



P U T U S A N

Nomor 124/Pdt.G/2019/PN Dpk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT Abadi Mukti, yang dalam hal ini diwakili oleh SIANNY WIJAYA, selaku Direktur, berkedudukan di Jakarta, beralamat di Jalan Arteri Soepeno No. : 34, Permata Hijau, Jakarta, 12210, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zainal Manani,SH.CN, Agung Ganefianto,SH dan Aulia Farazenia,SH,advokat dari kantor advokat “Zainala Manani,SH.CN&Associates, berkantor di Jl Raya Pemda no.5 Pangkalan II, Kedunghalang Bogor berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Mei 2019 sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

- 1. Christian Si Situmorang**, bertempat tinggal di Jl. Malaka III No. : 138, RT/RW : 008/006, Kelurahan Malaka sari, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, 13460,dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andar M Situmorang,SH, Gousal George Yan Rusz,SH dan John Suryanto Aberson SE.SH, advokat Pengacara dari Law Office “Andar Situmorang&Partners” berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Juli 2019 sebagai **Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;
- 2. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor**, beralamat di Jl.Tegar Beriman - Cibinong, Bogor, 16911 , sebagai **Tergugat II**;
- 3. Kantor Pertanahan Kota Depok**,beralamat di Sektor Anggrek, Jalan Boulevard raya Kota kembang, Kalimulya, Cilodong, Kota Depok, 16413 ,dalam hal ini memberikan kuasa kepada Murdianto Hendro Sakti,SH, dkk berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Juni 2019 sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Mei 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 27 Mei 2019 dalam Register Nomor 124/Pdt.G/2019/PN Dpk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Bedahan, Kecamatan Sawangan, Depok, seluas 2.305 M2. yang diperoleh dari Toyib, SHM No. : 1550/Bedahan an. Toyib, berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 233, tanggal 28 Juni 1994, yang dibuat dihadapan Ny. Sri Hastuti Tjahjadi, SH., Notaris di Depok.
2. Bahwa Toyib mendapat hak atau tanah tersebut berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat tanggal 31 Desember 1964 No. : 205.D/VIII-54/1964 dan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur KDH. Tk.I Jabar tanggal 27 Oktober 1986 No. : 592.1.3/SK.58/Ditag/1986, kemudian atas dasar SK tersebut telah diterbitkan SHM No. 1550/Bedahan an. Toyib.
3. Bahwa tanah milik Penggugat yang diperoleh dari Toyib ini termasuk dalam tanah yang dimohonkan Hak Guna Bangunan kepada Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat.
4. Berdasarkan permohonan tersebut akhirnya Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Pripinsi Jawa Barat telah mengeluarkan Keputusan sebagaimana dimaksud dalam **Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat No. : 368/HGB/KWBPN/1995 tanggal 24 Juli 1995 kemudian dalam SK tersebut nama Toyib, SHM No. 1550/Bedahan an. Toyib termasuk dalam daftar lampiran Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Barat tanggal 24 Juli 1995 No. : 368/HGB/KWBPN/1995 tentang Pemberian HGB atas tanah seluas 213.718 M2 terletak di Desa Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kabupaten DT. II Bogor, an. PT ABADI MUKTI, Badan Hukum Indonesia, berkedudukan di Jakarta.**
5. Selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat tanggal 24 Juli 1995 No. : 368/HGB/KWBPN/1995 tentang Pemberian HGB atas tanah seluas 213.718 M2 terletak di Desa Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kabupaten DT. II Bogor, an. PT ABADI MUKTI, Badan Hukum Indinesia, berkedudukan di Jakarta, **oleh Tergugat II telah diterbitkan beberapa SHGB diantaranya SHGB No., 4/Bedahan an. PT. ABADI MUKTI.**
6. Bahwa sesuai dengan daftar lampiran Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Barat tanggal 24 Juli 1995 No. :

Halaman 2 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

368/HGB/KWBPN/1995 tentang Pemberian HGB atas tanah seluas 213.718 M2 terletak di Desa Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kabupaten DT. II Bogor, an. PT ABADI MUKTI, Badan Hukum Indonesia, berkedudukan di Jakarta, nama Toyib tercatat dalam urutan Nomor 40 SHM No. : 1550/Bedahan. Luas 2.305 M2 tanggal pelapasan Hak : 28 Juni 1994. No. Pelepasan : 233.

7. Bahwa nama Toyib tersebut yang berdasarkan Surat Keputusan tersebut seharusnya termasuk dalam SHGB No. : 4/Bedahan an. PT. Abadi Mukti, namun ternyata berdasarkan Gambar Situasi No. : 21012/1994 dari beberapa bidang tanah terletak dalam : Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Sawangan, Desa Bedahan, Luas : 97.832 M2, perbandingan 1:1000, yang diterbitkan dan disahkan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, ttd. Ir. Ubung Djuandi NIP. 010138319, untuk salinan Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, ditandatangani oleh Ir. Hadi Prayitna NIP: 010164081. yang merupakan lampiran dari SHGB No. 4/Bedahan an. PT. Abadi Mukti, terbukti nama Toyib SHM No. : 1550/Bedahan tidak termasuk dalam Gambar Situasi tersebut.
8. Dengan demikian tanah milik Penggugat yang diperoleh dari Toyib ini tidak merupakan bagian dari SHGB No. 4/Bedahan dan tidak termasuk bagian dari SHGB lainnya atas nama PT. Abadi Mukti.
9. Karena Tanah milik Penggugat yang diperoleh dari Toyib ini belum pernah diterbitkan SHGB-nya, maka status tanah penggugat yang diperoleh dari toyib masih Hak Milik, SHM No. : 1550/Bedahan an Toyib, oleh karena itu maka sangat beralasan Tergugat III diperintahkan untuk menerbitkan kembali SHM No. : 1550/Bedahan an. Toyib
10. Bahwa tanah milik Penggugat yang diperoleh dari Toyib ini oleh Penggugat diperuntukkan untuk kepentingan fasos fasum Perumahan Bukit Rivaria Sawangan. berdasarkan SITE PLAN yang dikeluarkan dan disahkan oleh WALI KOTA DEPOK tanggal 26 September 2006.
11. Namun anehnya pada akhir tahun 2018 atau waktu lain di dalam tahun 2018-2019 secara melawan hukum Tergugat I telah mendirikan bangunan perumahan kurang lebih 1.000 M2, diatas tanah milik Penggugat yang diperoleh dari Toyib SHM No. 1550/Bedahan, untuk dijual dengan nama Cluster Tulip.
Bahwa tindakan Tergugat I ini adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena :

Halaman 3 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2019/PN Dpk



- a. **Membangun perumahan di atas tanah milik Penggugat yang dibeli dari pemilik asal Toyib, SHM No. : 1550/Bedahan an. Toyib.**
- b. **Membangun perumahan di atas tanah Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum Perumahan Bukit Rivaria Sawangan berdasarkan SITE PLAN yang dikeluarkan dan disahkan oleh WALI KOTA DEPOK tanggal 26 September 2006.**

12. Bahwa bangunan Perumahan Cluster Tulip yang dilakukan oleh Tergugat I bukan di atas tanah SHM No. 313/Bedahan Jo. SHM No. 7135/Bedahan dan SHM No. 7136/Bedahan, melainkan dibangun di atas tanah milik Penggugat yang diperoleh dari pemilik asal yaitu Toyib SHM No. : 1550/Bedahan dan tanah tersebut diperuntukkan untuk kepentingan fasos fasum Perumahan Bukit Rivaria Sawangan, terbukti : Tergugat I semula mengakui tanahnya dilokasi LAIN. Awalnya Tergugat I memasang plang yang bertuliskan tanah milik Tergugat I dipasang **dilokasi lain** berdekatan dengan lokasi sekarang yaitu diatas tanah ex H. Siswanjono, SHGB No : 415/Bedahan an. PT. Abadi Mukti.

13. Oleh karena Tergugat I membangun perumahan Cluster Tulip secara melawan hukum **di atas tanah milik Penggugat yang dibeli dari pemilik asal Toyib dan tanah tersebut diperuntukkan untuk kepentingan FASOS FASUM Perumahan Bukit Rivaria Sawangan**, maka sangat beralasan bagi Pengadilan memberi putusan menghukum Tergugat I dan atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong secara sukarela dan jika tidak harus dieksekusi oleh juru sita.

14. Kemudian diketahui SHM 313/Bedahan, oleh Tergugat III telah dipecah menjadi 2 (dua) SHM yaitu SHM No. 7135/Bedahan dan SHM No. 7136/Bedahan kedua-duanya an. Christian SI Situmorang dan tindakan ini harus dinyatakan sebagai tindakan melawan hukum penguasa" onrechtmatige overheidsdaadzaken" , karena :

- a. SHM No. 7135/Bedahan dan SHM No. 7136/Bedahan kedua-duanya an. Christian SI Situmorang tersebut terbit diatas **tanah milik Penggugat yang dibeli dari pemilik asal Toyib, SHM No. : 1550/Bedahan an. Toyib.**



- b. SHM No. 7135/Bedahan dan SHM No. 7136/Bedahan kedua-duanya an. Christian SI Situmorang tersebut terbit diatas tanah fasos fasum **Perumahan Bukit Rivaria Sawangan.**

oleh karena itu maka sangat beralasan Tergugat III diperintahkan untuk mencabut hak atau membatalkan hak atas tanah yang pernah terbit atas nama Tergugat I atas tanah yang terletak di Desa/Kel. Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, seluas 1.000 M2

15. Berdasarkan Pasal 180 (1) HIR, terbukti bahwa gugatan Penggugat ini berdasarkan akta otentik maka sangat beralasan pengadilan memberi putusan bahwa perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding atau kasasi "**uitvoerbaar bij voorraad**".
16. Bahwa Tergugat I melakukan pembangunan Cluster Tulip secara melawan hukum yaitu di atas tanah milik Penggugat dan di atas tanah Fasos Fasum maka sangat beralasan Pengadilan memerintahkan kepada Tergugat I untuk menghentikan pembangunan perumahan tersebut.
17. Berdasarkan Pasal 227 HIR, Penggugat sangat mempunyai SANGKAAN yang beralasan sebelum putusan perkara ini dijatuhkan atau dilaksanakan, Tergugat I akan mencari akal untuk mengalihkan tanah obyek sengketa ini kepada pihak lain, dan agar gugatan ini tidak sia-sia, **maka** sangat beralasan terhadap tanah yang terletak di Desa/Kel. Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, seluas 1.000 M2 **diletakkan Sita Jaminan.**
18. Bahwa dengan dikuasainya & didirikan bangunan cluster tulip, penggugat menderita kerugian berupa tidak dapat menyerahkan tanah kepada pemda Depok, sehingga sangat beralasan Tergugat I dihukum membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 3.000.000.00,- (tiga miliar rupiah).

PETITUM

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, sudilah kiranya Pengadilan ic. majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberi putusan sebagai berikut

A. Primer

I. Dalam Provisi :

1. Mengabulkan gugatan provisi dari Penggugat
2. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menghentikan pembangunan yang didirikan diatas tanah milik Penggugat yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Desa/Kel. Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok,
seluas 1.000 M2

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 2.305 M2 yang diperoleh dari Toyib SHM No. : 1550/Bedahan an. Toyib, berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 233, tanggal 28 Juni 1994, yang dibuat dihadapan Ny. Sri Hastuti Tjahjadi, SH., Notaris di Depok, SHM No. 1550/Bedahan an. Toyib.
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, III, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum menguasai, mendirikan bangunan diatas tanah milik Penggugat, yang terletak di Desa/Kel. Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, seluas 1.000 M2.
5. Menghukum Tergugat I dan atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong secara sukarela dan jika tidak harus dieksekusi oleh juru sita.
6. Memerintah Tergugat III untuk mencabut hak atau membatalkan hak atas tanah yang pernah terbit atas nama Tergugat I yaitu SHM No. : 7135/Bedahan & 7136/Bedahan kedua-duanya an. Christian SI Situmorang, atas tanah yang terletak di Desa/Kel. Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, seluas 1.000 M2.
7. Memerintahkan Tergugat III untuk menerbitkan kembali SHM No. : 1550/Bedahan, GS. No. : 11693/87 tanggal 23 September 1987, Luas 2.305 M2. an. Toyib.
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding & kasasi " **uitvoerbaar bij voorraad** ".
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah)

Halaman 6 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2019/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)



10. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap tanah seluas 1.000 M2, yang terletak di Desa/Kel. Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok.
11. Menghukum kepada para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini menurut hukum secara tanggung renteng.

B. SUBSIDER

Apabila Pengadilan ic Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya " ex quo et bono "

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, hadir kuasanya, Tergugat I hadir bersama kuasanya dan Tergugat III, hadir kuasanya sedangkan Tergugat II tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan risalah panggilan 17 Juni 2019, 3 Juli 2019, 19 Juli 2019 dan 4 Oktober 2019;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 September 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum menguasai, mendirikan bangunan diatas tanah milik Penggugat namun dalam Posita Penggugat poin 14 dan Petitum Penggugat Poin 6 & 7 mengakui tanah seluas 1.000 m2 di Kel. Bedahan, Kec. Sawangan Kota Depok ber-Sertipikat Hak Milik No. 313/Bedahan jo. SHM No.7135/Bedahan & SHM 7136/Bedahan adalah milik TERGUGAT I.
2. Bahwa Penggugat dalam Petitum Gugatannya poin 6 memohon agar majelis hakim memerintahkan Tergugat III a.n Kantor Pertanahan Kota Depok untuk mencabut atau membatalkan hak atas tanah yang terbit atas nama Tergugat I

Halaman 7 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 313/Bedahan jo. SHM No. 7135/Bedahan & SHM No. 7136/Bedahan yang mana Penggugat telah secara keliru mengajukan pembatalan Sertipikat kepada Pengadilan Negeri Kota Depok yang seharusnya kepada Pengadilan Tata Usaha Negara.

3. Bahwa Penggugat dalam Petitum Gugatannya poin 7 memohon agar Majelis Hakim Memerintahkan Tergugat III a.n Kantor Pertanahan Kota Depok untuk menerbitkan kembali SHM No : 1550/Bedahan, GS. No : 11693/87 tanggal 23 September 1987 seluas 2.305 M2 a.n Toyib padahal Penggugat bukanlah mewakili TOYIB dan tidak lah tepat dimohonkan kepada Pengadilan Negeri Kota Depok yang seharusnya kepada Pengadilan Tata Usaha Negara.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Tergugat I mohon dengan hormat agar Pengadilan Negeri Kota Depok tidak mengadili Gugatan yang dalam Petitumnya memohon membatalkan dan/atau menerbitkan Sertipikat karena bukan wewenang Pengadilan Negeri

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONVENSI :

1. Bahwa Tergugat I d.k. menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat I;
2. Bahwa Penggugat d.k atas nama PT. Abadi Mukti yang diwakili SIANNY WIJAYA mengaku Direktur tidak memiliki Kapasitas untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak sesuai dengan pasal 98 Undang-Undang Perseroan Terbalas yang mana mewakili sebuah PT didalam Pengadilan haruslah setiap Direksi;
3. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.313/Bedahan telah ada sejak tahun 1975 yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Propinsi Jawa Barat tanggal 07/01/1975 nomor SK.26/Dit.Pht/HM/1975 yang berarti bahwa tanah tersebut tidak termasuk tanah yang diperoleh Penggugat d.k dari TOYIB pada tahun 1995.
4. Bahwa Tergugat I d.k. hanyalah pembeli beritikad baik berdasarkan hasil peralihan hak dan Ir. Haryanto dalam Akte Jual Beli Nomor 742/2015 tanggal 01/12/2015 atas tanah SHM No. 313/Bedahan, yang berniat membangun tanahnya dan telah mendapat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No : 648-12/537.IMB/DPMPSTP/2019 dan sama sekali tidak melakukan penyerobotan tanah ataupun overlapping karena sebelum membeli tanah SHM 313/Bedahan tersebut telah terlebih dahulu tergugat I d.k.cek keabsahan Sertipikat tersebut sehingga Tergugat I d.k berani membangun bangunan permanen untuk menjadi

Halaman 8 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hunian rumah I kost yang mana tidak sedikit biaya yang dikeluarkan untuk membangun bangunan tersebut.

