



PUTUSAN
Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. lin Rostiati Binti H Zayadi Hasbi, bertempat tinggal di Kp Cilangkap RT 03/RW 03, Kelurahan Cilangkap, Tapos, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kusnadi, S.H., M.H., Dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum Kusnadi, S.H. & Partners yang beralamat di Jalan Cilangkap Pekapuran RT 007 RW 004 Nomor 12 Cibinong Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28 Desember 2021, dibawah Register Nomor: 1470/SK. Pdt/2021/PN Cbi, sebagai Penggugat I Konvensi;
2. lin Dahlianti Binti H Zayadi Hasbi, bertempat tinggal di Kp Nyencle RT 01/RW 12, Kelurahan Cilangkap, Tapos, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kusnadi, S.H., M.H., Dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum Kusnadi, S.H. & Partners yang beralamat di Jalan Cilangkap Pekapuran RT 007 RW 004 Nomor 12 Cibinong Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28 Desember 2021, dibawah Register Nomor: 1470/SK. Pdt/2021/PN Cbi, sebagai Penggugat II Konvensi;
3. lin Achmad Saihu Bin H Zayadi Hasbi, bertempat tinggal di Kp Bedahan RT 07/RW 04, Kelurahan Pabuaran, Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kusnadi, S.H., M.H., Dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum Kusnadi, S.H. & Partners yang beralamat di Jalan Cilangkap Pekapuran RT 007 RW 004 Nomor 12 Cibinong Bogor, berdasarkan Surat

Halaman 1 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus tanggal 22 November 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28 Desember 2021, dibawah Register Nomor: 1470/SK. Pdt/2021/PN Cbi, sebagai Penggugat III Konvensi;

4. lin Alamsyah Bin H Zayadi Hasbi, bertempat tinggal di Kp Bedahan RT 07/RW 04, Kelurahan Pabuaran, Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kusnadi, S.H., M.H., Dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum Kusnadi, S.H. & Partners yang beralamat di Jalan Cilangkap Pekapuran RT 007 RW 004 Nomor 12 Cibinong Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28 Desember 2021, dibawah Register Nomor: 1470/SK. Pdt/2021/PN Cbi, sebagai Penggugat IV Konvensi;
5. lin Aliyadi Hidayat Bin H Zayadi Hasbi, bertempat tinggal di Kp Bedahan RT 07/RW 04, Kelurahan Pabuaran, Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kusnadi, S.H., M.H., Dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum Kusnadi, S.H. & Partners yang beralamat di Jalan Cilangkap Pekapuran RT 007 RW 004 Nomor 12 Cibinong Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28 Desember 2021, dibawah Register Nomor: 1470/SK. Pdt/2021/PN Cbi, sebagai Penggugat V Konvensi;
6. lin Maratus S Binti H Zayadi Hasbi, bertempat tinggal di Kp Nyencle RT 01/RW 012, Kelurahan Cilangkap, Tapos, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kusnadi, S.H., M.H., Dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum Kusnadi, S.H. & Partners yang beralamat di Jalan Cilangkap Pekapuran RT 007 RW 004 Nomor 12 Cibinong Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28

Halaman 2 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2021, dibawah Register Nomor: 1470/SK.
Pdt/2021/PN Cbi, sebagai Penggugat VI Konvensi;

7. Iin Azhari Bin H Zayadi Hasbi, bertempat tinggal di Cikaret No 15 RT 04/RW 07, Kelurahan Harapan Jaya, Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kusnadi, S.H., M.H., Dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum Kusnadi, S.H. & Partners yang beralamat di Jalan Cilangkap Pekapuran RT 007 RW 004 Nomor 12 Cibinong Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28 Desember 2021, dibawah Register Nomor: 1470/SK. Pdt/2021/PN Cbi, sebagai Penggugat VII Konvensi;

8. Raden M Habibi S Bin Joni Saputra, bertempat tinggal di Kp Nyencle RT 01/RW 012, Kelurahan Cilangkap, Tapos, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kusnadi, S.H., M.H., Dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum Kusnadi, S.H. & Partners yang beralamat di Jalan Cilangkap Pekapuran RT 007 RW 004 Nomor 12 Cibinong Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28 Desember 2021, dibawah Register Nomor: 1470/SK. Pdt/2021/PN Cbi, sebagai Penggugat VIII Konvensi;

9. Raden Sayidi Rachmad Bin Joni Saputra, bertempat tinggal di Kp Nyencle RT 01/RW 012, Kelurahan Cilangkap, Tapos, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kusnadi, S.H., M.H., Dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum Kusnadi, S.H. & Partners yang beralamat di Jalan Cilangkap Pekapuran RT 007 RW 004 Nomor 12 Cibinong Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28 Desember 2021, dibawah Register Nomor: 1470/SK. Pdt/2021/PN Cbi, sebagai Penggugat IX Konvensi;

Halaman 3 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. lin Saidatul Alwi Binti H Zayadi Hasbi, bertempat tinggal di Kp Cilangkap RT 03/RW 03, Kelurahan Cilangkap, Tapos, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kusnadi, S.H., M.H., Dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum Kusnadi, S.H. & Partners yang beralamat di Jalan Cilangkap Pekapuran RT 007 RW 004 Nomor 12 Cibinong Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28 Desember 2021, dibawah Register Nomor: 1470/SK. Pdt/2021/PN Cbi, sebagai Penggugat X Konvensi;
11. lin Ropiko Binti H Zayadi Hasbi, bertempat tinggal di Kp Nyencle RT 01/RW 012, Kelurahan Cilangkap, Tapos, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kusnadi, S.H., M.H., Dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum Kusnadi, S.H. & Partners yang beralamat di Jalan Cilangkap Pekapuran RT 007 RW 004 Nomor 12 Cibinong Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28 Desember 2021, dibawah Register Nomor: 1470/SK. Pdt/2021/PN Cbi, sebagai Penggugat XI Konvensi;
12. Suwarni, bertempat tinggal di Kp Cilangkap RT 03/RW 03, Kelurahan Cilangkap, Tapos, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kusnadi, S.H., M.H., Dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum Kusnadi, S.H. & Partners yang beralamat di Jalan Cilangkap Pekapuran RT 007 RW 004 Nomor 12 Cibinong Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28 Desember 2021, dibawah Register Nomor: 1470/SK. Pdt/2021/PN Cbi, sebagai Penggugat XII Konvensi;
13. lin Saidatul K Binti H Zayadi Hasbi, bertempat tinggal di Kelurahan Cilangkap, Tapos, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kusnadi, S.H., M.H., Dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum Kusnadi, S.H. &

Halaman 4 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Partners yang beralamat di Jalan Cilangkap Pekapuran RT 007 RW 004 Nomor 12 Cibinong Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28 Desember 2021, dibawah Register Nomor: 1470/SK. Pdt/2021/PN Cbi, sebagai Penggugat XIII Konvensi;

14. lin Chaidir Saleh Bin H Zayadi Hasbi, bertempat tinggal di Kp Cilangkap RT 03/RW 03, Kelurahan Cilangkap, Tapos, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kusnadi, S.H., M.H., Dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum Kusnadi, S.H. & Partners yang beralamat di Jalan Cilangkap Pekapuran RT 007 RW 004 Nomor 12 Cibinong Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28 Desember 2021, dibawah Register Nomor: 1470/SK. Pdt/2021/PN Cbi, sebagai Penggugat XIV Konvensi;

15. lin A Fadilatul L Bin H Zayadi Hasbi, bertempat tinggal di Kp Cilangkap RT 03/RW 03, Kelurahan Cilangkap, Tapos, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kusnadi, S.H., M.H., Dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum Kusnadi, S.H. & Partners yang beralamat di Jalan Cilangkap Pekapuran RT 007 RW 004 Nomor 12 Cibinong Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28 Desember 2021, dibawah Register Nomor: 1470/SK. Pdt/2021/PN Cbi, sebagai Penggugat XV Konvensi;

16. lin Hamdan Abda'u Bin H Zayadi Hasbi, bertempat tinggal di Kp Cilangkap RT 03/RW 03, Kelurahan Cilangkap, Tapos, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kusnadi, S.H., M.H., Dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum Kusnadi, S.H. & Partners yang beralamat di Jalan Cilangkap Pekapuran RT 007 RW 004 Nomor 12 Cibinong Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2021, yang

Halaman 5 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28 Desember 2021, dibawah Register Nomor: 1470/SK. Pdt/2021/PN Cbi, sebagai Penggugat XVI Konvensi;

17. lin Nurwenda Binti H Zayadi Hasbi, bertempat tinggal di Sidamukti RT 04/RW 01, Kelurahan Sukamaju, Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kusnadi, S.H., M.H., Dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum Kusnadi, S.H. & Partners yang beralamat di Jalan Cilangkap Pekapuran RT 007 RW 004 Nomor 12 Cibinong Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28 Desember 2021, dibawah Register Nomor: 1470/SK. Pdt/2021/PN Cbi, sebagai Penggugat XVII Konvensi

Lawan:

1. Hanny Herawati Wennars, bertempat tinggal di Kramat Kwitang 1F Nomor 11 RT 002 RW 005 Kelurahan Kwitang Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maruli Siregar, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Bernard Nainggolan & Partners beralamat di Eighty Eighty Office Tower Kota Kasablanca, lantai 26 C Jalan Kasablanca Raya Kav. 88 Tebet, Jakarta Selatan, 12870, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Januari 2022, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 27 Januari 2022, dibawah Register Nomor: 105/SK. Pdt/2022/PN Cbi, sebagai Tergugat I Konvensi;
2. Giany Sunardi, bertempat tinggal di Jalan Tampak Siring Indah Nomor 30 RT 008/RW 007 Kelurahan Kelapa Gading barat Kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maruli Siregar, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Bernard Nainggolan & Partners beralamat di Eighty Eighty Office Tower Kota Kasablanca, lantai 26 C Jalan Kasablanca Raya Kav. 88 Tebet, Jakarta Selatan, 12870, berdasarkan Surat

Halaman 6 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi



Kuasa Khusus tanggal 7 Januari 2022, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 27 Januari 2022, dibawah Register Nomor: 104/SK. Pdt/2022/PN Cbi, sebagai Tergugat II Konvensi;

3. Kepala Kecamatan Cibinong, berkedudukan di Jalan Kayu Manis Nomor 105, Kelurahan Cirimekar, Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Harry Hazarul Akbar, S.H., M.H., Dkk, Aparatur Sipil Negara pada Bagian Bantuan Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Desember 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 29 Desember 2021, dibawah Register Nomor: 21/SK. Pdt/2021/PN Cbi, sebagai Turut Tergugat I Konvensi;
4. Kepala Kelurahan Pabuaran, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Harry Hazarul Akbar, S.H., M.H., Dkk, Aparatur Sipil Negara pada Bagian Bantuan Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Desember 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 29 Desember 2021, dibawah Register Nomor: 09/SK. Pdt/2022/PN Cbi, sebagai Turut Tergugat II Konvensi;
5. Kepala Kelurahan Pabuaran Mekar, yang semula Kelurahan Pabuaran Cibinong, berkedudukan di Jalan kelurahan Nomor 05 RT 05 RW 04 Kelurahan Pabuaran Mekar Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Harry Hazarul Akbar, S.H., M.H., Dkk, Aparatur Sipil Negara pada Bagian Bantuan Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Desember 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 29 Desember 2021, dibawah Register Nomor: 08/SK.Pdt/2022/PN Cbi, sebagai Turut Tergugat III Konvensi;
6. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman Kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini

Halaman 7 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi



diwakili oleh Septyo Achanto, S.H., M.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, yang memberikan kuasa kepada Swi Dewi Marlina Putri, S.H., M.H., Dkk, Para Aparatur Sipil Negara (ASN) dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 februari 2022, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 7 Maret 2022, dibawah Register Nomor: 231/SK.Pdt/2022/PN Cbi, sebagai Turut Tergugat IV Konvensi;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 30 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 9 Desember 2021 dalam Register Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara :

Dalam Posita :

1. Bahwa Para Penggugat adalah para Ahli Waris dari Almarhum H. Zayadi Hasbi Bin IIN berdasarkan Putusan Penetapan Pengadilan Agama Cibinong Nomor 669/Pdt.P/2021/PA.Cbn yang isinya sebagai berikut:
 - Menetapkan Almarhum H. Zayadi Hasbi Bin IIN telah meninggal dunia pada hari Rabu, tanggal 04 September 2019 berdasarkan Kutipan Akta Kematian Nomor : 3276-KM-09092019-0029, tertanggal 13 September 2019 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kota Depok;
 - Menetapkan Para Ahli Waris dari Almarhum H. Zayadi Hasbi Bin IIN adalah sebagai Berikut :
 1. IIN ROSTIATI binti H. ZAYADI HASBI
 2. IIN DAHLIANTI binti H. ZAYADI HASBI
 3. IIN ACHMAD SAIHU bin H. ZAYADI HASBI
 4. IIN ALAMSYAH bin H. ZAYADI HASBI
 5. IIN ALIYADI HIDAYAT bin H. ZAYADI HASBI
 6. IIN MARATUS SHOLIAH binti H. ZAYADI HASBI

Halaman 8 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. IIN AZHARI bin H. ZAYADI HASBI
 8. IIN HARTATI binti H. ZAYADI HASBI
 9. RADEN MAULANA HABIBI SAPUTRA BIN JONI SAPUTRA DAN RADEN SAYADI RACHMAD BIN JONI SAPUTRA Sebagai Ahli waris Pengganti dari IIN HARTATI Binti H. ZAYADI HASBI.
 10. IIN SAIDATUL ALWI binti H. ZAYADI HASBI
 11. IIN ROPIKO binti H. ZAYADI HASBI
 12. IIN SAIDATUL KARIMAH binti H. ZAYADI HASBI
 13. IIN CHAIDIR SHALEH binti H. ZAYADI HASBI
 14. SUWARNI sebagai Isteri
 15. IIN ACHMAD FADILATUL LAEL bin H. ZAYADI HASBI
 16. IIN HAMDAN ABDA'U bin H. ZAYADI HASBI
 17. IIN NURWENDA binti H. ZAYADI HASBI;
2. Bahwa Almarhum H. Zayadi Bin lin semasa hidupnya memiliki sebidang Tanah yang terletak di Kelurahan Pabuaran Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor seluas 1.680 M2 (Seribu Enam Ratus Delapan Puluh Meter Persegi) yang semula terdaftar An H.DZayadi Bin IIN dengan Nomor : SHM 159 Gs 6229/1997 dan telah berubah berdasarkan surat Keputusan Kepala Kelurahan Pabuaran Turut Tergugat III (tiga) Nomor: 593.2/151/IX/2020 Tanggal 24/9/2020 menjadi 01219 Desa Pabuaran Mekar;
 3. Bahwa semasa hidupnya, orang tua para Ahli Waris yaitu H. Zayadi Hasbi Bin lin menyatakan tidak pernah melakukan jual beli terlebih menandatangani Akta Jual Beli terhadap objek tanah dimaksud di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 4. Bahwa semasa hidupnya Almarhum H. Zayadi Hasbi Bin lin pernah mengatakan bahwa sertifikat atas Objek tanah yang terletak di Kelurahan Pabuaran Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor seluas 1.680 M2 (seribu enam ratus delapan puluh meter persegi) yang semula terdaftar dengan Nomor: SHM 159 Gs 6229/1997 dan telah berubah berdasarkan surat Keputusan Kepala Kelurahan Pabuaran Nomor: 593.2/151/IX/2020 Tanggal 24/9/2020 menjadi 01219 Desa Pabuaran Mekar Turut Tergugat III (tiga) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Tanah Kepunyaan H.Asmadi
 - Timur : Tanah Jalan Raya
 - Selatan : Tanah Kepunyaan Sdr.Samin
 - Barat : Tanah Kepunyaan Sdr.Enan Rusnandi;

Halaman 9 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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)



pernah dititipkan kepada rekan bisnisnya, yang mana pada saat Almarhum H. Zayadi Bin lin pernah mencari keberadaan rekan bisnisnya dengan ditemani salah satu anak laki-lakinya di daerah Jakarta namun ditemukan lokasi rekan bisnisnya tersebut telah mengalami peristiwa kebakaran dan sejak saat itu tidak mengetahui keberadaan rekan bisnisnya tersebut hingga saat ini;

5. Bahwa Almarhum H. Zayadi Bin lin dan Istrinya (Almarhumah HJ Halipah) semasa hidupnya mengatakan tidak pernah menjual tanah tersebut dan tidak pernah menandatangani Akta apapun yang terkait Jual Beli dan atau berhadapan langsung dengan Notaris maupun Pejabat Pembuatan Akta Tanah;
6. Bahwa sebelum kedua Orang Tua para Penggugat meninggal dunia, mereka berpesan kepada anak-anak nya selaku ahli waris untuk mencari keberadaan Sertifikat atas tanah peninggalan kedua orang tuanya tersebut;
7. Bahwa Para Penggugat mengetahui telah terjadi peralihan Hak atas Peninggalan Pewaris setelah Pewaris meninggal dunia. Yang mana Bahwa objek atas tanah yang terletak di Kelurahan Pabuaran Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor seluas 1.680 M2 (seribu enam ratus delapan puluh meter persegi) yang semula terdaftar dengan Nomor: SHM 159 Gs 6229/1997 atas nama H. DZayadi Bin lin telah terjadi peralihan Hak sebanyak 2 (dua) kali yaitu pada tanggal 26 bulan Januari tahun 1993 berdasarkan Akta Jual Beli No: 593.2/44/I/1993 yang dibuat oleh Kepala Kecamatan Cibinong sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (Turut Tergugat I) kepada Pembeli, Hanny Herawati Wennars (Tergugat I) dan kemudian pada Tanggal 27 Bulan Nopember tahun 1993 beralih kepada Giany Sunardy (Tergugat II) dengan No. AJB: 593.2/1010/XI/1993 hingga saat ini;
8. Bahwa setelah mengetahui adanya Peralihan Hak atas Tanah Milik orang tua Para Penggugat telah melaporkan kepada Pihak Kepolisian Resor Bogor dengan No.Pol : STPL/B/1046/VII/2021/JBR/RES-BGR dengan tuduhan adanya Dugaan Tindak Pidana Memasukkan Keterangan Palsu dalam Akta Otentik terhadap satu AKta Jual Beli Nomor: 593.2/44/I/1993 Tertanggal 26 Januari 1993 antara H.DZayadi Bin lin selaku Pihak Pertama dengan Hanny Herawati Wenars di hadapan PPAT Kecamatan Cibinong dengan Objek Tanah seluas 1.680 m2 (seribu enam ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak Kp. Padurenan, Kelurahan Pabuaran Mekar, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor dengan cara seolah-olah AJB tersebut dibuat atas persetujuan orang tua Pelapor yang tercatat sesuai Kartu Tanda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penduduk Zayadi Hasbi bukan H. DZAYADI BIN IIN dan tanda tangan beliau juga berbeda sesuai dengan Bukti Pembanding yang kami punya atas kejadian tersebut Pelapor dan Keluarga Mengalami Kerugian Materi Sebesar Kurang Lebih Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah);

9. Bahwa atas Perbuatan Tergugat I (satu) dan Turut Tergugat III (tiga) Para Penggugat telah dirugikan dengan adanya Peralihan hak yang mana menurut Para Penggugat kedua orang tuanya semasa hidupnya tidak pernah melakukan Jual Beli atas Objek tanah tersebut kepada siapapun dan tidak pernah menandatangani apapun terlebih menghadap notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah guna melakukan Jual Beli;
10. Bahwa berdasarkan isi Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana Pelaksanaan UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih dikenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria yang 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 akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan Pemerintah ini disebut Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.”
10. Bahwa berdasarkan isi Pasal 22 PP No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana Pelaksanaan UU No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih dikenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi:

“Mengatur mengenai tanah yang sudah dibukukan, maka pejabat dapat menolak permintaan untuk membuat akta sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 19, Jika:

 - a. Permintaan itu tidak disertai dengan sertifikat tanah yang bersangkutan;
 - b. Tanah yang menjadi obyek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan;
 - c. Tidak disertai surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran;
11. Bahwa berdasarkan isi Pasal 25 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana Pelaksanaan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi:

Halaman 11 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

Disclaimer

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



1. Akta untuk memindahkan hak, memberikan hak baru, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan tanggungan hak atas tanah yang belum dibukukan dibuat oleh pejabat jika kepadanya, dengan menyimpang dari ketentuan dalam pasal 22 ayat (1) sub.a, diserahkan surat keterangan kepada Kantor Pendaftaran tanah yang menyatakan, bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat atau sertifikat sementara. Di daerah-daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan kepala kantor pendaftaran tanah surat keterangan kepala kantor pendaftaran tanah tersebut dapat diganti dengan pernyataan yang memindahkan, memberikan menggadaikan atau menanggungkan hak itu, yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan seorang anggota pemerintah Desa yang bersangkutan;
Selain surat keterangan tersebut, kepada pejabat itu harus diserahkan pula:
 - a. Surat bukti hak dan keterangan kepala Desa yang dikuatkan oleh asisten wedana yang membenarkan surat bukti hak itu,
 - b. Surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran;
2. Pembuatan akta yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini harus disaksikan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan;
3. Setelah menerima akta dan warkah lainnya yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, Kepala kantor pendaftaran tanah membukukannya dalam daftar buku tanah yang bersangkutan;
4. Jika akta itu mengenai pemindahan hak atas tanah, maka oleh Kepala kantor pendaftaran tanah diberikan kepada yang memperoleh hak itu sertifikat sementara. Jika akta itu mengenai pemberian hak baru, penggadaian hak atau peminjaman uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, maka oleh Kepala kantor pendaftaran tanah kepada yang memberikan, menggadaikan atau meminjam uang diberikan sertifikat sementara. Demikian pula kepada yang memperoleh hak baru, hak gadai atau hak tanggungan atas tanah diberikan sertifikat sementara dari hak baru, hak gadai atau hak tanggungan atas tanah tersebut;
12. Bahwa sebagaimana ketentuan dalam Pasal 54 ayat 1 Peraturan Kepala BPN No. 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan :

Halaman 12 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi



“Sebelum Pembuatan Akta mengenai Perbuatan Hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 huruf a s/d Huruf g, PPAT Wajib melakukan Pemeriksaan Kesesuaian/Keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan maksud dan tujuannya.”

13. Bahwa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 55 Peraturan Kepala BPN No. 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan “PPAT bertanggung jawab secara Pribadi atas pelaksanaan tugas dan jawabannya dalam setiap Pembuatan Akta.”
14. Bahwa sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan “Tiap perbuatan yang melanggar Hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”;
15. Bahwa berdasarkan isi Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang tentunya menjadi landasan atas syarat sahnya perjanjian, yang dalam hal ini adalah perjanjian Jual beli diatur hal-hal sebagai berikut:
 - Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
 - Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 - Suatu pokok persoalan tertentu; dan
 - Suatu sebab yang tidak dilarang.
16. Bahwa sedangkan kedua orang tua Para Penggugat semasa hidupnya mengatakan tidak pernah menandatangani apapun bahkan melakukan Jual beli atas objek tanah dimaksud kepada Pihak manapun;
17. Bahwa untuk itu berdasarkan ketentuan pasal 1321 KUHPerdata yang menyatakan “Tiada suatu persetujuanpun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.”
18. Bahwa mengutip dari Buku Undang-undang Agraria dan Aplikasinya karangan Siti Zumrokhatus dan Darda Syahrizal halaman 171 bahwa sejak berlakunya PP No.10 Tahun 1960 tentang Pendahtaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi);
Syarat Materil:
 - Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, maksudnya pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya untuk menentukan berhak atau tidaknya si



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut. Apakah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai. Bahwa menurut Undang Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 yang dapat mempunyai hak Milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (pasal 21 UUPA) jika pembeli mempunyai kewarga negaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah tersebut jatuh pada Negara (Pasal 26 ayat 2 UUPA);

- Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu, tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah tersebut. Akan tetapi pemilik tanah adalah dua orang, maka yang berhak menjual tanah itu adalah kedua orang itu bersama-sama;
- Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual-belikan dan tidak sedang bersengketa;

19. Bahwa perjanjian beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belum terjadi, hal ini dikuatkan dalam putusan MA Nomor: 271/K/SIP/1956 dan Nomor: 840/K/SIP/1971;

20. Bahwa semasa hidupnya istri almarhum H. Zayadi Hasbi Bin lin yaitu almarhumah Hj. Halipah tidak pernah membuat dan atau menandatangani Surat Jual Beli maupun Surat Surat Persetujuan terkait Penjual Objek tanah yang saat ini terletak di Kelurahan Pabuaran Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor seluas 1.680 M2 (seribu enam ratus delapan puluh meter persegi) yang semula terdaftar dengan Nomor: SHM 159 Gs 6229/1997, yang mana tentunya bila merujuk pada Ketentuan tentang UU Perkawinan No.1 Tahun 1974 yang mana di dalam Pasal 35 ayat (2) merumuskan Bahwa, " Harta Bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai Hadiah atau warisan adalah di bawah penguasaan masing masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain;

Halaman 14 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

21. Bahwa di dalam Pasal 36 UU Perkawinan menyatakan :*"Mengenai Harta bersama Suami atau istri dapat bertindak atas Persetujuan kedua belah Pihak. Mengenai Harta Bawaan masing-masing suami dan isteri mempunyai Hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan Hukum mengenai Harta Bendanya";*
22. Bahwa sebagaimana ketentuan pasal 116 BW yang menyebutkan *"Batalnya suatu perbuatan berdasarkan tidak adanya kuasa, hanya dapat dituntut oleh si istri, suaminya, atau oleh para ahli waris mereka";*
23. Bahwa sebagaimana yang termuat di dalam pasal 1458 KUHPerdato yang menyebutkan bahwa *"Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar."*Bahwa untuk itu almarhum H. Zayadi Hasbi bin lin tidak pernah mengenal bahkan bertemu dengan pihak pembeli yaitu Tergugat I (satu) sehingga bagaimana mungkin bisa terjadi kesepakatan antara Orang Tua Para Penggugat dengan Tergugat I (satu) sedangkan antara orang tua Para Penggugat tidak saling mengenal dan tidak pernah bertemu terlebih melakukan transaksi Jual Beli;
24. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Nomor :498/Pdt/2006 Menyatakan *"Untuk membuktikan apakah Jual Beli Tanah sengketa terjadi dengan cara yang benar berdasarkan asas BILLIKHEID BEGINSEL, maka yang harus membuktikan adalah Pembeli (l.c Termohon Kasasi/Tergugat III), Karena apabila ia benar telah membeli tanah tersebut, maka akan lebih mudah untuk membuktikannya. Menurut Majelis Kasasi, Bukti-Bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Tergugat III sebagai dasar telah beralihnya Hak atas Tanah sengketa kepada Termohon Kasasi/Tergugat mengandung Cacat Yuridis;*
25. Bahwa dengan adanya Peralihan Hak atas Tanah milik Orang Tua Para Penggugat yang terletak di Kelurahan Pabuaran Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor seluas 1.680 M2 (seribu enam ratus delapan puluh meter persegi) yang semula terdaftar dengan Nomor: SHM 159 Gs 6229/1997 atas nama H.D. Zayadi Bin lin alias H. Zayadi Hasbi Bin lin milik orang Tua Para Penggugat menjadikan hal ini tentunya telah sangat merugikan Para Penggugat selaku Ahli Waris dari Almarhum H. Zayadi Hasbi Bin IIN, bahwa apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I (satu) dan Turut Tergugat I (satu) sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat Akta Jual Beli dengan No :593.2/44/I/1992 yang ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta

Halaman 15 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

Tanah Kecamatan Cibinong pada saat itu dijabat oleh Drs.H.Rj Helmi Anwar yang mana di dalam akta tersebut menyebutkan sebagai Penjual adalah H.D. Zayadi Bin IIN dan Sebagai Pembeli adalah Hanny Herawati Wenars Tergugat I (satu) dan Turut Tergugat I (satu) adalah suatu Perbuatan melawan Hukum. Karena semasa Hidupnya Orang Tua Para Penggugat yang tercatat bernama H. Zayadi Hasbi Bin IIN (almarhum) maupun Hj Halipah (almarhumah) menyatakan semasa Hidupnya tidak pernah melakukan tindakan Hukum apapun terkait Akta Jual Beli atas Objek tanah yang terletak di di Kelurahan Pabuaran Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor seluas 1.680 M2 (seribu enam ratus delapan puluh meter persegi) yang semula terdaftar dengan Nomor: SHM 159 Gs 6229/1997 a.n. H.D. Zayadi Bin IIN alias H. Zayadi Hasbi Bin IIN milik orang tua Para Penggugat;

26. Bahwa tentunya dengan adanya Peralihan Hak yang terjadi atas penginggalan Pewaris atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Pabuaran Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor seluas 1.680 M2 (seribu enam ratus delapan puluh meter persegi) yang semula terdaftar dengan Nomor: SHM 159 Gs 6229/1997 a.n. H.D. Zayadi Bin IIN alias H. Zayadi Hasbi Bin IIN milik orang Tua Para Penggugat menyebabkan hilangnya Hak atas Tanah yang seharusnya menjadi Hak Para Penggugat yang tentunya merugikan Para Penggugat sebagai Ahli Waris;

Bahwa berdasarkan Uraian tersebut di atas untuk itu kami meminta agar Majelis Hakim yang menyidangkan Perkara Aquo agar dapat memutus Perkara dengan Putusan sebagai berikut:

Dalam Petitum:

Primer:

1. Mengabulkan Gugatan Perkara Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I (satu) dan Turut Tergugat I (satu) dalam Proses Jual Beli Berdasarkan Akta Jual Beli dengan No: 593.2/44/I/1992 adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Jual Beli yang tercatat di dalam transaksi Jual beli sebagaimana yang tercantum dalam Akta Jual beli No: 593.2/44/I/1993 yang dibuat pada Hari Selasa Tanggal 26 Januari 1993 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Cibinong dalam hal ini Drs. H.R.J Helmi Anwar (Turut Tergugat I) pada hari Selasa tanggal 26-01-1993 Batal Demi Hukum;

Halaman 16 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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. Menyatakan dengan batalnya Akta Jual Beli yang tercatat di dalam transaksi jual beli sebagaimana yang tercantum dalam Akta Jual beli No: 593.2/44/I/1993, maka Akta Jual Beli No: 593.2/44/XI/1993 yang dibuat pada hari Sabtu tanggal 27 November 1993 antara Tergugat I (satu) dengan Tergugat II (dua) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Cibinong (Turut Tergugat I) mengandung Cacat Yuridis;
5. Menghukum Turut Tergugat I (satu) untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor: 593.2/44/XI/1993 dan Akta Jual Beli Nomor: 593.2/44/XI/1993 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Cibinong dalam hal ini Drs. H.R.J Helmi Anwar (Turut Tergugat I);
6. Menyatakan dengan Batalnya Akta Jual Beli NO: 593.44/I/1993, maka terhadap Akta Jual Beli No: 593.2/1010/XI/1993 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Cibinong Drs.H.RJ Helmi Anwar (Turut Tergugat I) Antara Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) Batal Demi Hukum;
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat III (tiga) Kepala Kelurahan Pabuaran Mekar untuk membatalkan Surat Keputusan Kepala Kelurahan Pabuaran Nomor: 593.2/151/IX/2020 Tanggal 24/9/2020 menjadi 01219 Desa Pabuaran Mekar;
8. Menghukum Turut Tergugat IV (empat) Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor untuk mengembalikan Hak atas Tanah yang terletak di Kelurahan Pabuaran Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor seluas 1.680 M2 (seribu enam ratus delapan puluh meter persegi) yang semula terdaftar An H.D Zayadi Bin IIN dengan Nomor: SHM No 159 Gs 6229/1997 dan telah berubah berdasarkan surat Keputusan Kepala Kelurahan Pabuaran Turut Tergugat III (tiga) Nomor: 593.2/151/IX/2020 Tanggal 24/9/2020 menjadi Hak Milik No 01219 a.n. Giany SUNARDI (So Giok Kiauw) yang terletak di Desa Pabuaran Mekar kepada Para Ahli Waris almarhum H. Zayadi Hasbi Bin IIN dan atau Para Penggugat.
9. Menghukum Tergugat II (dua) untuk menyerahkan Sertifikat SHM Nomor: 159 Gs 6229/1997 dan telah berubah berdasarkan surat Keputusan Kepala Kelurahan Pabuaran (Turut Tergugat III) Nomor: 593.2/151/IX/2020 Tanggal 24/9/2020 menjadi Hak Milik Nomor 01219 a.n Giany SUNARDI (So Giok Kiauw) yang terletak di kelurahan Pabuaran Mekar Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor kepada Para Ahli Waris H.DZayadi Bin IIN Alias H. Zayadi Hasbi Bin IIN dan atau Para Penggugat;

Halaman 17 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

10. Menghukum Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) untuk membayar biaya perkara yang timbul atas Perkara *a quo* sesuai ketentuan perundang-undangan;

11. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan meskipun ada upaya Banding, Kasasi dan atau Perlawanan dari Pihak Ketiga (*uitvoerbaar Bij vooraad*);

Subsider: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain agar dapat memutus Perkara *a quo* dengan seadil-adilnya (*ex aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat Konvensi, Para Tergugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi masing-masing hadir Kuasanya tersebut;

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 Victor Suryadipta, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 April 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat Konvensi, namun ada perbaikan surat gugatan, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Penulisan Surat Gugatan

Sebelumnya tertulis: Cibinong, Nopember 2021;

Diperbaiki menjadi; Cibinong, 30 November 2021;

2. Perbaikan/Perubahan alamat Tergugat I;

Sebelumnya pada posita nomor 1:

Henny Herawati Wennars, yang diketahui beralamat di Pintu Kecil 1/5 RT 002 RW 001 Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Kota Jakarta Barat;

Diperbaiki menjadi:

Henny Herawati Wennars yang pada awalnya diketahui beralamat di Pintu Kecil 1/5 RT 002/RW 001, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Kota Jakarta Barat, pada saat ini beralamat di Jalan Kramat Kwitang I F Nomor 11 RT 002/RW 005 Kelurahan Kwitang Kecamatan Senen Jakarta Pusat sesuai E KTP NIK 3173077011510003, sebagai.....Tergugat I;

3. Perbaikan/Perubahan alamat Tergugat II;

Sebelumnya pada posita nomor 2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Giany Sunardi yang diketahui beralamat di RT 029 RW 013 Kelurahan Kelapa Gading Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, sebagai Tergugat II;

Diperbaiki menjadi:

Giany Sunardi yang pada awalnya diketahui beralamat di RT 029 RW 013 Kelurahan Kelapa Gading Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, pada saat ini beralamat di Jalan Tampak Siring Nomor 30 RT 008/RW 007 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara, sesuai E KTP NIK 3172064405530003 sebagaiTergugat II;

4. Perbaikan/Perubahan Nomor posita;

- Sebelumnya:

Nomor 5. Bahwa sebelum kedua orang tua Para Penggugat meninggal dunia ...dst;

Diperbaiki menjadi:

Nomor 7;

- Sebelumnya:

Nomor 6. Bahwa Para Penggugat mengetahui telah terjadi peralihan hak atas ...dst;

Diperbaiki menjadi:

Nomor 8;

- Sebelumnya:

Nomor 7. Bahwa setelah mengetahui adanya peralihan hak atas tanah milikdst;

Diperbaiki menjadi:

Nomor 9;

- Sebelumnya:

Nomor 8. Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Turut Tergugat III, dst

Diperbaiki menjadi:

Nomor 10;

- Sebelumnya:

Nomor 10. Bahwa berdasarkan isi Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang ...dst;

Diperbaiki menjadi:

Nomor 11;

- Sebelumnya:

Nomor 11. Bahwa berdasarkan isi Pasal 22 PP Nomor 10 Tahun 1961 tentangdst;

Nomor 12;

Halaman 19 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

- Sebelumnya;

Nomor 12. Bahwa berdasarkan isi Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 10
...dst;

Diperbaiki menjadi:

Nomor 13;

- Sebelumnya;

Nomor 13. Bahwa sebagaimana ketentuan dalam Pasal 52 ayat 1dst;

Diperbaiki menjadi:

Nomor 15;

- Sebelumnya

Nomor 15. Bahwa sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365dst;

Diperbaiki menjadi:

Nomor 16;

- Sebelumnya;

Nomor 16. Bahwa berdasarkan isi Pasal 1320 Kitab Undang-Undang
Hukum....dst;

Diperbaiki menjadi:

Nomor 17;

- Sebelumnya;

Nomor 17. Bahwa kedua orang tua Para Penggugat pada semasadst;

Diperbaiki menjadi:

Nomor 18;

- Sebelumnya;

Nomor 18. Bahwa untuk itu berdasarkan ketentuan Pasal 1321 KUH
Perdata....dst;

Diperbaiki menjadi:

Nomor 19;

- Sebelumnya;

Nomor 19. Bahwa mengutip dari Buku Undang-Undang Agraria dan Dst;

Diperbaiki menjadi:

Nomor 20;

- Sebelumnya;

Nomor 20. Bahwa perjanjian beli tanah menurut hukum adat merupakan
....dst;

Diperbaiki menjadi:

Nomor 22;

- Sebelumnya;

Halaman 20 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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)



Nomor 22. Bahwa didalam Pasal 36 Undang-Undang Perkawinan menyatakan:....dst;

Diperbaiki menjadi:

Nomor 23;

- Sebelumnya;

Nomor 23. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 116 BW yangdst;

Diperbaiki menjadi:

Nomor 24;

- Sebelumnya;

Nomor 24. Bahwa sebagaimana yang termuat didalam Pasal 1458dst;

Diperbaiki menjadi:

Nomor 25;

- Sebelumnya;

Nomor 25. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Nomor 498/Pdt/2006....dst;

Diperbaiki menjadi:

Nomor 26;

- Sebelumnya;

Nomor 26. Bahwa dengan adanya peralihan hak atas tanah milikdst;

Diperbaiki menjadi:

Nomor 27;

- Sebelumnya;

Nomor 27. Bahwa tentunya dengan adanya peralihan hak yang terjadidst;

Diperbaiki menjadi:

Nomor 28;

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

DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat I menyangkal dalil yang dikemukakan Para Penggugat, kecuali apa yang diakui secara tegas;
2. Bahwa dalil Para Penggugat pada Point 2 Surat Gugatan yang menyatakan bahwa orang tua Para Penggugat yang bernama H. Zayadi Hasbi Bin IIN semasa hidupnya memiliki sebidang Tanah dan semasa hidupnya tidak pernah menjualnya terletak di Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor seluas 1.680 M2 (seribu enam ratus delapan puluh meter persegi) yang semula terdaftar atas nama H. DZayadi Bin IIN dengan Nomor SHM 159 Gs 6229/1977 dan telah berubah berdasarkan surat Keputusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kelurahan Pabuaran adalah tidak benar dan mengada-ada serta tidak berdasar;

3. Bahwa fakta yang tidak terbantahkan, nama orang tua Para Penggugat yang meninggal dunia pada Tanggal 04 September 2019 adalah H. Zayadi Hasbi Bin IIN (*vide Point 1 Surat Gugatan*), sedangkan Tanah yang diakui Para Penggugat merupakan milik orang tua Para Penggugat semasa hidupnya yakni SHM Nomor 159 Gs 6229/1977 diakui juga oleh Para Penggugat BUKAN TERDAFTAR atas nama orang tua Para Penggugat yakni H. ZAYADI HASBI Bin IIN, melainkan SEMULA TERDAFTAR atas nama H. DZAYADI Bin IIN (*vide Point 2 Surat Gugatan*). Dengan demikian terbukti bahwa orang tua Para Penggugat berbeda dengan nama pemegang hak dalam sertifikat yang diklaim milik orang tua Para Penggugat dimaksud;
4. Bahwa Tergugat I menyatakan dengan tegas tidak ada hubungan hukum dengan Para Penggugat serta tidak mengenal Para Penggugat yang adalah Ahli Waris dari Almarhum H. Zayadi Hasbi Bin IIN. Tergugat juga I tidak ada hubungan hukum dengan Almarhum H. Zayadi Hasbi Bin IIN serta tidak mengenal Almarhum H. Zayadi Hasbi Bin IIN. Hal tersebut juga sebaliknya diakui oleh Para Penggugat (*vide Point 25 Surat Gugatan*) yang menyatakan: "*Bahwa untuk itu almarhum H. Zayadi Hasbi bin IIN tidak pernah mengenal bahkan bertemu dengan pihak pembeli yaitu Tergugat I.....*";
5. Bahwa adapun Tanah yang dipersoalkan Para Penggugat sebagaimana dalam Surat Gugatan, yakni Tanah seluas 1.168 M2 (seribu seratus enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Cibinong, Desa Pabuaran semula dengan Tanda Bukti Hak Sertifikat Hak Milik Nomor 159 GS No. 6229/1977 dan karena Pemekaran Wilayah telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1219 GS No. 2020, adalah TANAH YANG DIBELI Tergugat I dari pemilik asal tanah (Penjual) yang bernama H. DZAYADI Bin IIN pada Tahun 1993, sebagaimana dalam Akta Jual Beli No.593.2/44/I/1993, Tanggal 26-1-1993 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Drs. H. R.J. Helmi Anwar, Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, Wilayah Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
6. Bahwa HAJI DZAYADI Bin IIN adalah pemilik yang sah dan namanya tertera di Sertifikat Hak Milik Nomor 159 GS No.6229/1977 dan karena Pemekaran wilayah telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1219 GS No.1246/2020. Terlihat jelas di halaman Pendaftaran Pertama pada Buku Tanah, dimana tertulis pemegang hak adalah HAJI DZAYADI Bin IIN. Dengan

Halaman 22 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

demikian Penjual dan pemegang hak yang tertera di Sertifikat adalah orang yang sama;

7. Bahwa Tanah yang dibeli Tergugat I dari H. DZAYADI Bin IIN atau HAJI DZAYADI Bin IIN dimaksud, kemudian Tergugat I jual lagi kepada Tergugat II sebagaimana dalam Akta Jual Beli No.593.2/1010/XI/1993, Tanggal 27-11-1993 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Drs. H. R.J. Helmi Anwar, Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, Wilayah Kecamatan Cobinong, Kabupaten Bogor;
8. Bahwa terbukti pemilik asal tanah yakni H. DZAYADI Bin IIN atau HAJI DZAYADI Bin IIN adalah ORANG YANG BERBEDA dengan orang tua Para Penggugat yang bernama H. ZAYADI HASBI Bin IIN. Nama orang tua Para Penggugat huruf pertamanya adalah Z (tertulis ZAYADI), selanjutnya dibelakang ZAYADI ada tulisan HASBI atau selengkapnya adalah H. ZAYADI HASBI Bin IIN, sedangkan nama pemilik asal tanah di sertifikat dimulai namanya dengan huruf D dan yang kedua huruf J (tertulis DZAYADI) dan dibelakang DZAYADI tidak ada tulisan HASBI atau selengkap adalah H. DZAYADI Bin IIN atau HAJI DZAYADI Bin IIN;
9. Bahwa dalam Surat Gugatan, Para Penggugat mengatakan bahwa pada saat orang tua Para Penggugat masih hidup pernah menitipkan Sertifikat Hak Milik milik orang tua Para Penggugat kepada rekan bisnisnya, yang mana dalam masa waktu yang cukup lama tidak mendengar kabar dari rekan bisnisnya tersebut, dan tidak mengetahui keberadaan rekan bisnisnya tersebut hingga saat ini (*vide Point 3 Surat Gugatan*). Hal ini membuktikan, bahwa orang tua Para Penggugat mempunyai hubungan dengan Rekan Bisnisnya, maka tentunya yang harus digugat oleh Para Penggugat adalah Rekan Bisnis orang tua Para Penggugat dimaksud;
10. Bahwa jika Sertifikat Tanah milik orang tua Para Penggugat dititipkan kepada Rekan Bisnisnya dan selanjutnya Rekan Bisnisnya tersebut tidak diketahui keberadaannya, maka ketiadaan sertifikat dimaksud pada orang Tua Para Penggugat tidak menyebabkan orang tua Para Penggugat menjadi kehilangan hak untuk MENGUASAI atau MENDUDUKI Tanah semasa hidupnya. Sebab yang dititipkan adalah sertifikat, bukan fisik Tanah. Suatu kejanggalan jika orang tua Para Penggugat semasa hidupnya tidak menguasai dan menduduki Tanah miliknya hanya karena sertifikatnya ada pada orang lain (Rekan Bisnis orang tua Para Penggugat. Padahal jelas dalam Surat Gugatan tidak menyebutkan bahwa Rekan Bisnis orang tua Para

Halaman 23 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

Penggugat menguasai atau menduduki juga Tanah milik orang tua Para Penguat dimaksud;

11. Bahwa yang lebih aneh lagi, Para Penguat mengklaim bahwa Tanah yang dimaksud dalam Surat Gugatan adalah milik orang tua Para Penguat dan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan SETELAH orang tua Para Penguat meninggal dunia, namun semasa hidupnya orang tua Para Penguat tidak pernah mengajukan gugatan perdata atau menuntut Rekan Bisnisnya dimaksud atau setidaknya melakukan gugatan perdata ke pengadilan sebagaimana yang dilakukan Para Penguat saat ini;
12. Bahwa Para Penguat juga dalam Surat Gugatan tidak menjadikan Rekan Bisnis orang tua Para Penguat yang dititipkan sertifikat sebagai PIHAK YANG DIGUGAT. Padahal jelas dan terang serta terbukti bahwa yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Surat Gugatan adalah Rekan Bisnis orang tua Para Penguat dimaksud, bukan Tergugat I ataupun Tergugat II ataupun Turut Tergugat lainnya;
13. Bahwa transaksi jual beli Tanah dari pemilik asal tanah yang bernama HAJI DZAYADI Bin IIN kepada Tergugat I dan kemudian Tergugat I menjual lagi ke Tergugat II telah terjadi pada Tahun 1993 atau telah berlangsung selama 28 (dua puluh delapan) tahun, dan selama 28 (dua puluh delapan) tahun dimaksud, tidak ada gangguan atau keberatan atau gugatan dari pemilik asal tanah yang bernama DZAYADI Bin IIN (H. DZAYADI Bin IIN) maupun dari orang tua Para Penguat yang bernama H. Zayadi Hasbi Bin IIN semasa hidupnya, baik kepada Tergugat I maupun Tergugat II serta Turut Tergugat lainnya sehubungan transaksi jual beli dan kepemilikan serta penguasaan Tanah;
14. Bahwa dengan demikian, menjadi terang dan terbukti gugatan Para Penguat ini adalah error in persona, sehingga apa yang disampaikan Para Penguat dalam Surat Gugatan adalah tidak berdasarkan dan harus ditolak;

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa apa yang disampaikan Penguat Rekonvensi semula Tergugat I Konvensi pada jawaban Konvensi di atas sepanjang relevan berlaku pula pada bagian Rekonvensi ini;
2. Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi semula Para Penguat Konvensi menjadikan Penguat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai pihak yang digugat dalam Perkara Perdata Nomor 420/Pdt.G/2021/PN.Cbi, Tanggal 09 Desember 2021 dengan tuntutan membatalkan transaksi jual beli sebagaimana Akta Jual Beli No.593.2/44/I/1993, Tanggal 26-1-1993 yang

Halaman 24 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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)



dibuat dan ditanda tangani dihadapan Drs. H. R.J. Helmi Anwar, Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, Wilayah Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

3. Bahwa dalil Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dalam Surat Gugatan sebagaimana dimaksud Perkara Perdata Nomor 420/Pdt.G/2021/PN.Cbi, Tanggal 09 Desember 2021 tidak benar dan tidak terbukti, sebab HAJI DZAYADI Bin IIN (H. DZAYADI Bin IIN) adalah orang yang berbeda dengan orang yang bernama H. Zayadi Hasbi Bin IIN yang merupakan orang tua dari Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak ada hubungan hukum dengan H. Zayadi Hasbi Bin IIN dan tidak mengenal H. Zayadi Hasbi Bin IIN;
4. Bahwa terbukti Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak mempunyai hubungan hukum dan tidak mengenal H. Zayadi Hasbi Bin IIN yakni orang tua Para Penggugat maupun dengan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat, akan tetapi Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah mengikutsertakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai pihak dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Cibinong sebagaimana Perkara Perdata Nomor 420/Pdt.G/2021/PN.Cbi, Tanggal 09 Desember 2021;
5. Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi jelas dan terbukti telah merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi baik secara material dan inmaterial. Kerugian material yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah telah mengeluarkan biaya sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) untuk membayar jasa Pengacara guna mewakili Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk menghadiri persidangan di Pengadilan dan memberi bantuan hukum kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I.

Berdasarkan uraian dan alasan yang telah dikemukakan di atas, maka dengan ini kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara perdata ini berkenan kiranya memberi putusan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya perkara ini.

DALAM REKONVENSI

Halaman 25 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekovensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian material Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) secara sekaligus;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara ini.

Atau: Apabila Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban sekaligus gugatan Rekonvensinya, pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

15. Bahwa Tergugat II menyangkal dalil yang dikemukakan Para Penggugat, kecuali apa yang diakui secara tegas;
16. Bahwa Tergugat II tidak ada hubungan hukum dengan Para Penggugat dan tidak mengenal Para Penggugat yang merupakan Para Ahli Waris dari Almarhum H. Zayadi Hasbi Bin IIN, dan Tergugat II juga tidak ada hubungan hukum dengan Almarhum H. Zayadi Hasbi Bin IIN dan tidak mengenal Almarhum H. Zayadi Hasbi Bin IIN;
17. Bahwa Tanah seluas 1.168 M2 (seribu seratus enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Cibinong, Desa Pabuaran semula Sertifikat Hak Milik Nomor 159 GS No. 6229/1977 dan karena Pemekaran Wilayah telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1219 GS No. 1246/2020 yang dipersiapkan Para Penggugat dalam Surat Gugatan adalah Tanah yang dibeli Tergugat II dari Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli No.593.2/1010/XI/1993, Tanggal 27-11-1993 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Drs. H. RJ. Helmi Anwar, Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, Wilayah Kecamatan Cobinong, Kabupaten Bogor;
18. Bahwa Tanah yang dibeli Tergugat II dari Tergugat I dimaksud, sebelumnya dibeli oleh Tergugat I dari pemilik asal tanah yang bernama HAJI DZAYADI Bin IIN sebagaimana Akta Jual Beli No.593.2/44/I/1993, Tanggal 26-1-1993 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Drs. H. RJ. Helmi Anwar, Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, Wilayah Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;

Halaman 26 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

19. Bahwa proses jual beli tanah dan balik nama pemegang hak pada Sertifikat Hak Milik Nomor 159 GS No.6229/1977 dan karena Pemekaran wilayah telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1219 GS No.1246/2020, dari pemilik tanah asal yang bernama HAJI DZAYADI Bin IIN ke atas nama Terguga I, dan begitu juga proses jual beli dan balik nama sertifikat dari Tergugat I ke Tergugat II telah terlaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku dan dapat terlaksana dengan baik serta tercatat dalam Pencatatan Peralihan Hak dan sebab perolehan pada Buku Tanah;
20. Bahwa selama 28 (dua puluh delapan) tahun Tergugat II memiliki dan menguasai tanah yang dibeli Tergugat II dari Tergugat I, yakni Tanah seluas 1.168 M2 (seribu seratus enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Cibinong, Desa Pabuaran sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 159 GS No. 6229/1977 dan karena Pemekaran Wilayah telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1219 GS No. 1246/2020, maka selama itu juga Tergugat II TIDAK PERNAH mendapat gangguan atau ada keberatan atau ada gugatan, baik dari pemilik asal tanah yang bernama DZAYADI Bin IIN (H. DZAYADI Bin IIN) maupun dari Tergugat I, ataupun dari orang tua Para Penggugat (H. Zayadi Hasbi Bin IIN) semasa hidupnya. Baru kemudian setelah orang tua Para Penggugat (H. Zayadi Hasbi Bin IIN) meninggal dunia, Para Penggugat mengajukan gugatan dan mengklaim bahwa Tanah yang dimiliki Tergugat II ini adalah milik orang tua Para Penggugat dan tidak pernah menjualnya sebagaimana dalam Surat Gugatan;
21. Bahwa Tergugat II juga telah mendirikan bangunan di atas Tanah milik Tergugat II dimaksud dan memperoleh surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Tergugat II dari instansi yang berwenang. Proses permohonan dan penerbitan IMB dimaksud terlaksana serta berjalan sesuai aturan tanpa tidak ada hambatan oleh karena terbukti bahwa Tergugat II sebagai pemilik Tanah. Begitu juga pada saat mendirikan bangunan di atas Tanah milik Tergugat II dimaksud, tidak ada gangguan atau keberatan dari pihak lain;
22. Bahwa selain mendirikan bangunan di atas tanah milik Tergugat II ini, Tergugat II juga pernah menyewakan Tanah berikut Bangunannya kepada pihak ketiga selama kurun waktu 3 (tiga) tahun, dari Tahun 2004 sampai dengan 2007, dan pihak ketiga yang menyewa Tanah melakukan kegiatan dagang menjual bahan-bahan bangunan. Pihak ketiga yang menyewa Tanah dan Bangunan Milik Tergugat II dimaksud tidak mendapat gangguan atau gugatan dari pihak manapun, termasuk dari orang tua Para Penggugat (H.

Halaman 27 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

Zayadi Hasbin Bin IIN) semasa hidupnya ataupun dari Para Penggugat sendiri sebagai ahli waris baik;

23. Bahwa selama memiliki dan menguasai Tanah seluas 1.168 M2 (seribu seratus enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Cibinong, Desa Pabuaran sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 159 GS No. 6229/1977 dan karena Pemekaran Wilayah telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1219 GS No. 1246/2020, Tergugat II selalu melaksanakan kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Tanah milik Tergugat II ini, dan di surat tagihan PBB juga tercatat atas nama Tergugat II;
24. Bahwa dengan demikian, jelas dan terbukti gugatan Para Penggugat adalah error in persona, sehingga apa yang disampaikan Para Penggugat dalam Surat Gugatan adalah tidak berdasarkan dan harus ditolak;

DALAM REKONVENSI

6. Bahwa apa yang disampaikan Penggugat Rekonvensi semula Tergugat I Konvensi pada jawaban Konvensi di atas sepanjang relevan berlaku pula pada bagian Rekonvensi ini;
7. Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi semula Para Penggugat Konvensi menjadikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai pihak yang digugat dalam Perkara Perdata Nomor 420/Pdt.G/2021/PN.Cbi, Tanggal 09 Desember 2021 dengan tuntutan membatalkan transaksi jual beli sebagaimana AKTA JUAL BELI No.593.2/1010/XI/1993, Tanggal 27-11-1993 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Drs. H. RJ. Helmi Anwar, Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, Wilayah Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor adalah Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
8. Bahwa dalil Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi sebagaimana dimaksud dalam dalam Perkara Perdata Nomor 420/Pdt.G/2021/PN.Cbi, Tanggal 09 Desember 2021 adalah tidak benar dan tidak terbukti, sebab HAJI DZAYADI Bin IIN (H. DZAYADI Bin IIN) adalah orang yang berbeda dengan orang yang bernama H. Zayadi Hasbi Bin IIN yang merupakan orang tua Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, sebab terbukti Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak ada hubungan hukum dengan H. Zayadi Hasbi Bin IIN dan tidak mengenal H. Zayadi Hasbi Bin IIN.
9. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi hanya mempunyai hubungan hukum atas transaksi jual beli tanah seluas 1.168 M2 (seribu

Halaman 28 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

seratus enam puluh delapan meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Cibinong, Desa Pabuaran semula Tanda Bukti Hak Sertifikat Hak Milik Nomor 159 Gambar Situasi No. 6229/1977 dan karena Pemekaran Wilayah telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1219 Gambar Situasi No. 1246/2020 DENGAN Tergugat I Dalam Konvensi sebagaimana berdasarkan Akta Jual Beli No.593.2/1010/XI/1993, Tanggal 27-11-1993 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Drs. H. R.J. Helmi Anwar, Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, Wilayah Kecamatan Cobinong, Kabupaten Bogor;

10. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tanpa hak dan tanpa izin dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah memasang Papan Pengumuman dan Spanduk di Tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 159 GS No. 6229/1977 dan karena Pemekaran Wilayah telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1219 GS No. 1246/2020, yang ISI PENGUMUMAN menyatakan bahwa Tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dibawah pengawasan Kuasa Hukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dan diakui milik Ahli Waris H. ZAYADI ASBI BIN IIN, tanpa menyertakan Bukti Kepemilikannya. Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dan Kuasa Hukumnya juga merantai dan menggembok gerbang pintu masuk ke lokasi Tanah, sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak dapat masuk ke dalamnya;
11. Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dan Kuasa Hukumnya adalah tindakan yang berlebihan dan merupakan tindak pidana. Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah melaporkan ke pihak Kepolisian perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, sebagaimana Tanda Bukti Lapor Nomor: LP/B/248/IV/2022/SPKT/POLDA Jabar, Tanggal 07 April 2022, atas Tindak Pidana Larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah dan atau Tindak Pidana Barangsiapa dengan melawan hak orang lain masuk dengan memaksa ke dalam rumah atau ruangan tertutup atau pekarangan;
12. Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi baik secara material dan inmaterial. Kerugian material yang secara nyata diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi saat ini adalah tertundanya transaksi sewa menyewa Tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi. Sehingga

Halaman 29 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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)



Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi kehilangan pendapatan sewa sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi juga telah mengeluarkan uang sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) untuk membayar jasa Pengacara guna mewakili Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk menghadiri persidangan di pengadilan dan memberi bantuan hukum kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi. Sehingga total kerugian material yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Berdasarkan uraian dan alasan yang telah dikemukakan di atas, maka dengan ini kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara perdata ini berkenan kiranya memberi putusan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

3. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya perkara ini.

DALAM REKONVENSI

4. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian material Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara sekaligus;
6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara ini.

Atau: Apabila Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I Konvensi, Turut Tergugat II Konvensi dan Turut Tergugat III Konvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)
 - a. Bahwa gugatan yang disampaikan oleh Penggugat terhadap Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III adalah tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) dalam hal menyatakan unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III karena tidak ada perselisihan antara Turut



Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dengan Penggugat, sehingga dengan demikian tidak ada relevansinya apabila Penggugat menempatkan Camat Cibinong, Lurah Pabuaran dan Lurah Pabuaran Mekar Kabupaten Bogor sebagai pihak dalam perkara aquo. Hal ini sesuai pula dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang menyebutkan : “Bahwa untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara”, dengan demikian maka sudah seharusnya gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

2. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMAL SEBAGAI GUGATAN

2.1 bahwa surat gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal sebagai gugatan karena tidak dibubuhi materai yang cukup, sebagaimana yang diisyaratkan dalam “Hasil Rakernas Mahkamah Agung dengan Ketua Pengadilan Tinggi Seluruh Indonesia Tahun 1986” butir 100, yang pada intinya mensyaratkan agar surat gugatan dibubuhi materai yang cukup. Sejalan dengan Hasil Rakernas Mahkamah Agung dengan Ketua Pengadilan Tinggi Seluruh Indonesia tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan Besarnya Batas Penggunaan Harga Nominal Yang Dikenakan Bea Materai, harga nominal materai yang dikenakan dalam gugatan adalah nominal 6000;

2.2 bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dibubuhi materai yang cukup sebagaimana yang disyaratkan maka syarat beracara di muka hakim/pengadilan tersebut telah dilanggar sehingga sudah seharusnya Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terlebih dahulu Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Bagian Eksepsi dimasukkan dalam Pokok Perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat sebagaimana yang dikemukakan dalam Gugatannya kecuali untuk hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III;
3. Bahwa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III keberatan dan oleh karenanya menolak dengan tegas gugatan Penggugat yang menyertakan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *aquo* tersebut dengan alasan sebagai berikut:
 - a. bahwa tidak ada satu dalilpun dalam gugatan Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum;
 - b. bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka sudah seharusnya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat yang memasukkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *aquo*.
4. Bahwa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat untuk selebihnya.

Maka, berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon perkenan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara ini untuk dapat kiranya memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan eksepsi Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III telah tepat dan beralasan.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.
- Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat IV Konvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum;
2. Berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat permasalahan dalam perkara aquo merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan substansi permasalahan pada intinya mendalilkan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Alm. H. Zayadi Bin lin sebagai pemilik Sertipikat Hak Milik Noomr 159/Pabuaran seluas 1.680 M² sebagaimana Gambar Situasi Nomor 6229/1997 dan telah berubah berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kelurahan Pabuaran/Turut Tergugat III tanggal 24-09-2020 menjadi 01219 Desa Pabuaran Mekar dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Kepunyaan H. Asmadi;

Timur : Jalan Raya;

Selatan : Tanah Kepunyaan Sdr. Samin;

Barat : Tanah Kepunyaan Sdr. Enan Rusnandi.

Bahwa setelah dicermati dalil-dalil posita gugatan dari Para Penggugat permasalahan dalam perkara aquo merupakan perselisihan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat yang tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat IV karena disamping gugatan Para Penggugat tidak ada yang mendalilkan perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat IV sehingga melanggar hukum gugatan aquo nota bene merupakan permasalahan penguasaan bidang tanah yang nyata-nyata tidak ada keterkaitannya dengan Turut Tergugat IV sebagai lembaga pelayanan publik bidang pertanahan sebagai pencatat administrasinya;

3. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas tuntutan Para Penggugat dalam Pokok perkara khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat IV diantaranya pada petitum poin 8 mengingat disamping Sertipikat inlitis telah beralih kepada Hanny Herawati Wennars berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 26-01-1993 No. 593.2/44/I/1993 dan dialihkan kembali kepada Giany Sunardi berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 27-11-1993 No. 593.2/1010/XI/1993 yang dibuat dihadapan Drs. H. Rj. Helmi Anwar selaku PPATS Camat, dalam gugatannya Para Penggugat tidak dapat mendalilkan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat IV sebagai Lembaga pelayanan publik dibidang pertanahan di Wilayah kabupaten Bogor sehingga melanggar hukum yang akibatnya merugikan Para Penggugat maka tidak beralasan bila Turut Tergugat IV harus dihukum ikut mentaati isi putusan dalam perkara aquo; demikian halnya dengan tuntutan Para Penggugat untuk mengembalikan Hak atas Tanah menjadi atas nama Para Penggugat

Halaman 33 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

merupakan tuntutan yang tidak relevan dan realistis serta tidak berdasar pada hukum karena faktanya sebagaimana telah didalilkan oleh Para Penggugat terhadap obyek sengketa sebelumnya telah beralih kepada Tergugat I yang kemudian dialihkan lagi kepada Tergugat II, maka Turut Tergugat IV menolak tuntutan aquo;

4. Bahwa agar menjadi lebih jelas duduk permasalahan maka perlu disampaikan kronologis penerbitan Hak Milik Nomor 159/Pabuaran atas nama Tergugat II berdasarkan data pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor adalah sebagai berikut :

- Sertipikat Hak Milik Nomor 159/Pabuaran seluas 1.680 M² sebagaimana Gambar Situasi Nomor 6229/1977 atas nama Haji DZayadi Bin lin terbit tanggal 5-12-1977 berdasarkan Konversi Tanah Milik Adat Persil No. 36 D.II Kohir No. 1240;
- Bahwa pada tanggal 7-6-1993 beralih kepada Hanny Herawati Wennars berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 26-01-1993 No. 593.2/44/I/1993 yang dibuat dihadapan Drs. H. Rj. Helmi Anwar selaku PPATS Camat;
- Bahwa pada tanggal 1-2-1994 beralih kepada Giany Sunardi berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 27-11-1993 No. 593.2/1010/XI/1993 yang dibuat dihadapan Drs. H. Rj. Helmi Anwar selaku PPATS Camat;

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

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi dari Turut Tergugat IV;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat IV;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi mengajukan Replik, sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sidang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, Para Turut Tergugat Konvensi mengajukan Duplik, sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan Konvensinya, Para Penggugat Konvensi mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : berupa fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama lin Rostianti NIK 3276106308640001, atas nama lin Dahlianti dengan NIK 3276024812640001, atas nama lin Ahmad Sahu dengan NIK 3201011506710014, atas nama lin Alamsyah dengan NIK 320101060190008, atas nama lin Aliyadi Hidayat dengan NIK 3201010207750008, atas nama lin Maratus Sholihah dengan NIK 327203603780001, atas nama lin Azhari dengan NIK 3201010110800015, atas nama Raden Maulana Habibi Saputra dengan NIK 3276021103960002, atas nama Raden Sayidi Rachmad dengan NIK 3276023110930002, atas nama lin Saidatul Alwi dengan NIK 32761060003760005;
2. Bukti P-1a : berupa fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama lin Ropiko dengan NIK 3276024612780003, atas nama lin Saidatul Karimah dengan NIK 3201015601810004, atas nama lin Chaidir Shaleh dengan NIK. 3271013103850006, atas nama Suwarnai dengan NIK 3276105702750002, atas nama lin Achmad Fadilatul Lael dengan NIK 3276022409970006, atas nama lin Nurwenda dengan NIK 3276084109670001;
3. Bukti P-2 : berupa fotocopy Kutipan Akta Kelahiran No.3276-LT-21032018-0002, tertanggal 25 Juli 2018;
4. Bukti P-2a : berupa fotocopy Kutipan Akta Kelahiran No. 88/88/92, tertanggal 19 Februari 1992;
5. Bukti P-2b : berupa fotocopy Kutipan Akta Kelahiran No.1175/2002, tertanggal 01 Oktober 2002;
6. Bukti P-2c : berupa fotocopy Kutipan Akta Kelahiran No.3128/063/96, tertanggal 02 April 1996;
7. Bukti P-2d : berupa fotocopy Kutipan Akta Kelahiran No.2566/1993, tertanggal 23 Nopember 1993;
8. Bukti P-2e : berupa fotocopy Kutipan Akta Kelahiran No.9150/183/97, tertanggal 09 Oktober 1997;

Halaman 35 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bukti P-2f : berupa fotocopy sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Kelahiran No. 7374/2006, tertanggal 06 Oktober 2006;
10. Bukti P-2g : berupa fotocopy Surat Keterangan Kelahiran Nomor 474.1/20/VIII/1992, tertanggal 05 September 1995;
11. Bukti P-3 : berupa fotocopy sesuai dengan asli Surat Salinan Penetapan Nomor: 669/Pdt.P/2021/PA Cbn;
12. Bukti P-4 : berupa fotocopy Surat Keterangan Kematian Nomor: 474.3/61/III/2021 atas nama H. Zayadi Hasbi;
13. Bukti P-5 : berupa fotocopy sesuai dengan asli Surat Keterangan Kematian Nomor: 474.3/65/III/2021 tertanggal 22 Maret 2021 atas nama Hj. Halipah;
14. Bukti P-6 : berupa fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3276021807470002 atas nama H. Zayadi Hasbi;
15. Bukti P-7 : berupa fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor: 234816756 atas nama H. Zayadi Hasbi;
16. Bukti P-8 : berupa fotocopy sesuai dengan asli Petikan Surat Nikah Nomor: CC No 852584, dari buku pendaftaran nikah nomor: 66/1963 tertanggal 2 Februari 1963;
17. Bukti P-9 : berupa fotocopy Surat Keterangan Nomor: 474/116-Pem, tertanggal 15 Juli 2021;
18. Bukti P-10 : berupa fotocopy Surat Tanda Bukti Laporan No. Pol: STPL /B/1046/VII/2021/JBR REG. BGR;
19. Bukti P-11 : berupa fotocopy Buku Nikah No. 218/29/VIII/86 tertanggal 9 Agustus 1986;
20. Bukti P-12 : berupa fotocopy Buku Nikah No. 2515/60/VIII/82 tertanggal 11 Oktober 1982;
21. Bukti P-13 : berupa fotocopy Buku Laporan Pendidikan Yayasan Pendidikan Bukti Bhakti Depok Sekolah atas nama lin Aliyadi Hidayat;
22. Bukti P-14 : berupa fotocopy Buku Laporan Pendidikan SMP Islam Al-Huda atas nama lin Ropika;
23. Bukti P-15 : berupa fotocopy Buku Laporan Pribadi Taman Kanak-kanak TK Budi Luhur atas nama iin Chaidir;
24. Bukti P-16 : berupa fotocopy sebuah Foto;
25. Bukti P-17 : berupa fotocopy sebuah Foto;

Terhadap seluruh bukti surat yang diajukan Para Penggugat Konvensi, yaitu dari bukti P-1 s/d P-17 telah dibubuhi meterai cukup dan telah disesuaikan

Halaman 36 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan aslinya, kecuali bukti P-2c, P-2d, P-2g, P-6, P-7, P-8, P-9, P-16 dan P-17;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat Konvensi mengajukan Saksi-Saksi, sebagai berikut:

1. Sasmita, yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa tahu letak tanah yang menjadi obyek sengketa yaitu di Jalan Raya Bogor berhadapan dengan rumah Saksi;
- Bahwa jarak rumah Saksi dari tanah obyek sengketa wilayah Kabupaten Bogor kurang lebih 100 (seratus) meter dari rumah Saksi diseberang sungai, akan tetapi rumah Saksi sudah masuk Kota Depok tapi letaknya berseberangan;
- Bahwa setahu Saksi, tanah yang ada diseberang rumah Saksi itu, adalah milik Zayadi;
- Bahwa Saksi adalah orang kampung tersebut dan tinggal di kampung tersebut sejak lahir, orang tua dan nenek Saksi juga tinggal di kampung tersebut;
- Bahwa yang Saksi tahu yang namanya Zayadi hanya satu orang di daerah tersebut;
- Bahwa Para Penggugat Konvensi adalah anak-anaknya Zayadi pemilik lahan itu;
- Bahwa yang Saksi tahu tanah itu dipergunakan untuk pabrik ubin oleh Zayadi (ubin jaman dulu);
- Bahwa dulunya Saksi pernah ngobrol dengan Zayadi;
- Bahwa pada saat Saksi ngobrol dengan Zayadi tidak membicarakan soal tanahnya;
- Bahwa obyek tanah sengketa tersebut pernah dikuasai oleh Ormas, yaitu Ormas Pemuda Pancasila;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai lamanya Ormas Pemuda Pancasila menduduki tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu alasan Ormas Pemuda Pancasila menduduki obyek tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak pernah dengar soal obyek tanah sengketa dijual;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, setelah Zayadi tidak tinggal di obyek tanah sengketa, Zayadi tinggal di Cilangkap;
- Bahwa lokasi rumah Zayadi tidak begitu jauh dengan obyek tanah sengketa saat ini;

Halaman 37 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang Saksi tahu yang menempati obyek tanah sengketa setelah Zayadi pindah ke Cilangkap ditempati oleh material akan tetapi Saksi tidak tahu siapa yang mengelola material tersebut;
- Bahwa saat ini material sudah tidak buka lagi, namun Saksi tidak tahu alasannya;
- Bahwa alasan gugatan diajukan ke Pengadilan dari yang Saksi dengar pihak dari Zayadi belum pernah menjual tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, yang lebih dulu meninggal istri pertama Zayadi, akan tetapi tahunnya Saksi lupa;
- Bahwa terakhir Zayadi bertempat tinggal di Cilangkap;
- Bahwa Saksi lahir tanggal 27 Januari 1968;
- Bahwa saat ini Saksi tinggal di Depok berbatasan dengan tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat KTP dari Zayadi, yang Saksi tahu namanya Zayadi Hasbi;
- Bahwa Saksi tahu nama lengkapnya Zayadi Hasbi karena Saksi tetangga jadi saksi tahu itu nama Zayadi Hasbi;
- Bahwa yang Saksi tahu tanah itu memang milik Zayadi dan usahanya juga di tanah tersebut akan tetapi Saksi tidak pernah diperlihatkan soal surat tanahnya;
- Bahwa yang Saksi tahu, usaha material ubin milik Zayadi karena kecilnya Saksi pernah main di material itu yaitu ubin jaman dulu yaitu sejak SD dan SMP Saksi suka main di obyek tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan usaha material tutup, karena Saksi sempat berlayar tahun 1988 dan saat Saksi pulang berlayar tahun 1996 material tersebut tutup dan Saksi tidak tahu kenapa toko material itu tutup;
- Bahwa setelah Saksi pulang tahun 1996 yang Saksi lihat ada jual beli material akan tetapi tidak lama, yang Saksi lihat bukan Zayadi lagi yang buka usaha material jual beli tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa lama toko material buka;
- Bahwa sekitar tahun 2010 obyek tanah sengketa dikuasai oleh Ormas;
- Bahwa baru-baru ini saja obyek sengketa sudah tidak dikuasai oleh Ormas;
- Bahwa Saksi mengetahui Zayadi meninggal dunia tahun 2019 karena Saksi menghadiri pemakamannya;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertanya tentang adanya material baru;

Halaman 38 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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 tidak pernah tahu tanah obyek sengketa sudah dijual;
- Bahwa Zayadi pindah tidak jauh dari obyek sengketa yaitu di daerah Cilangkap masuk Kota Depok;
- Bahwa Saksi pernah main kerumah Zayadi yang daerah Cilangkap, tapi Zayadi tidak pernah cerita tentang tanahnya;
- Bahwa jarak rumah Zayadi yang di Cilangkap dengan obyek tanah sengketa berjarak kurang lebih satu kilometer;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai yang memberi ijin ke ormas menempati tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saksi keluar dari kampung tersebut untuk berlayar tahun 1988, pada tahun 1996 Saksi pulang dari berlayar di tanah itu sudah tidak ada rumah Zayadi yang ada dua bangunan di kiri dan kanan dan Saksi ingat pagar depan sampai saat ini masih ada soal warna Saksi tidak tahu dan soal tembok kiri dan kanan, belakang Saksi kurang tahu dan soal tembok Saksi tidak ingat;
- Bahwa pada tahun 1988 saksi berumur 20 tahun;
- Bahwa dulu jalan raya sudah ada tapi masih satu jalur, dan rumah sakit antara sungai dan jembatan;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas dari tanah obyek sengketa sebelah Utara tanah H. Asmadi, sebelah Barat H Enan Kusnadi, sebelah Timur Jl. Raya Bogor seberang kali rumah saksi sebelah Selatan H. Samin;
- Bahwa saat Zayadi masih tinggal di obyek sengketa Zayadi tinggal dengan anak-anaknya akan tetapi tidak semua anak-anaknya tinggal di rumah itu;
- Bahwa di tanah obyek sengketa selain ada rumah Zayadi ada juga usaha Zayadi yaitu pabrik ubin;
- Bahwa yang Saksi tahu setelah saksi pulang berlayar tahun 1996 tanah tersebut sudah ada material bangunan, setelah toko material tutup maka dikuasai Ormas;
- Bahwa yang saksi tahu tanah obyek sengketa tersebut punya tanah Zayadi, dan H. Zayadi bukan kepala Desa tapi pengusaha;
- Bahwa nama Zayadi Hasbi dan Zayadi Bin lin adalah orang yang sama;
- Bahwa dulunya tanah Zayadi tidak melewati Jalan Ashobirin;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang buat pagar di tanah obyek sengketa;
- Bahwa setelah Saksi pulang dari berlayar tanah obyek sengketa ada material bahan bangunan, akan tetapi Saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah tersebut;

Halaman 39 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang Saksi tahu, Zayadi hanya usaha ubin saja diatas obyek sengketa;
 - Bahwa Zayadi tempat tinggalnya di tanah obyek sengketa juga ada usaha pabrik ubin milik Zayadi;
 - Bahwa soal Zayadi punya teman usaha saksi tidak tahu tapi kalau pekerjanya orang-orang sekitar;
 - Bahwa sepulang Saksi dari berlayar Saksi lihat di tanah obyek sengketa ada material bangunan akan tetapi siapa yang menguasai Saksi tidak tahu karena Saksi tidak memperhatikan, yang saksi lihat pagar depan masih seperti itu, dan soal bangunan yang ada di dalam tanah tersebut saksi tidak tahu siapa yang bangun;
 - Bahwa tanah dikuasai oleh Ormas tahun 2010 dan tidak ada material lagi;
 - Bahwa setahu Saksi, Zayadi tanahnya banyak akan tetapi sampai saat ini ada juga tanah milik Zayadi yang sudah berpindah tangan;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai tanah obyek sengketa di jual;
2. Hamdi Fuad Isnu Yakub, yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Zayadi Hasbi sudah lama saat Zayadi masih punya pabrik ubin di tanah obyek sengketa;
 - Bahwa Zayadi Hasbi pernah cerita ke Saksi bahwa Zayadi Hasbi menceritakan bahwa dirinya tidak pernah menjual tanah obyek sengketa akan tetapi Zayadi pernah cerita pinjam uang ke seorang yang bernama Mulyadi, sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan Zayadi memberikan sertifikat kepada Zayadi dan uang tersebut dipergunakan untuk usahanya yang lagi lesu, dan Zayadi juga cerita ke Saksi bahwa saat ini Zayadi sudah mempunyai uang untuk membayar ke Mulyadi akan tetapi Zayadi sudah mencari cari-cari Mulyadi sampai ke daerah Blok M katanya hotelnya kebakaran tapi yang jelas Zayadi belum pernah menjual tanah tapi kalau Zayadi pinjam uang benar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) berupa cek dan Saksi mendapat amanah untuk menjaga tanah tersebut;
 - Bahwa seingat Saksi, Zayadi cerita ke Saksi hal tersebut tiga puluh hari sebelum Zayadi meninggal dunia;
 - Bahwa Saksi tidak tahu Zayadi meninggal dunia, karena tidak ada yang ngabarin ke Saksi, yang Saksi tahu Zayadi meninggal dunia pada tahun 2019;

Halaman 40 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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 menempati tanah tersebut atas ijin dari Zayadi untuk Ormas Pemuda Pancasila dan saksi saat itu menjabat Ketua Pemuda Pancasila Kecamatan Cibinong, akan tetapi setelah itu diganti oleh Abdul Rojak;
- Bahwa saat Saksi masih menjadi Ketua Pemuda Pancasila Zayadi tidak pernah datang ke tanah obyek sengketa akan tetapi kalau lewat-lewat sering;
- Bahwa tempat tersebut hanya untuk seketariatan dan kadang ada kegiatan santunan anak yatim pengobatan gratis dan pengajian;
- Bahwa kalau yang denger-denger begitu pernah dengar tapi Saksi tidak pernah ditanggapi dan Saksi dijadikan Saksi malah lebih plong karena saksi pernah dapat amanah dari Zayadi, bahwa tidak pernah menjual tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saksi kenal dengan Zayadi pada saat bangun material, namun Saksi lupa tahunnya yang Saksi ingat ada logo tulisan Putra Bangunan;
- Bahwa Saksi pada tahun 1993 berumur 4 (empat) tahun, Saksi tahu karena Saksi tinggalnya dekat-dekat dengan tanah obyek sengketa dibelakang Pom Bensin yang jaraknya 200 (dua ratus) meter;
- Bahwa pada saat Saksi berumur 4 (empat) tahun di tanah Zayadi ada usaha material ubin dan pada saat umur Saksi berumur 4 (empat) tahun sudah kenal dengan Zayadi karena dikenalkan dengan orang tua Saksi;
- Bahwa seingat Saksi, yaitu Saksi dipanggil Zayadi saat tiga puluh hari sebelum Zayadi meninggal, Saksi dipanggil oleh Zayadi diamanahkan tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa untuk menjaga;
- Bahwa Saksi lupa sejak kapan Saksi menjadi Ketua Pemuda Pancasila dan kapan juga berakhirnya sebagai Ketua Pemuda Pancasila;
- Bahwa pengganti Saksi sebagai Ketua Pemuda Pancasila Kecamatan Cibinong Abdul Rojak dan setelah itu Saksi hanya menjadi penasehat saja, serah terimanya di Kabupaten;
- Bahwa Saksi tidak pernah cerita tentang tanah yang menjadi seketariatan ke Abdul Rojak karena Saksi tidak dekat dengan Abdul Rojak;
- Bahwa Saksi lupa sejak kapan Saksi berkantor sebagai Ketua Pemuda Pancasila di obyek tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak selalu ada di kantor Pemuda Pancasila tapi kalau anak-anak ada;
- Bahwa yang membangun siapa Saksi tidak tahu tapi ada bangunan tidak rapi lalu dirapikan oleh Saksi setelah itu terbakar;

Halaman 41 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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 saat tahun 1996 Saksi berumur 7 (tujuh) tahun tanah obyek sengketa masih dikuasai oleh Zayadi;
- Bahwa pada tahun 1996 tanah obyek sengketa dikeliling pagar Saksi lupa namun pada tahun 1996 Zayadi masih menjual Ubin;
- Bahwa Saksi lupa mengenai kapan Zayadi meninggalkan obyek sengketa karena Saksi pindah ke Ciriung saat SMP, sepulang dari pesantren Saksi lihat tanah obyek sengketa kosong;
- Bahwa saat Saksi pindah ke Ciriung Zayadi masih tinggal disana atau tidak Saksi lupa, akan tetapi setelah Saksi pulang dari pesantren tanah obyek sengketa kosong;
- Bahwa Saksi duluan ketemu dengan Zayadi dari pada menempati tanah itu;
- Bahwa Saksi ketemu dengan Zayadi dibawa oleh orang tua saksi;
- Bahwa awal ormas menempati obyek sengketa yaitu Saksi awalnya menempati tanah itu ijin Rt lalu ijin Zayadi (baba);
- Bahwa Saksi keluar dari tanah tersebut karena Saksi sudah tidak menjabat sebagai Ketua Pemuda Pancasila, tapi masih suka datang hanya sekedar datang;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai siapa yang mengizinkan Abdul Rojak menempati tanah tersebut;
- Bahwa 30 (tiga puluh) hari sebelum Zayadi meninggal dunia, saat itu Saksi dipanggil Zayadi dan Zayadi minta Saksi menjaga tanah itu padahal saat itu Saksi sudah tidak jadi Ketua Pemuda Pancasila;
- Bahwa mengenai adanya gugatan tentang tanah tersebut, Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu lagi tentang ada orang lain selain Ormas secara berdampingan yang menduduki tanah tersebut;
- Bahwa Saksi menduduki tanah obyek sengketa saat Saksi menjadi Ketua Pemuda Pancasila ijinnya hanya lisan kepada Zayadi;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai kapan Zayadi pinjam uang ke temannya, saat itu Zayadi yang bercerita ke Saksi bahwa ia pinjam uang kepada Mulyadi sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan Zayadi menyerahkan sertifikat kepada Mulyadi, dan mengenai Zayadi sudah punya uang untuk membayar sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) itu hanya cerita Zayadi ke Saksi dan Zayadi cerita ke Saksi tidak menjual tanah tersebut;

Halaman 42 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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 untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Bukti T.I-1 : berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 1219;
2. Bukti T.I-1a : berupa fotocopy SPPT Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 1991 dan Bukti Pembayaran PBB Tahun 1991 dan Tahun 1992 atas nama DZayadi Bin lin;
3. Bukti T.I-1b : berupa fotocopy Surat Kantor Pertanahan Bogor Nomor :1798/12/12/1991 menerangkan bahwa sesuai Buku Tanah SHM No.159/Pabuaran adalah milik atas nama Haji DZayadi Bin lin;
4. Bukti T.I-2 : berupa fotocopy Akta Jual Beli No. 593.2/44/I/1993;
5. Bukti T.I-2.a : berupa fotocopy permohonan Izin Penggunaan Tanah/Kapling;

Terhadap seluruh bukti surat yang diajukan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, yaitu dari bukti T.I-1 s/d T.I-2a telah dibubuhi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti T.I-1a s/d T.I-2a;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Bukti T.II-1 : berupa fotocopy Akta Jual Beli No.593.2/1010/XI/1993, tanggal 27 Nopember 1993;
2. