertifikat. Sehingga sertifikat ini memang sebagai tanda bukti hak. Kalau sertifikat itu atas nama A atau B maka yang diakui oleh Negara adalah kekuatan penuh berada sertifikat yaitu atas nama A atau B. Tetapi Akta Jual Beli ini baru hanya peralihan. Kemudian mengenai daluarsa, bahwa tadi disampaikan oleh Kuasa Hukum Penggugat mengenai tahun 1983 sudah dikeluarkan Akta Jual Beli, dan sudah dijelaskan bahwa Akta Jual Beli ini sudah Cacat karena tidak memenuhi adanya obyeknya itu tertentu sesuai dengan LBL (Luas, Batas dan Lokasi) maka ketika

halaman 52 dari 65 Putusan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk



tahun 1983 sampai sekarang tahun 2017 walaupun tadi Saksi Ahli membaca Gugatan sampai tahun 2015 jadi sudah lebih dari 30 (tiga puluh) tahun berarti sekarang tahun 2017 jadi sudah 34 (tiga puluh empat) tahun secara otomatis kalau mengacu pada ketentuan umum mengenai daluarsa itu Pasal 1946 KUHPdt itu adalah 30 (tiga puluh) tahun, dengan ketentuan tersebut masa sekarang daluarsa itu sudah melewati batas daluarsa yakni 30 (tiga puluh) tahun. Dan sebenarnya Pasal 1946 KUHPdt itu membahas tentang daluarsa sampai daluarsa hapus dari tuntutan hukum kemudian untuk memperoleh sesuatu dan berbicara mengenai hapus dari tuntutan hukum itu ada di Pasal 1967 KUHPdt yang otomatis ketika harusnya itu balik nama tapi sampai saat ini tidak balik nama maka otomatis secara diam-diam dia sudah melepaskan hak karena lebih dari 30 (tiga puluh) tahun bahkan bila dihitung sampai sekarang sudah melewati 34 (tiga puluh empat) tahun;

- Bahwa Ahli akan mempertegas lagi, jadi Akta Jual Beli ini merupakan peralihan dimana peralihan ini ada banyak yaitu ada waris, kemudian ada jual beli, kemudian ada bisa dari tanah adat, salah satu dari kasus ini adalah peralihan melalui jual beli. Walaupun sudah ada peralihan tetapi harus ada tanda bukti hak / pemegang hak yaitu harus sertifikat. Ketika sertifikat itu masih atas nama A atau B berarti tanda bukti hak atas nama A atau B. Apalagi dikaitkan yang telah Saksi Ahli jelaskan sebelumnya dengan adanya pelepasan hak diam-diam karena lebih dari daluarsa yakni 30 (tiga puluh) tahun;
- Bahwa Ahli ulangi lagi, untuk tanda bukti kepemilikan hak itu harus sertifikat;
- Bahwa LBL yakni Luas, Batas dan Lokasi tersebut diatur dalam PP Nomor 24 tahun 1997 tetapi kasus ini berada ditahun 2016 secara otomatis harus jelas mengenai LBL (Luas, Batas dan Lokasi) ini;
- Bahwa peraturan di tahun 1997 tidak berlaku untuk mengatur perbuatan hukum atau kejadian di tahun 1983;
- Bahwa LBL (Luas, Batas dan Lokasi) itu harus ditulis secara tegas tidak boleh merujuk pada suatu dokumen yang menjadi satu kesatuan dengan Akta Jual Beli, misalnya peta atau gambar ukur sehingga harus ditulis dengan mendetail.
- bahwa setelah penandatanganan Akta Jual Beli, harus diikuti syarat-syarat perjanjian jual beli. Kalau sudah terpenuhi syarat-syarat jual beli baru bisa beralih;

————Menimbang, bahwa atas keterangan ahli tersebut, Penggugat, para Tergugat dan para Turut Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan.————



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

————Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Tergugat juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi, yang setelah disumpah menurut agamanya terlebih dahulu pada pokoknya telah mengemukakan sebagai berikut : —————

Saksi 1.EDDY SANTOSA :

- Bahwa saksi hanya mengenal Penggugat, Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, sedangkan Saksi tidak mengenal Tergugat II;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya Akta Jual Beli No.23 dan No.24;
- Bahwa Akta tersebut mengenai Akta Jual Beli tanah Sertifikat hak milik atas tanah No.46 dan No.47;
- Bahwa akta jual beli tersebut antarasebut antara Muntasil sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli, Penggugat sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli;
- Bahwa proses jual beli tersebut dilakukan saat Saksi bertemu di Notaris;
- Bahwa saksi tidak mengingat persis dihadapan Notaris, tapi Saksi bertemu dengan Penggugat di kantor Notaris pada saat mau tandatangan;
- Bahwa dalam proses jual beli, Saksi tidak mengikuti. Tetapi aktanya, Tergugat I fotokopi diberikan kepada Saksi;
- Bahwa hubungan Saksi dengan Tergugat I adalah Saksi menangani masalah pertanahan dari PT. Megapolitan;
- Bahwa saksi bekerja di PT. Megapolitan di bidang pertanahan pertanahan;
- Bahwa maksud dari sebagai pertanahan yaitu saksi bertugas mengurus dan mengawasi tanah-tanah milik PT. Megapolitan dari tahun 1978 sampai dengan tahun 2013;
- Bahwa berkaitan dengan obyek Akta Jual Beli No.23 dan No.24 termasuk Kelurahan Cinere, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor. Tetapi sekarang sudah menjadi Kelurahan/Desa Limo, Kecamatan Limo;
- Bahwa pada saat proses jual beli Saksi bertemu dengan Penggugat dan Tergugat I, tetapi dengan H. Muntasil, saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi tidak melihat adanya penandatanganan akta tersebut;
- Bahwa saksi tidak melihat dan tidak mengetahui isi dari Akta tersebut. Saksi hanya disuruh memfotokopi;

halaman 54 dari 65 Putusan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekarang ini yang menguasai tanah tersebut, saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi sudah lama sekitar 10 (sepuluh) tahun tidak ke lokasi tersebut;
- Bahwa tanah tersebut digunakan untuk membangun kavling namun sampai sekarang belum terjadi;
- Bahwa seingat Saksi, nama notarisnya adalah HULMAN SIPAHUTAR;
- Bahwa pada penandatanganan, posisi Saksi berada diluar di tempat Notaris tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya peralihan sertifikat tersebut;
- Bahwa setelah tandatangan tidak ada permasalahan, kapan adanya permasalahan, Saksi tidak begitu jelas, namun setelah tahun 2010 baru ada permasalahan, mengenai tanah tersebut diserobot;
- Bahwa sertifikat tanah objek sengketa tersebut masih atas nama saudaranya Penggugat;
- Bahwa saksi sudah pensiun dan tidak bekerja di PT. Megapolitan;
- Bahwa saksi belum membuat sertifikat atau balik nama dan didaftarkan ke BPN tersebut padahal Akta Jual Beli dari tahun 1983, karena itu diluar dari kewenangan Saksi. Bahwa yang Saksi tahu memang banyak sertifikat yang belum di balik nama walaupun sudah ada Akta Jual Beli;

————Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat, para Tergugat dan para Turut Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan.————

————Menimbang, bahwa Majelis Hakim bersama dengan para pihak telah melaksanakan Sidang Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 29 September 2017 yang hasil selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan;————

————Menimbang, bahwa para pihak masing-masing menyerahkan kesimpulan secara tertulis yakni Penggugat menyerahkan kesimpulan tertulis tertanggal 19 Oktober 2017, Tergugat menyerahkan kesimpulan tertulis tertanggal 10 Oktober 2017, Turut Tergugat I menyerahkan kesimpulan tertulis tertanggal 23 Oktober 2017 dan Turut Tergugat II,III menyerahkan kesimpulan tertulis tertanggal 19 Oktober 2017;————

————Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak menyatakan bahwa mereka tidak akan mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon putusan;

halaman 55 dari 65 Putusan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

—————Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara persidangan perkara ini, akan dianggap telah dicantumkan disini dan menjadi bagian tak terpisahkan dengan putusan ini;—————

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

—————Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;—————

—————Menimbang, bahwa Tergugat II dan para Turut Tergugat dalam mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat, selain dalam pokok perkara juga mengajukan beberapa Eksepsi atas gugatan Penggugat;—————

—————Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu mengenai hal tersebut sebagai berikut : —————

### DALAM EKSEPSI—————

—————Bahwa para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan beberapa Eksepsi terhadap gugatan Penggugat yang akan dipertimbangkan satu persatu sebagai berikut :

Eksepsi Kewenangan mengadili.

—————Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dari para Tergugat dan Turut Tergugat mengenai kewenangan Pengadilan Negeri Depok dalam mengadili dalam perkara *a quo* telah dipertimbangkan dan diputuskan dalam Putusan Sela No.217/Pdt.G/2016/PN.Dpk tanggal 18 Mei 2017 yang amar putusannya adalah sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI : —————

1. Menolak eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengenai kewenangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;—————
2. Menyatakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan register Nomor :217/Pdt.G/2016/PN.Dpk atas nama para pihak tersebut di atas; —————
3. Menetapkan melanjutkan pemeriksaan perkara perdata gugatan register Nomor :217/Pdt.G/2016/PN.Dpk atas nama para pihak tersebut di atas di persidangan umum Pengadilan Negeri Depok; —————

halaman 56 dari 65 Putusan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk

#### 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

4. Menanggukhan penghitungan dan pembebanan biaya perkara yang timbul sehubungan dengan adanya perkara ini sampai dengan putusan akhir; —

————Menimbang, bahwa berdasarkan putusan sela Nomor :217/Pdt.G/2017/PN.Dpktersebut, maka Eksepsi kewenangan yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat tidak akan dipertimbangkan lagi;————

Eksepsi Gugatan Kadaluaarsa.

————Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan gugatan Penggugat telah lewat waktu karena yang menjadi objek gugatan adalah Akta Jual Beli No.23/18/Sawangan/83 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat dihadapan PPAT Hulman Sipahutar,SH. Bahwa gugatan tersebut telah melampaui waktu 30 tahun sehingga telah kadaluaarsa.————

————Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa benar gugatan diajukan terhadap adanya Akta Jual Beli No.23/18/Sawangan/83 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat dihadapan PPAT Hulman Sipahutar,SH yang dibuat lebih dari 30 (tiga puluh) tahun yang lalu, namun demikian adanya permasalahan terhadap tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* dalam kurun waktu tersebut telah terjadi permasalahan hukum yang lain, diantaranya adanya gugatan keperdataan dengan pihak lain, laporan tindak pidana maupun adanya laporan kehilangan atas sertifikat yang digunakan sebagai alas hak dari penggugat. Bahwa berdasarkan adanya peristiwa-peristiwa hukum tersebut maka Penggugat masih berhak untuk mengajukan gugatan atas objek sengketa yang telah dilakukan jual-beli berdasarkan Akta Jual Beli No.23/18/Sawangan/83 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat dihadapan PPAT Hulman Sipahutar,SH meski telah lewat waktu 30 (tiga puluh) tahun;——

————Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Eksepsi Gugatan Kadaluaarsa ditolak oleh Majelis Hakim;————

Eksepsi Salah Pihak (*error ini persona*)

————Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan gugatan dari Penggugat telah salah pihak karena diajukan salah satunya kepada Tergugat II (Bpk.Joko Sulisty) dimana yang bersangkutan hanyalah seorang Notaris dan bukan PPAT. Bahwa Tergugat II hanya bertindak sebagai penerima protokol akta-akta notaris dari Hulman Sipahutar,SH Notaris Kabupaten Bogor dan tidak termasuk akta-akta PPAT;————

halaman 57 dari 65 Putusan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk

#### 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

————Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim memberikan pertimbangan, bahwa untuk menentukan siapa pihak yang diikutsertakan menjadi pihak dalam sebuah perkara adalah merupakan hak dari Penggugat sesuai dengan apa yang menjadi alas hak dari gugatan yang diajukan. Bahwa gugatan Penggugat berkaitan dengan adanya Akta Jual Beli No.23/18/Sawangan/83 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat dihadapan PPAT Hulman Sipahutar,SH dimana atas akta-akta yang pernah dibuat oleh Hulman Sipahutar,SH telah ditampung dan diterima oleh salah satunya Tergugat II. Bahwa mengenai keterkaitan Tergugat II dalam dalil dari gugatan Penggugat tersebut akan dipertimbangkan dalam pokok perkara.————

————Berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi *error in persona* ditolak oleh Majelis Hakim;————

Gugatan *Obscuur Libel* dan gugatan tidak berdasarkan hukum.

————Bahwa Tergugat I dan para Turut Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Penggugat *Obscuur Libel* karena bagian posita Gugatan Penggugat tidak menjelaskan dan menguraikan secara jelas perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat yang menjadi objek gugatan dan yang menjadikan dasar bagi Penggugat mengajukan tuntutan hukum. Bahwa selain itu Penggugat telah menggunakan dasar hukum yang salah.————

————Menimbang, bahwa eksepsi adalah merupakan keberatan yang berkaitan dengan formallitas sebuah gugatan yang diajukan oleh pihak dan tidak boleh menyangkut mengenai pokok perkara. Bahwa menurut Majelis Hakim isi dari Eksepsi gugatan tidak jelas dan kabur serta gugatan tidak berdasar hukum yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat tersebut sudah menyangkut dalam pokok perkara yang menjadi persengketaan para pihak yakni mengenai gugatan Pembatalan Akta Jual Beli No.23/18/Sawangan/83 tanggal 28 Januari 1983. Bahwa mengenai apakah dalil gugatan pembatalan akta jual-beli tersebut terbukti ataukah tidak merupakan pertimbangan dalam pokok perkara. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut dan menolak eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptie Obscuur Libel*) dan tidak berdasarkan hukum tersebut.————

## DALAM POKOK PERKARA :

————Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;————

halaman 58 dari 65 Putusan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk



————Menimbang, bahwa dari hasil jawab-jawab antara para Penggugat, para Tergugat dan Turut Tergugat, yang menjadi pokok perselisihan adalah sebagai berikut-

————Menimbang, bahwa gugatan para Penggugat yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 20 Oktober 2016, dibawah Register Nomor :217/Pdt.G/2016/PN.Dpk, pada pokoknya berisi tentang gugatan pembatalan Akta Jual-Beli No.23/18/Sawangan/83 PPAT Hulman Sipahutar,SH tanggal 28 Januari 1983 atas SHM No : 46/Cinere a.n SARMILIH.Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah seluas 17.500 M2 yang terletak dahulu dikenal Desa Cinere, Kecamatan Sawangan Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat SHM No : 46/Cinere a.n SARMILIH (Penggugat). Bahwa Penggugat tidak pernah merasa menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Hulman Sipahutar,SH (almatrum), serta tidak dibacakan dan dijelaskan mengenai isi akta tersebut. Bahwa penggugat telah melaporkan Kehilangan Sertifikat SHM No.46/Cinere dengan No.LP/399/B/IX/2014/Resta Depok dan Badan Pertanahan Kota Depok (Turut Tergugat I) telah melakukan proses pembuatan sertifikat pengganti. Bahwa atas dasar diatas Penggugat mengajukan gugatan pembatalan Akta Jual-Beli No.23/18/Sawangan/83 PPAT Hulman Sipahutar,SH tanggal 28 Januari 1983 atas SHM No : 46/Cinere a.n SARMILIH;————

————Menimbang, bahwa Tergugat I mendalilkan sangkalannya sebagai berikut : bahwa Akta Jual-Beli No.23/18/Sawangan/83 PPAT Hulman Sipahutar,SH tanggal 28 Januari 1983 atas tanah seluas 17.500 M2 SHM No : 46/Cinere a.n SARMILIH telah dibuat secara sah dan telah didaftarkan / dicatat dalam Buku Tanah Hak Milik No.46/Cinere yang ada di Kantor Pertanahan Kota Depok. Bahwa tidak benar sama sekali laporan Penggugat bahwa SHM No : 46/Cinere a.n SARMILIH telah hilang karena sejak terjadinya Akta Jual-Beli No.23/18/Sawangan/83 PPAT Hulman Sipahutar,SH tanggal 28 Januari 1983 sampai dengan sekarang, Sertifikat Hak Milik No. 46/Cinere masih ada dalam penguasaan Tergugat I sebagai pemilik yang sah atas dasar jual beli tersebut;————

————Bahwa Tergugat II mendalilkan sangkalannya bahwa Penggugat telah salah menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai dasar pembatalan atas Akta Jual-Beli Akta Jual-Beli No.23/18/Sawangan/83. Bahwa aturan-aturan yang dipergunakan oleh Penggugat tidak dapat diberlakukan untuk perbuatan hukum yang terjadi pada tanggal 28 Januari 1983;————

————Menimbang, bahwa Turut Tergugat I mendalilkan bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tidak menandatangani Akta Jual-Beli No.23/18/Sawangan/83



dan menyangkal adanya akta jual beli tersebut adalah dalil yang keliru karena berdasarkan Berita Acara Paparan Tentang Hasil Klarifikasi terhadap Akta Jual-Beli Akta Jual-Beli No.23/18/Sawangan/83 dan Akta Jual-Beli No.24/18/Sawangan/83 dibuat oleh dan dihadapan Hulman Sipahutar,SH selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor, perihal peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No.46/Cinere atas nama Samilih Luas 17.500 M2 gambar situasi No.327/1973 Seb dan Sertifikat Hak Milik No.47/Cinere atas nama Muntasil Luas 20.000 M2 gambar situasi No.327/1973 Seb ke Sudjono Barak Rimba terletak di Kelurahan Cinere Kecamatan Cinere Kota Depok, diketahui minuta akta jual beli tersebut benar tersimpan di Kantor Notaris penerima Protokol yaitu Mulyadi,SH MK,n dan hasil pencocokan asli Akta Jual Beli tersebut yang dibawa oleh Kuasa HUKUM PT.Mega Limo Estate Tbk benar sama / identik;\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mendalilkan bahwa telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak ada satupun perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III yang merugikan Penggugat serta tidak ada hubungan hukum sama sekali antara Penggugat dengan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_Menimbang, bahwa berdasarkan pokok permasalahan tersebut maka yang perlu dipertimbangkan dalam perkara ini adalah apakah benar telah terjadi peralihan jual-beli tanah seluas 17.500 M2 yang terletak dahulu dikenal Desa Cinere, Kecamatan Sawangan Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat, SHM No : 46/Cinere a.n SARMILIH (Penggugat) berdasarkan Akta Jual-Beli No.23/18/Sawangan/83 PPAT Hulman Sipahutar,SH tanggal 28 Januari 1983;\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya telah mendalilkan hak sebagaimana dalam surat gugatannya dan atas gugatan tersebut dibantah oleh para Tergugat dan para Turut Tergugat, oleh karenanya Penggugat wajib membuktikan dalil gugatannya terlebih dahulu;\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.18, 2(dua) orang saksi dan 1 (satu) orang ahli;\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T.1 sampai dengan T.17 b dan 1(satu) orang saksi sedangkan Turut Tergugat I mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda TT.I.1 sampai dengan TT.I.4 ;\_\_\_\_\_



—————Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan teliti dan seksama dalil gugatan serta jawab-jinawab, dihubungkan dengan surat bukti dan saksi-saksi dari pihak-pihak yang berperkara, Majelis Hakim menyimpulkan adanya fakta - fakta hukum yang akan Majelis Hakim pergunakan sekaligus dalam mempertimbangkan petitem gugatan dari Penggugat satu persatusebagai berikut :—————

—————Menimbang, bahwa terhadap petitem gugatan point 1 pada pokoknya meminta supaya Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Bahwa karena sifat pemohonannya maka sebelum mempertimbangkan petitem point 1 ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu petitem yang lain dari gugatan Penggugat;—————

—————Menimbang, bahwa petitem gugatan point 2 adalah tentang pernyataan bahwa Akta Jual-Beli No.23/18/Sawangan/83 PPAT Hulman Sipahutar,SH tanggal 28 Januari 1983 atas SHM No : 46/Cinere a.n SARMILIH batal demi hukum (*nietig*). Bahwa untuk dapat dinyatakan batal sebuah akta, maka yang perlu dibuktikan terlebih dahulu adalah cacat apakah yang telah terjadi sehingga akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum. Bahwa Penggugat mendalilkan tidak pernah menandatangani akta Akta Jual Beli No.23/18/Sawangan/83 PPAT Hulman Sipahutar,SH tanggal 28 Januari 1983 atas SHM No : 46/Cinere a.n SARMILIH. Bahwa dengan tidak merasa menandatangani akta jual beli tersebut maka menurut Penggugat tidak ada peralihan atas tanah objek jual beli yaitu tanah seluas 17.500 M2 yang terletak dahulu dikenal Desa Cinere, Kecamatan Sawangan Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat.—————

—————Menimbang, bahwa Tergugat I membantah tidak adanya peralihan atas tanah seluas 17.500 M2 SHM No : 46/Cinere a.n SARMILIH tersebut. Bahwa Tergugat I menunjukkan bukti Akta Jual-Beli No.23/18/Sawangan/83 PPAT Hulman Sipahutar,SH tanggal 28 Januari 1983 antara SARMILIH selaku penjual dan SUDJONO BARAK RIMBA selaku pembeli dan Sertifikat Hak Milik No : 46/Cinere a.n SARMILIH sebagai bukti telah diserahkannya objek jual beli tersebut seketika setelah dilakukan pembayaran dan dibuat akta jual beli (bukti T.I.2B dan bukti T.I.2A). —————

—————Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, Akta Jual-Beli No.23/18/Sawangan/83 PPAT Hulman Sipahutar,SH tanggal 28 Januari 1983 adalah merupakan sebuah Akta Otentik yang berdasarkan ketentuan pasal 1868 KUHPerdata merupakan akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat. Bahwa sebuah akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*). Bahwa sebuah akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian



baik formil maupun materil dan selalu dianggap benar kecuali dapat dibuktikan sebaliknya(pasal 1870 KUHPerdara, pasal 165 HIR). Bahwa prinsip pokok kekuatan pembuktian materil sebuah Akta Otentik adalah, setiap penandatanganan akta otentik oleh seseorang haruslah dianggap untuk keuntungan orang lain sehingga seseorang tidak dapat serta merta dikemudian hari mengingkari tentang isi atau penandatanganan sebuah akta otentik. Bahwa berdasarkan fakta persidangan Penggugat dalam mendalilkan tidak pernah menandatangani Akta Jual-Beli No.23/18/Sawangan/83 PPAT Hulman Sipahutar,SH tanggal 28 Januari 1983, dengan tanpa memberikan bukti lawan yang dapat membuktikan pengingkaran adanya penandatanganan akta tersebut sekaligus melumpuhkan kekuatan pembuktian akta otentik berupa Akta Jual-Beli No.23/18/Sawangan/83 PPAT Hulman Sipahutar,SH tanggal 28 Januari 1983 yang diajukan oleh Tergugat I. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_Menimbang, bahwa Penggugat juga mendalilkan Sertifikat Hak Milik No : 46/Cinere a.n SARMILIH telah hilang dan meminta kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Depok untuk dilakukan penerbitan sertifikat pengganti. Bahwa atas permintaan dari Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan keberatan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Depok. Bahwa berdasarkan bukti T.I.14 dan bukti TT.I.3 yakni Berita Acara Paparan Tentang Hasil Klarifikasi terhadap Akta Jual-Beli No.23/18/Sawangan/83 dan Akta Jual-Beli No.24/18/Sawangan/83 dibuat oleh dan dihadapan Hulman Sipahutar,SH selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor, perihal peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No.46/Cinere atas nama Samilih Luas 17.500 M2 gambar situasi No.327/1973 Seb dan Sertifikat Hak Milik No.47/Cinere atas nama Muntasil Luas 20.000 M2 gambar situasi No.327/1973 Seb ke Sudjono Barak Rimba terletak di Kelurahan Cinere Kecamatan Cinere Kota Depok, diketahui minuta akta jual beli tersebut benar tersimpan di Kantor Notaris penerima Protokol yaitu Mulyadi,SH M.Kn dan hasil pencocokan asli Akta Jual Beli tersebut yang dibawa oleh Kuasa Hukum PT.Mega Limo Estate Tbk adalah benar sama / identik. Bahwa benar Sertifikat Hak Milik No.46/Cinere atas nama Samilih selama ini tidak hilang sebagaimana dalil Penggugat tetapi berada di tangan L.Meilani Lowas Barak Rimba dan telah ditunjukkan aslinya. Bahwa dengan adanya fakta tersebut maka terdapat kesesuaian fakta dan bukti sebagaimana dalil Tergugat I, bahwa benar telah terjadi peralihan Hak atas tanah berdasarkan Akta Jual-Beli No.23/18/Sawangan/83 PPAT Hulman Sipahutar,SH tanggal 28 Januari 1983 antara SARMILIH selaku penjual dan SUDJONO BARAK RIMBA selaku pembeli, dimana bukti berupa Sertifikat Hak Milik No.46/Cinere atas nama Samilih telah diserahkan oleh penjual (Penggugat) dan disimpan oleh Tergugat I sebagai pihak pembeli; \_\_\_\_\_



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

————Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Akta Jual-Beli No.23/18/Sawangan/83 PPAT Hulman Sipahutar,SH tanggal 28 Januari 1983 antara SARMILIH selaku penjual dan SUDJONO BARAK RIMBA selaku pembeli tersebut mengandung cacat yang mengakibatkan tidak sahnya akta karena tidak menyebutkan secara jelas mengenai Letak, Batas dan Luas objek jual beli tanah. Mengenai objek jual beli dalam Akta Jual-Beli No.23/18/Sawangan/83 PPAT Hulman Sipahutar,SH tanggal 28 Januari 1983 tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam Akta Jual-Beli tersebut telah menyebutkan secara jelas bahwa objek jual beli adalah sebidang tanah hak milik Sertifikat No.46/Cinere Luas 17.500 M<sup>2</sup> surat ukur tanggal 9 Juli 1973 No.327/1973 Seb. Bahwa mengenai letak batas dan luas tanah sebagai objek jual beli telah mengacu pada keterangan dalam Sertifikat Hak Milik tersebut sehingga dengan tidak menyebutkan kembali batas-batasnya tidak menyebabkan cacatnya akta jual beli tersebut; —————

————Menimbang bahwa dalil Penggugat bahwa Tergugat I tidak mendaftarkan adanya Akta Jual-Beli No.23/18/Sawangan/83 PPAT Hulman Sipahutar,SH tanggal 28 Januari 1983 sehingga secara diam-diam melepaskan haknya tersebut, tidaklah dapat diterima karena pendaftaran/balik nama sertifikat adalah perbuatan administratif dan bukanlah syarat kewajiban para pihak yang dapat menyebabkan batalnya sebuah akta jual beli. —————

————Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas petitum gugatan Penggugat point 2 tidak dapat dikabulkan; —————

————Menimbang, bahwa mengenai petitum point 3 tentang kewajiban para Turut Tergugat tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dengan telah ditolaknya gugatan point 2; —————

————Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas maka petitum gugatan 1 tidak dapat dikabulkan dan gugatan dinyatakan ditolak untuk seluruhnya; —————

————Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnyadan berada di pihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini; —————

————Mengingat, ketentuan peraturan perundang-undangan khususnya pasal 1870 KUHPerdara serta peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini; —————

M E N G A D I L I :

halaman 63 dari 65 Putusan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi para Tergugat dan Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.4.646.000,- (empat juta enam ratus empat puluh enam ribu rupiah);

-----Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 10 November 2017 oleh kami : YF.TRI JOKO GP,SH.,MH selaku Ketua Majelis, YULINDA TRIMURTI ASIH MURYATI,SH.,MH, dan SRI REJEKI MARSINTA,SH.,M.Hum masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 21 November 2017, oleh Ketua Majelis bersama-sama para Hakim Anggota tersebut, didampingi oleh RATIH KUSUMA DEWI,SH. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I tanpa dihadiri Tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III; -----

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

YULINDA TRIMURTI ASIH MURYATI,SH.,MH  
SH.,MH

Hakim Anggota,

YF.TRI JOKO GP,

SRI REJEKI MARSINTA,SH.,M.Hum,

Panitera Pengganti,

RATIH KUSUMA DEWI,SH

halaman 64 dari 65 Putusan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Dpk :

- Pendaftaran	: Rp.	30.000,-	
- Proses Perkara	: Rp.	75.000,-	
- Panggilan	: Rp.	4.000.000,-	
- PNBP Panggilan	: Rp.	30.000,-	
- Pemeriksaan Setempat	: Rp.	500.000,-	
- Materai	: Rp.	6.000,-	
- Redaksi	: Rp.	5.000,-	
Jumlah		Rp.4.646.000,-	(empat juta enam ratus empat puluh enam ribu rupiah);