5. Bahwa sebelum membangun bangunan hunian rumah / kost diatas tanah tersebut telah 2 (dua) kali tergugat I d.k. tawarkan kepada Penggugat d.k. yang saat itu kabarnya bemiati menjadikan tanah milik Tergugat I d.k. sebagai Fasum Fasos namun Penggugat d.k. menolak membeli tanah tersebut sehingga Tergugat I d.k. yakin tanah tersebut dapat Tergugat I d.k. bangun dan tidak ada pihak yang akan mengganggu. Namun ternyata Penggugat d.k. mengajukan Gugatan kepada Tergugat I d.k. dengan No. 124/Pdt G/2019/PN Depok yang mana sangat merugikan Tergugat I d.k. baik materil maupun immateril.
6. Bahwa kiranya Majelis Hakim harus mengesampingkan SITE PLAN yang disebut-sebut oleh Penggugat d.k. karena SITE PLAN hanyalah sebuah Rencana Pembangunan yang mana bukan bukti kepemilikan;

Maka berdasarkan segala yang terura1 diatas. Tergugat Id k. mohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Kota Depok untuk memutus :

- Menolak Gugatan Penggugat d.k. atas nama PT. ABADI MUKTI yang diwakili oleh direktur SIANNY WIJAYA karena tidak memiliki kapasitas untuk mewakili PT Abadi Mukti;
- Menolak Gugatan Penggugat d.k. untuk seluruhnya dan menyatakan gugatan Penggugat d.k tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat d.k untuk membayar biaya perkara

DALAM REKONVENSII

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi;
2. Bahwa dengan plotting dan pengembalian batas oleh Kantor Pertanahan Kota Depok, Penggugat d.r telah tepat membangun bangunan diatas tanahnya sendiri dan bukan tanah milik TOYIB yang diakui Tergugat d.r berada diatas tanah Penggugat d.r.
3. Bahwa Penggugat d.r yang dalam proses pembangunan diatas tanahnya telah mendapat Izin mendirikan Bangunan dari Pemerintah Kota Depok dengan No : 64812/537 .IMB/DPMPTSP/2019 sehingga Penggugat d.r tidak lah melakukan perbuatan melawan hukum apapun seperti yang didalilkan Tergugat d.r;

Halaman 9 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa akibat Gugatan dari Tergugat d.r. nomor : 124/Pdt.G/2019/PN.Depok membuat Penggugat d.r. terganggu secara psikis dan mengganggu pembangunan diatas tanah berSertipikat Hak Milik yang telah memiliki IMB yang mana seharusnya sudah dapat mulai di sewakan dan/atau dijual kepada pihak lain.
5. Bahwa atas perbuatan Tergugat d.r tersebut, wajar terhadapnya dihukum untuk mengganti kerugian immateril yang dialami Penggugat d.r sebesar Rp. 5.000.000.000,(lima milyar rupiah).
6. Bahwa Penggugat d.r mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat d.r akan mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan barang-barang miliknya baik berupa barang bergerak maupun tidak bergerak antara lain berupa Kantor milik PT. Abadi Mukti di Jalan Arteri Soepeno No. 34, Permata Hijau, Jakarta 12210. Maka mohon terlebih dahulu Pengadilan Negeri Kota Depok berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap barang-barang milik Tergugat d.r diatas.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, PENGGUGAT d.r. memohon dengan hormat agar Pengadilan Negeri Kota Depok memutuskan :

PRIMAIR :

1. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan diatas;
2. Menghukum Tergugat d.r untuk membayar ganti rugi immateril kepada Penggugat d.r. sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dengan sekaligus dan seketika kepada Penggugat d.r.
3. Menghukum Tergugat d.r untuk membayar biaya perkara ini.
4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun timbul verzet atau banding.

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Depok yang memeriksa dan mengadili perkara berpendapat lain Penggugat d.r mohon putusan yang seadil-adilnya "ex quo et bono".

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh Tergugat III ;

2. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Tergugat III, kronologis sertipikat obyek perkara adalah sebagai berikut :

a. Sertipikat Hak Milik No. 313/Bedahan

- Sertipikat Hak Milik No. 313/Bedahan semula tercatat atas nama Ir. Haryanto, luas 1.000 M2 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 1891/1975, diterbitkan di Ka bu paten Bogor tanggal 23 September 1975, melalui proses Pemberian Hak Milik berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Propinsi Jawa Barat No. Sk.26/Dit.Pht/HM/ 1975 tanggal 7 Januari 1975, terletak di Desa Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor (sekarang Kelurahan Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok)
- Selanjut terhadap sertipikat ini dicatat peralihan haknya kepada Tuan Christian S. I. Situmorang berdasarkan Akta Jual beli No. 742/2015 tanggal 1 Desember 2005 dibuat oleh dan di hadapan Retno Ariani, SH., M.Kn., Selaku PPAT Kota Depok ;
- Kemudian terhadap sertipikat dimaksud, dilaksanakan pemecahan sebagian sebanyak 2 (dua) bidang yaitu Sertipikat Hak Milik No. 7135/Bedahan seluas 410 M2 serta Sertipikat Hak Milik No. 7136/Bedahan seluas 405 M2 dan sisa luas tanah 185 M2 dilepaskan untuk kepentingan jalan;

b. Sertipikat Hak Milik No. 7135/Bedahan

Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 7135/Bedahan tercatat atas nama Christian S. I. Situmorang, luas 410 M2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 3176/Bedahan/2019 tanggal 18 Pebruari 2019, diterbitkan di Kota Depok tanggal 21 Pebruari 2019, melalui proses Pemisahan dari Sertipikat Hak Milik No. 313/Bedahan, terletak di Kelurahan Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok ;

c. Sertipikat Hak Milik No. 7136/Bedahan

Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 7136/Bedahan tercatat atas nama Christian S. I. Situmorang, luas 405 M2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 3177 /Bedahan/2019 tanggal 18 Pebruari 2019,

Halaman 11 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan di Kota Depok tanggal 21 Pebruari 2019, melalui proses Pemisahan dari Sertipikat Hak Milik No. 313/Bedahan, terletak di Kelurahan Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok ;

3. Bahwa terhadap permasalahan a quo Penggugat pernah mengajukan permohonan blokir sebagaimana surat dari Kuasa Hukumnya, No. 109/ZM&A/A/III/2019 tanggal 2 Maret 2019 perihal Permohonan Pemblokiran Dan Penolakan Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan Hak, Splitsing, Penggabungan Dan/ Atau Tindakan-Tindakan Lainnya Terhadap SHM No. 7135/Bedahan Dan No. 7136/Bedahan Kedua-duanya An. Christian SI Situmorang, Sebagai Pecahan Dari SHM No. 313/Bedahan An. Christian SI Situmorang ;
4. Bahwa Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus, hal ini sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah'
5. Bahwa terhadap penguasaan fisik di lapangan adalah diluar kewenangan Kantor Pertanahan Kota Depok, penguasaan dan pemeliharaan tanda batas tanah adalah kewajiban pemilik tanah sesuai ketentuan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, kami mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan memutuskan perkara a quo berkenan memutuskan dengan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahw selanjutnya atas Jawaban tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik dan Tergugat I dan tergugat III telah mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I telah mengajukan eksepsi Kompetensi Absolut dan selanjutnya Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang untuk mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kepada para Pihak untuk melanjutkan persidangan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalilnya maka Penggugat telah mengajukan bukti surat :

Halaman 12 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2019/PN Dpk



1. Bukti P-1 : Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 1550/Bedahan atas nama Toyib;
2. Bukti P-2 : Foto copy Akta Pelepasan Hak Nomor 233 tanggal 28 Juni 1994 dibuat dihadapan Sri Hastuti Tjahyadi,SH, Notaris di Depok;
3. Bukti P-3 : Foto copy SK Kanwil BPN Jawa Barat No.368/HGB/KWBPN/1995 tertanggal 24 Juli 1995;
4. Bukti P-4 : Foto copy Gambar situasi No.21012/1994;
5. Bukti P-5 : Fotocopy Site Plan Nomor 653/197/SP/DTR/2006 disahkan oleh Walikota Depok pada tanggal 26 September 2006;
6. Bukti P-6 : Foto 1-2 plang bertuliskan tanah SHM No.313/Bedahan LT.1000 M2 (40/25) milik Andar M Situmorang;
7. Bukti P-7 : Foto 3-4 (pagar Arcon milik PT.Abadi Mukti);

Bahwa surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup, kecuali bukti P-1, P-3 berupa foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Ayib Natsir:

- Bahwa saksi dihadapkan dalam persidangan ini untuk memberikan keterangan sehubungan pengukuran tanah yang menjadi obyek sengketa yang saksi lakukan selaku pegawai Badan Pertanahan Kabupaten Bogor (sebelum ada pemisahan kantor Pertanahan Kabupaten Bogor menjadi kantor Pertanahan Kota Depok);
- Bahwa Tanah yang menjadi objek sengketa tersebut terletak di Perumahan Bukit Rivaria Sawangan di Kelurahan Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok (sebelumnya merupakan wilayah Kabupaten Bogor);
- Bahwa Adapun pengukuran tanah yang menjadi objek sengketa tersebut dilakukan pada tahun 1994/1995;
- Bahwa Pengukuran atas tanah tersebut dilakukan atas dasar permohonan yang diajukan oleh Penggugat, dalam hal ini PT.Abadi Mukti kepada Badan Pertanahan Kabupaten Bogor;
- Bahwa Setahu saksi saat dilakukan pengukuran atas tanah tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa Setahu saksi tanah tersebut dimohonkan untuk dilakukan pengukuran lagi dikarenakan menurut Penggugat akan dilakukan pembebasan tanah untuk kepentingan Penggugat sendiri;

Halaman 13 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2019/PN Dpk



- Bahwa Pada waktu saksi melakukan pengukuran atas tanah tersebut pada tahun 1994/1995 masih tanah kosong, per bidang berupa hamparan luas;
- Bahwa Pada waktu saksi melakukan pengukuran atas tanah tersebut sudah ada patok per bidang yang berupa patok dari bambu;
- Bahwa saat ini saksi melihat diatas tanah tersebut berdiri beberapa bangunan rumah dengan jumlah yang agak banyak;
- Bahwa saksi pernah melihat Sertifikat Hak Milik No. 1550/Bedahan atas nama Toyib;
- Bahwa Pada waktu saksi melakukan pengukuran atas tanah tersebut dihadiri staf Penggugat, pemilik tanah asal (Toyib), staf kantor Desa Bedahan;
- Bahwa Setahu saksi tidak ada sanggahan dari pihak lain pada saat dilakukan pengukuran;
- Bahwa Setahu saksi saat ini kondisi tanah telah diberi pagar arcon (terdapat pagar arcon baru dan lama/dobel arcon di sebelah selatan tanah/jalan desa) dan pagar arcon baru disebelah barat tanah dan diatas tanah tersebut telah ada bangunan rumah, yang saksi tidak ketahui siapa yang membangunnya;
- Bahwa saksi hanya melaksanakan tugas selaku pegawai Badan Pertanahan Kabupaten Bogor pada waktu itu saksi yang diperintahkan berdasarkan surat tugas untuk melakukan pengukuran atas tanah tersebut berdasarkan surat permohonan yang diajukan oleh Penggugat kepada Badan Pertanahan Kabupaten Bogor;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengetahui bukti sertikat Tergugat I berupa Sertifikat Hak Milik No.313/Bedahan;

2. Herry E :

- Bahwa saksi dihadapkan dalam persidangan ini untuk memberikan keterangan sehubungan pembelian tanah yang menjadi objek sengketa yang dilakukan oleh PT.Abadi Mukti selaku Penggugat;
- Bahwa saksi pernah bekerja di PT.Abadi Mukti (Penggugat) sejak tahun 1992 sampai tahun 2017;
- Bahwa adapun jabatan terakhir saksi di PT.Abadi Mukti sebagai Manager Pembebasan Tanah;
- Bahwa PT.Abadi Mukti adalah perusahaan yang bergerak di bidang Developer/pengembang perumahan;
- Bahwa perumahan yang telah dibangun oleh PT.Abadi Mukti tersebut Setahu saksi ada Perumahan Bukit Rivaria Sawangan, perumahan di Bekasi, dll;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Setahu saksi adanya permasalahan tanah Penggugat yang diklaim kepemilikannya oleh pihak lain;
- Bahwa Tanah yang terletak di Perumahan Bukit Rivaria Sawangan, di Kelurahan Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, Tanah tersebut seluas sekitar 2000 m²;
- bahwa Setahu saksi pada tahun 2017 ketika saksi keluar dari PT.Abadi Mukti, tidak ada masalah, karena semua pembelian tanah oleh PT.Abadi Mukti saksi yang menangani, termasuk tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut yang diperoleh PT.Abadi Mukti dengan cara membeli dari Toyib, berdasarkan akta pelepasan Hak No.233, tanggal 28 Juni 1994, berdasarkan SHM No.1550/Bedahan;
- Bahwa PT.Abadi Mukti melakukan pembayaran atas pembelian tanah tersebut yang diperoleh berdasarkan pelepasan hak atas tanah;
- Bahwa Adapun pembayaran atas pelepasan hak Hak No.233, tanggal 28 Juni 1994 yang diperoleh PT.Abadi Mukti dilakukan kepada Toyib dilakukan dihadapan Ny.Sri Hastuti Tjahyadi,SH, Notaris di Depok, setelah terlebih dahulu dilakukan pengecekan ke BPN termasuk pengecekan fisik atas tanah yang dalam keadaan tanah kosong;
- Bahwa Tanah PT.Abadi Mukti yang diperoleh dari Toyib berdasarkan Akta Pelepasan Hak tersebut diperuntukkan untuk kepentingan Fasos/Fasum Perumahan Bukit Rivaria, Sawangan;
- Bahwa setelah dilakukan pembayaran atas tanah tersebut dikuasai PT.Abadi Mukti, dan langsung diberi pagar pembatas arcon;
- Bahwa tanah milik PT. Abadi Mukti , telah dimohonkan Hak Guna Bangunan kepada Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat untuk sertifikasinya dan ternyata tanah tersebut tidak termasuk dari SHGB No.4/Bedahan atas nama PT.Abadi Mukti ataupun SHGB lainnya atas nama PT.Abadi Mukti;
- Bahwa sekitar 3 bulan yang lalu saksi melihat diatas tanah tersebut telah berdiri sejumlah bangunan di area tanah di Perumahan Bukit Rivaria Sawangan, Depok tersebut diatas tanah sekitar 1500 m², dari luas tanah 2000 m² milik PT.Abadi Mukti;
- Bahwa bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut ada sekitar 10 unit bangunan rumah;
- Bahwa Pada waktu PT. Abadi Mukti membeli tanah tersebut kondisi tanahnya masih kosong dan belum ada bangunan;
- Bahwa saksi melihat sertifikat asli tanah SHM No.1550/Bedahan a.n.Toyib tersebut, di Notaris pada waktu dilakukan pelepasan hak, setelah dilakukan pengecekan, baru dilakukan pembayaran ;

Halaman 15 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Adapun Batas-batas tanah tersebut sekarang adalah sebagai berikut : sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan, sebelah Utara berbatasan dengan tanah kosong, sebelah Timur berbatasan dengan Bangunan TPS, sebelah Barat berbataaan dengan jalan kavling/jalan lingkungan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut maka Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda Bukti :

1. Bukti T.I-1 :Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 313/Bedahan seluas 1.000 m2;
2. Bukti T.I-2 : Foto copy tanda terima Notaris/PPAT Ahmad Budiarto,SH,M.Kn atas Sertifikat Hak Milik No. 313/Bedahan;
3. Bukti T.I-3 : Foto copy Akta Pengikatan Diri untuk Jual Beli (PDJB) No.17 tanggal 25 Oktober 2019, yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ahmad Budiarto,SH,M.Kn;
4. Bukti T.I-4 : Foto copy Laporan Polisi Nomor: LP/3451/VI/2019/PMJ/Dit.Reskrimun atas terlapor Ahmad Budiarto,SH,M.Kn;
5. Bukti T.I-5 : Foto copy Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 648.12/537/DPMPSTSP/2019 tanggal 12 Februari 2019 dari Pemerintah Kota;
6. Bukti T.I-6 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dengan Nop ;32.78.006.004.012-0587.0 atas sebidang tanah seluas 1000 m2;

Bahwa terhadap bukti surat tersebut diatas yang kesemuanya telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya , kecuali bukti TI-1 berupa foto copy dari legalisir, bukti TI-5, TI-6 berupa foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I telah mengajukan 2(dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1.Drs.EC Dede Rochendi:

- Bahwa saksi dihadapkan dalam persidangan ini untuk memberikan keterangan sehubungan kasus tanah Tergugat I;
- Bahwa Tanah tersebut terletak di Perumahan Bukit Rivaria Sawangan di Kelurahan Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok;

Halaman 16 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2019/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

- Bahwa saksi mengenal Tergugat I sejak 4 bulan yang lalu;
- Bahwa saksi mengenal Tergugat I berkaitan adanya surat kuasa dari Ibu Sulasmi atas dasar kuasa dari Tergugat I sehubungan adanya kerjasama berupa Akta Pengikatan Diri untuk Jual Beli (PDJB) No.17 tanggal 25 Oktober 2018, yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ahmad Budiarto,SH,M.Kn, antara Ibu Sulasmi selaku pembeli tanah dengan Tergugat I selaku penjual tanah;
- Bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat Hak Milik No.313/Bedahan dengan luas 1000 m2;
- Bahwa Sertifikat asli SHM No.313/Bedahan tersebut berada di Tergugat I ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal-usul tanah tersebut, setahu saksi tanah tersebut milik Tergugat I berdasarkan SHM No.313/Bedahan;
- Bahwa saksi mendapatkan surat kuasa dari Ibu Sulasmi atas dasar surat kuasa dari Tergugat I untuk melakukan pengurusan surat-surat ke BPN untuk pengecekan, pengukuran, plotting dan pemecahan sertifikat tanah SHM No.313/Bedahan;
- Bahwa saksi melakukan pengecekan sertifikat ke BPN atas keaslian sertifikat, termasuk pengukuran, plotting kemudian dilakukan pemecahan atas sertifikat Hak Milik No.313/Bedahan tersebut setelah dianggap clear and clean menjadi 2 sertifikat;
- Bahwa Adapun sertifikat berupa SHM No.313/Bedahan yang telah dilakukan pemecahan adalah SHM No.7135/Bedahan dan SHM No.7136/Bedahan yang masing-masing seluas 500 m2, dan keduanya atas nama Tergugat I ;
- Bahwa Setahu saksi antara Ibu Sulasmi dengan Tergugat I ada kerjasama berupa PDJB (pengikatan Diri untuk Jual Beli);

2.Ahmad Budiarto,SH,M.Kn:

- Bahwa saksi dihadapkan dalam persidangan ini untuk memberikan keterangan sehubungan Akta Pengikatan Diri untuk Jual Beli (PDJB) No.17 tanggal 25 Oktober 2018, yang saksi buat selaku Notaris/PPAT, antara Ibu Sulasmi selaku pembeli tanah dengan Tergugat I selaku penjual tanah;
- Bahwa Tanah tersebut terletak di Perumahan Bukit Rivaria Sawangan di Kelurahan Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok;
- Bahwa saksi sebagai Notaris sejak tahun 2006, dan sebagai PPAT sejak 2008;
- Bahwa isi akta PDJB No.17 tanggal 25 Oktober 2018 berisi tentang Ibu Sulasmi dan Tergugat I akan membangun unit kavling di tanah tersebut, dan Ibu Sulasmi berkewajiban membayar sebesar Rp.200.000.000,-, dan selanjutnya dalam jangka waktu 6 bulan harus melunasi sisanya sebesar

Halaman 17 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2019/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

Rp.800.000.000,-, jika dalam jangka waktu 6 bulan tidak dilakukan pelunasan, maka perikatan Batal;

- Bahwa Setahu saksi pada bulan April 2019, pembayaran harus sudah dilakukan, namun tidak dilakukan karena adanya gugatan yang dilakukan atas tanah tersebut sehubungan ada pihak lain atas kepemilikan tanah tersebut;
- Bahwa Sertifikat SHM No.313/Bedahan dititipkan ke saksi oleh Tergugat I;
- Bahwa Adapun pemegang hak SHM No.313/Bedahan tersebut adalah Tergugat I luasnya 1000 m²;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal-usul tanah tersebut setahu saksi tanah tersebut milik Tergugat berdasarkan SHM No.313/Bedahan;
- Bahwa saksi melihat adanya dua batas pagar arcon di posisi tanah tersebut, adapun pagar yang baru setahu saksi di bangun oleh Tergugat I, sedangkan batas pagar lama saksi tidak mengetahuinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat III telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti T.III-1 :Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No.313/Bedahan;
2. Bukti T.III-2 : Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No.7135/Bedahan;
3. Bukti T.III-3 : Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No.7136/Bedahan;

Bahwa terhadap bukti surat tersebut diatas yang kesemuanya telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai secukupnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada hari jumat tanggal 10 Januari 2020, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada objek sengketa;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Penggugat didalam Gugatannya telah mengajukan tuntutan Provisi yang pada pokoknya meminta agar Tergugat I diperintahkan untuk menghentikan pembangunan yang didirikan diatas tanah milik Penggugat

Halaman 18 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Desa/Kel. Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, seluas 1.000 M2;

Menimbang bahwa ketentuan tentang Putusan Provisi diatur dalam Pasal 180 HIR yang dikenal dengan *Provisionele beschikking* yakni putusan yang bersifat sementara menunggu sampai dengan putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan dimana putusan tersebut bersifat serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

Menimbang bahwa secara formil tuntutan Provisi harus:

1. Memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
2. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
3. Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara;

Menimbang bahwa pada umumnya putusan provisi dijatuhkan agar Tergugat menghentikan sementara suatu kegiatan agar tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi penggugat;

Menimbang bahwa, tuntutan provisi tersebut menurut Majelis Hakim telah memasuki pokok perkara karena harus dibuktikan terlebih dahulu siapa pemilik sah dari objek sengketa dan kegiatan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I sehingga nantinya setelah dapat ditentukan siapa pemilik yang sah atas objek sengketa maka selanjutnya dapat diperintahkan kepada Tergugat I untuk menghentikan segala kegiatan atau perbuatannya pada objek sengketa;;

Menimbang bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut maka menurut Majelis Hakim tuntutan Provisi Penggugat telah memasuki pokok perkara, sehingga cukup alasan untuk menolak tuntutan provisi tersebut

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Desa/Kelurahan Bedahan, Kecamatan Sawangan, Depok, seluas 2.305 M2. yang diperoleh dari Toyib, SHM No. : 1550/Bedahan an. Toyib, berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 233, tanggal 28 Juni 1994, yang dibuat dihadapan Ny. Sri Hastuti Tjahjadi, SH., Notaris di Depok;
- Bahwa tanah milik Penggugat yang diperoleh dari Toyib ini oleh Penggugat diperuntukkan untuk kepentingan fasos fasum Perumahan Bukit Rivaria

Halaman 19 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sawangan. berdasarkan SITE PLAN yang dikeluarkan dan disahkan oleh WALI KOTA DEPOK tanggal 26 September 2006.

- Bahwa pada akhir tahun 2018 atau waktu lain di dalam tahun 2018-2019 secara melawan hukum Tergugat I telah mendirikan bangunan perumahan kurang lebih 1.000 M2, diatas tanah milik Penggugat yang diperoleh dari Toyib SHM No. 1550/Bedahan, untuk dijual dengan nama Cluster Tulip.
- Bahwa tindakan Tergugat I ini adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena : *Membangun perumahan di atas tanah milik Penggugat yang dibeli dari pemilik asal Toyib, SHM No. : 1550/Bedahan an. Toyib dan Membangun perumahan di atas tanah Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum Perumahan Bukit Rivaria Sawangan berdasarkan SITE PLAN yang dikeluarkan dan disahkan oleh WALI KOTA DEPOK tanggal 26 September 2006.*
- Bahwa bangunan Perumahan Cluster Tulip yang dilakukan oleh Tergugat I bukan di atas tanah SHM No. 313/Bedahan Jo. SHM No. 7135/Bedahan dan SHM No. 7136/Bedahan, melainkan dibangun di atas tanah milik Penggugat yang diperoleh dari pemilik asal yaitu Toyib SHM No. : 1550/Bedahan dan tanah tersebut diperuntukkan untuk kepentingan fasos fasum Perumahan Bukit Rivaria Sawangan, terbukti : Tergugat I semula mengakui tanahnya dilokasi LAIN.;
- Bahwa awalnya Tergugat I memasang plang yang bertuliskan tanah milik Tergugat I dipasang **dilokasi lain** berdekatan dengan lokasi sekarang yaitu diatas tanah ex H. Siswanjono, SHGB No : 415/Bedahan an. PT. Abadi Mukti.
- Bahwa Kemudian diketahui SHM 313/Bedahan, oleh Tergugat III telah dipecah menjadi 2 (dua) SHM yaitu SHM No. 7135/Bedahan dan SHM No. 7136/Bedahan kedua-duanya an. Christian SI Situmorang dan tindakan ini harus dinyatakan sebagai tindakan melawan hukum penguasa " onrechtmatige overheidsdaadzaken" , karena SHM No. 7135/Bedahan dan SHM No. 7136/Bedahan kedua-duanya an. Christian SI Situmorang tersebut terbit diatas **tanah milik Penggugat yang dibeli dari pemilik asal Toyib, SHM No. : 1550/Bedahan an. Toyib. Dan** SHM No. 7135/Bedahan dan SHM No. 7136/Bedahan kedua-duanya an. Christian SI Situmorang tersebut terbit diatas tanah fasos fasum **Perumahan Bukit Rivaria Sawangan.**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan bantahan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat atas nama PT. Abadi Mukti yang diwakili SIANNY WIJAYA mengaku Direktur tidak memiliki Kapasitas untuk mengajukan

Halaman 20 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2019/PN Dpk



gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak sesuai dengan pasal 98 Undang-Undang Perseroan Terbalas yang mana mewakili sebuah PT didalam Pengadilan haruslah setiap Direksi;

- Bahwa Sertipikat Hak Milik No.313/Bedahan telah ada sejak tahun 1975 yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Propinsi Jawa Barat tanggal 07/01/1975 nomor SK.26/Dit.Pht/HM/1975 yang berarti bahwa tanah tersebut tidak termasuk tanah yang diperoleh Penggugat dari TOYIB pada tahun 1995;
- Bahwa Tergugat I hanyalah pembeli beritikad baik berdasarkan hasil peralihan hak dan Ir. Haryanto dalam Akte Jual Beli Nomor 742/2015 tanggal 01/12/2015 atas tanah SHM No. 313/Bedahan, yang berniat membangun tanahnya dan telah mendapat Izin Mendirikan Bangunan (1MB) No : 648-12/537.IMB/DPMPSTSP/2019 dan sama sekali tidak melakukan penyerobotan tanah ataupun overlapping karena sebelum membeli tanah SHM 313/Bedahan tersebut telah terlebih dahulu tergugat I cek keabsahan Sertipikat tersebut sehingga Tergugat I berani membangun bangunan permanen untuk menjadi hunian rumah I kost yang mana tidak sedikit biaya yang dikeluarkan untuk membangun bangunan tersebut.
- Bahwa sebelum membangun bangunan hunian rumah / kost diatas tanah tersebut telah 2 (dua) kali tergugat I tawarkan kepada Penggugat yang saat itu kabarnya berniat menjadikan tanah milik Tergugat I sebagai Fasum Fasos namun Penggugat menolak membeli tanah tersebut sehingga Tergugat I yakin tanah tersebut dapat Tergugat I bangun dan tidak ada pihak yang akan mengganggu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat III telah mengajukan bantahan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Tergugat kronologis sertipikat obyek perkara adalah sebagai berikut :

1. Sertipikat Hak Milik No. 313/Bedahan

- Sertipikat Hak Milik No. 313/Bedahan semula tercatat atas nama Ir. Haryanto, luas 1.000 M2 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 1891/1975, diterbitkan di Kabupaten Bogor tanggal 23 September 1975, melalui proses Pemberian Hak Milik berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Propinsi Jawa Barat No. Sk.26/Dit.Pht/HM/ 1975 tanggal 7 Januari 1975, terletak di Desa Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor (sekarang Kelurahan Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok)

Halaman 21 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selanjut terhadap sertipikat ini dicatat peralihan haknya kepada Tuan Christian S. I. Situmorang berdasarkan Akta Jual Beli No. 742/2015 tanggal 1 Desember 2005 dibuat oleh dan di hadapan Retno Ariani, SH., M.Kn., Selaku PPAT Kota Depok ;
- Kemudian terhadap sertipikat dimaksud, dilaksanakan pemecahan sebagian sebanyak 2 (dua) bidang yaitu Sertipikat Hak Milik No. 7135/Bedahan seluas 410 M2 serta Sertipikat. Hak Milik No. 7136/Bedahan seluas 405 M2 dan sisa luas tanah 185 M2 dilepaskan untuk kepentingan jalan;

2. Sertipikat Hak Milik No. 7135/Bedahan

Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 7135/Bedahan tercatat atas nama Christian S. I. Situmorang, luas 410 M2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 3176/Bedahan/2019 tanggal 18 Pebruari 2019, diterbitkan di Kota Depok tanggal 21 Pebruari 2019, melalui proses Pemisahan dari Sertipikat Hak Milik No. 313/Bedahan, terletak di Kelurahan Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kata Depok ;

3. Sertipikat Hak Milik No. 7136/Bedahan

Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 7136/Bedahan tercatat atas nama Christian S. I. Situmorang, luas 405 M2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 3177 /Bedahan/2019 tanggal 18 Pebruari 2019, diterbitkan di Kota Depok tanggal 21 Pebruari 2019, melalui proses Pemisahan dari Sertipikat Hak Milik No. 313/Bedahan, terletak di Kelurahan Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok ;

- Bahwa terhadap permasalahan a quo Penggugat pernah mengajukan permohonan blokir sebagaimana surat dari Kuasa Hukumnya, No. 109/ZM&A/A/III/2019 tanggal 2 Maret 2019 perihal Permohonan Pemblokiran Dan Penolakan Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan Hak, Splittings, Penggabungan Dan/ Atau Tindakan-Tindakan Lainnya Terhadap SHM No. 7135/Bedahan Dan No. 7136/Bedahan Kedua-duanya An. Christian SI Situmorang, Sebagai Pecahan Dari SHM No. 313/Bedahan An. Christian SI Situmorang ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I mendalilkan Penggugat atas nama PT. Abadi Mukti yang diwakili SIANNY WIJAYA mengaku Direktur tidak memiliki Kapasitas untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum

Halaman 22 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena tidak sesuai dengan pasal 98 Undang-Undang Perseroan Terbatas yang mana mewakili sebuah PT didalam Pengadilan haruslah setiap direksi;

menimbang, bahwa Pasal 98 Undang undang nomor 40 tahun 2007 tentang perseroan terbatas menentukan :

1. Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan.
2. Dalam hal anggota Direksi terdiri lebih dari 1 (satu) orang, yang berwenang mewakili Perseroan adalah setiap anggota Direksi, kecuali ditentukan lain dalam anggaran dasar.

Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat I tersebut menurut Majelis Hakim tidak beralasan karena maksud dari ayat 2 Pasal 98 Undang-Undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas adalah adanya kewenangan dari masing-masing anggota Direksi untuk mewakili perseroan jika Direksinya lebih dari 1 orang, sehingga dalam hal ini menurut Majelis Hakim Penggugat (PT Abadi Mukti) yang diwakili oleh Sianny Wijaya selaku Direktur adalah telah sah untuk mewakili Penggugat di Pengadilan;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai lokasi yang menjadi objek sengketa apakah benar tanah milik Penggugat yang berasal pelepasan hak dari Toyib kepada Penggugat ataukah tanah milik Tergugat I yang berasal dari Ir Haryanto sebagaimana di dalilkan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan siapakah pemilik yang sah atas tanah yang menjadi objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P1 maka terbukti terdapat sertifikat Hak milik nomor 1550/Bedahan an. Toyib dengan luas 2.305 M2 (Dua ribu tiga ratus lima) meter persegi dan berdasarkan bukti P-2, maka terlihat Toyib melepaskan haknya atas tanah tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-3 yang bersesuaian dengan keterangan saksi Ayib natsir selaku mantan Pegawai Badan Pertanahan Nasional (BPN) Bogor yang pernah melakukan pengukuran atas objek sengketa atas permintaan Penggugat dan pada saat dilakukan pengukuran atas tanah tersebut dihadiri staf Penggugat, pemilik tanah asal (Toyib), dan staf kantor Desa Bedahan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan saksi Heri E selaku sebagai mantan Manager Pembebasan Tanah Penggugat yang bekerja sejak tahun 1992 sampai dengan tahun 2017, menerangkan PT.Abadi Mukti (Penggugat) adalah perusahaan yang bergerak di bidang Developer/pengembang perumahan dan semua pembelian tanah oleh PT.Abadi Mukti ditangani oleh saksi, termasuk tanah yang menjadi obyek sengketa

Halaman 23 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2019/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

tersebut yang diperoleh PT.Abadi Mukti dengan cara membeli dari Toyib, berdasarkan akta pelepasan Hak No.233, tanggal 28 Juni 1994, berdasarkan SHM No.1550/Bedahan;

Menimbang, bahwa saksi Heri E juga menerangkan tanah milik Penggugat yang berasal dari Toyib telah dimohonkan Hak Guna Bangunan kepada Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat untuk sertifikasinya dan ternyata tanah tersebut tidak termasuk dari SHGB No.4/Bedahan atas nama PT.Abadi Mukti ataupun SHGB lainnya atas nama PT.Abadi Mukti;

Menimbang, bahwa sehingga berdasarkan bukti P-3 dan keterangan saksi Ayib Natsir dan Heri E maka terbukti tanah milik Toyib tersebut di mohonkan oleh Penggugat untuk masuk kedalam sertifikat Hak Guna Bangunan yang dimohonkan atas nama Penggugat akan tetapi ternyata tidak muncul dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang terbit atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya memperhatikan bukti TI-1 yang diajukan oleh Tergugat I yang bersesuaian dengan bukti T-III-1, maka terbukti terdapat sertifikat Hak milik atas Tergugat I dengan nomor No. 313/Bedahan seluas 1.000 M2 (Seribu)meter persegi;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan dalil Penggugat yang diakui oleh Tergugat dan bersesuaian dengan bukti TIII-2 dan T-III-3, maka terbukti terhadap sertipikat Hak Milik nomor 313/Bedahan, dilaksanakan pemecahan sebagian sebanyak 2 (dua) bidang yaitu Sertipikat Hak Milik No. 7135/Bedahan seluas 410 M2 (Empat ratus sepuluh) meter persegi serta Sertipikat. Hak Milik No. 7136/ Bedahan seluas 405 M2 (Empat ratus lima meter persegi) atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan saksi Drs.EC Dede Rochendi yang diajukan oleh Tergugat I, menerangkan baru mengenal Tergugat I berkaitan adanya kerjasama berupa Akta Pengikatan Diri untuk Jual Beli (PDJB) No.17 tanggal 25 Oktober 2018, yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ahmad Budiarto,SH,M.Kn, antara Ibu Sulasmi selaku pembeli tanah dengan Tergugat I selaku penjual tanah tanah tersebut sudah bersertifikat Hak Milik No.313/Bedahan dengan luas 1000 m2 (seribu) meter persegi milik Tergugat I berdasarkan SHM No.313/Bedahan;

Menimbang, bahwa saksi Drs.EC Dede Rochendi menerangkan mendapatkan surat kuasa dari Ibu Sulasmi atas dasar surat kuasa dari Tergugat I untuk melakukan pengurusan surat-surat ke BPN untuk pengecekan, pengukuran, plotting dan pemecahan sertifikat tanah SHM No.313/Bedahan sehingga sertifikat berupa SHM No.313/Bedahan yang telah dilakukan

Halaman 24 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemecahan adalah SHM No.7135/Bedahan dan SHM No.7136/Bedahan atas nama Tergugat I ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan saksi Ahmad Budiarto,SH,M.Kn, selaku notaris yang diajukan oleh Tergugat I menerangkan mengetahui Akta Pengikatan Diri untuk Jual Beli (PDJB) No.17 tanggal 25 Oktober 2018, yang dibuat oleh saksi selaku Notaris/PPAT, antara Ibu Sulasmi selaku pembeli tanah dengan Tergugat I selaku penjual tanah yang terletak di Perumahan Bukit Rivaria Sawangan di Kelurahan Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok;

Menimbang, bahwa saksi Ahmad Budiarto.SH.MKn selaku notaris mengetahui pemegang hak SHM No.313/Bedahan tersebut adalah Tergugat I seluas 1000 m2 (Seribu) meter persegi;

Menimbang, bahwa didalam membuktikan status kepemilikan tanah, tidak semata-mata didukung oleh tanda bukti adanya sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah akan tetapi juga perlu didukung oleh pihak-pihak yang mengetahui asal-usul dari tanah tersebut;

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu saksi Ayib Natsir dan saksi Heri E mengetahui proses pengukuran tanah dan perolehan hak atas tanah milik Penggugat yang berasal dari Toyib, sehingga dapat disimpulkan mengetahui asal-usul dan letak tanah tanah yang dimiliki oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa sedangkan saksi Drs.EC Dede Rochendi dan saksi Ahmad Budiarto,SH,M.Kn,yang diajukan oleh Tergugat I tidak mengetahui asal usul tanah yang termuat dalam sertifikat nomor 313/ Bedahan atas nama Tergugat I, kecuali hanya menerangkan mengetahui nama Tergugat I termuat didalam Sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa didalam bukti P-6 berupa foto pada saat Tergugat I berusaha menjual tanah miliknya sesuai dengan Sertifikat nomor 313/Bedahan luas 1000M2 (seribu) Meter persegi dan menunjuk lokasi tanah tersebut, maka terdapat perbedaan letak antara posisi tanah yang ditunjukkan Tergugat I didalam bukti P-6 dengan posisi atau letak tanah yang ditunjukkan oleh Tergugat I pada saat Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka menurut Majelis Hakim terdapat keraguan atau ketidak jelasan terkait letak tanah milik Tergugat I sebagaimana termuat dalam sertifikat nomor 313/Bedahan, karena seharusnya tanah yang telah memiliki Sertifikat, telah jelas letak dan luasnya, karena sertifikat sebagai akta otentik yang dapat diyakini kebenaran mengenai isi data yang termuat didalamnya;

Halaman 25 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2019/PN Dpk



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas dan dikaitkan dengan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada objek sengketa, maka menurut Majelis Hakim Penggugat dapat membuktikan dalilnya jika tanah yang ditunjukkan olehnya pada saat Pemeriksaan setempat adalah tanah milik Penggugat yang berasal pelepasan Hak dari Toyib, dengan demikian **petitum kedua dapat dikabulkan**;

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi Tetap di Indonesia yang dimaksud Perbuatan Melawan Hukum adalah perbuatan yang memenuhi kriteria

:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau
2. Melanggar hak subyektif orang lain atau
3. Melanggar kaidah tata susila atau
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga seharusnya masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Menimbang, bahwa, ke-empat kriteria tersebut menggunakan kata "atau" dengan demikian untuk adanya Perbuatan Melawan Hukum tidak disyaratkan adanya ke-empat kriteria secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhi salah satu kriteria itu secara alternative telah terpenuhi pula suatu Perbuatan Melawan Hukum (**Setiawan, SH, Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya Dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung R.I., Tahun 1991, hal. 121**) ;

Menimbang, bahwa selain itu, untuk menentukan apakah suatu tindakan hukum seseorang bersifat melawan hukum haruslah diperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata : "*Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*" ; Dengan demikian ada 4 (empat) unsur dalam suatu perbuatan melawan hukum yaitu :

1. Adanya perbuatan melawan hukum ;
2. Adanya kerugian ;
3. Adanya kesalahan ;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

Menimbang, bahwa karena Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya atas kepemilikan objek sengketa, maka segala perbuatan Tergugat I terhadap objek sengketa yang dilakukan tanpa ijin dari Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan perbuatan Tergugat III yang telah menerbitkan sertifikat hak milik nomor 313 Bedahan yang kemudian dilakukan pemecahan sertifikat tersebut menjadi sertifikat Hak milik nomor 7135/Bedahan



dan nomor 7136/Bedahan atas nama Tergugat I diatas tanah objek sengketa telah melanggar hak subjektif Penggugat selaku pemilik atas objek sengeta sehingga adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sedangkan perbuatan Tergugat II, tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat terkait adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan olehnya, sehingga menurut Majelis Hakim tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, dengan demikian **petitum ketiga dikabulkan sebagian**;

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim maka terlihat terdapat bangunan rumah berdiri diatas objek sengketa yang didirikan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa karena Tergugat I telah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum maka perbuatan Tergugat I yang telah menguasai dan mendirikan bangunan diatas tanah milik Penggugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum, dengan demikian **petitum keempat dapat dikabulkan**;

Menimbang, bahwa karena Penggugat telah dapat membuktikan tanah objek sengketa adalah miliknya, maka Tergugat I atau siapapun yang mendapat hak darinya harus menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong secara sukarela , **dengan demikian petitum kelima dapat dikabulkan**;

Menimbang, bahwa didalam petitum ke enam Penggugat meminta agar Tergugat III diperintahkan untuk mencabut hak atau membatalkan hak atas tanah yang pernah terbit atas nama Tergugat I yaitu SHM No. : 7135/Bedahan & 7136/Bedahan kedua-duanya an. Christian SI Situmorang, atas tanah yang terletak di Desa/Kel. Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, seluas 1.000 M2;

Menimbang, bahwa karena Majelis Hakim telah menyatakan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III, terkait penerbitan sertifikat No. : 7135/Bedahan & 7136/Bedahan atas nama Tergugat I, maka menurut Majelis Hakim untuk mewujudkan keadilan kepada Penggugat selaku pemilik atas tanah yang menjadi objek sengketa maka sertifikat tersebut haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, sehingga **petitum keenam dikabulkan dengan perbaikan amar putusan**;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait petitum ketujuh yang meminta agar Tergugat III diperintahkan untuk menerbitkan kembali SHM No. : 1550/Bedahan, GS. No. : 11693/87 tanggal 23 September 1987, Luas 2.305 M2. an. Toyib, menurut Majelis Hakim seharusnya sertifikat tersebut muncul

Halaman 27 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2019/PN Dpk



kembali atas nama Penggugat selaku pemilik, dan bukanlah atas nama Toyib karena Toyib telah melepaskan haknya, sehingga **petitum tersebut tidak beralasan dan haruslah dinyatakan ditolak;**

Menimbang, bahwa untuk dapat dikabulkannya putusan serta merta, harus memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam pasal 180 ayat 1 HIR jo SEMA Nomor 3 tahun 2000, sedangkan dalam perkara ini menurut Majelis Hakim syarat-syarat dalam ketentuan tersebut tidak terpenuhi dengan demikian **Petitum kedelapan haruslah dinyatakan ditolak;**

Menimbang, bahwa selanjutnya karena Penggugat tidak membuktikan secara detail kerugian yang dideritanya sehingga Tergugat I harus membayar sejumlah Rp.3.000.000.000,00 (Tiga milyar rupiah) kepada Penggugat, maka menurut majelis Hakim tuntutan tersebut tidak beralasan, dengan demikian **petitum kesembilan haruslah dinyatakan ditolak ;**

Menimbang, bahwa karena dalam perkara ini tidak dilakukan sita jaminan terhadap perkara tanah objek sengketa maka **Petitum kesepuluh haruslah dinyatakan ditolak;**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka dapat disimpulkan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya maka **Petitum kesatu haruslah dinyatakan ditolak;**

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan terkait biaya perkara akan di pertimbangkan dalam mempertimbangkan Konvensi dan Rekonvensi;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I konvensi adalah sebagai pemilik atas tanah objek sengketa dan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi didalam mendirikan bangunan telah mendapatkan Ijin mendirikan Bangunan dari Pemerintah kota Depok dan bangunan tersebut berdiri diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I konvensi dan bukanlah milik Toyib;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Rekonvensi mendalilkan akibat Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menggugat dengan nomor perkara 124/Pdt.G/2019/PN Depok telah mengganggu psikis dan mengganggu pembangunan yang seharusnya bangunan tersebut sudah dapat mulai disewakan atau dijual kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengajukan sanggahan bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang diperoleh dari Toyib, dengan sertifikat Hak milik nomor 1550/Bedahan;



Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan didalam gugatan Konvensi dan didalam pertimbangan gugatan Konvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I konvensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terkait tanah yang menjadi objek sengketa, maka dalil-dalil gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang juga membahas tentang legalitas tanah yang menjadi objek sengketa beserta sertifikat atas tanah tersebut tidak relevan lagi dipertimbangkan dan haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, oleh karena itu haruslah dihukum untuk membayar keseluruhan biaya perkara yang timbul, sehubungan dengan adanya perkara ini, sejumlah yang disebutkan didalam amar putusan ini ;

Mengingat, Pasal 1365 KUHPerdara serta pasal-pasal lain dalam Undang-Undang yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI :

Dalam Provisi;

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 2.305 M2 (Dua ribu tiga ratus lima) meter persegi yang diperoleh dari Toyib SHM No. : 1550/Bedahan an. Toyib, berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 233, tanggal 28 Juni 1994, yang dibuat dihadapan Ny. Sri Hastuti Tjahjadi, SH., Notaris di Depok, SHM No. 1550/Bedahan an. Toyib.
3. Menyatakan Tergugat I, dan Tergugat III, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum menguasai, mendirikan bangunan diatas tanah milik Penggugat, yang terletak di Desa/Kel. Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, seluas 1.000 M2 (seribu) meter persegi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat I dan atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong secara sukarela.

6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. : 7135/Bedahan & 7136/Bedahan kedua-duanya an. Christian SI Situmorang, atas tanah yang terletak di Desa/Kel. Bedahan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, seluas 1.000 M2 (seribu) meter persegi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya

DALAM REKONVENSİ :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi ;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul sehubungan adanya perkara ini sejumlah Rp3.301.000,00 (Tiga juta tiga ratus satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, pada hari Kamis tanggal 13 Februari 2020 oleh kami, Eko Julianto,SH,MM,MH, sebagai Hakim Ketua, Yuanne Marietta RM.SH.MH.dan Nugraha Medica Prakasa,SH,MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari selasa, tanggal 18 Februari 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Cut Dahlia,SH, Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, kuasa Tergugat I dan tanpa dihadiri Tergugat II dan Tergugat III;

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Yuanne Marietta RM,SH,MH

Eko Julianto,SH,MM,MH

Nugraha Medica Prakasa,SH,MH

Panitera Pengganti,

Cut Dahlia,SH

Halaman 30 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya perkara Nomor 124/Pdt.G/2019/PN.Dpk:

1. Materai	:	Rp6.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp75.000,00;
4. PNBP	:	Rp50.000,00;
5. Panggilan	:	Rp1.980.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.150.000,00;
7. Pendaftaran /PNBP	:	Rp30.000,00;
Jumlah	:	Rp3.301.000,00;

(Tiga juta tiga ratus satu ribu rupiah)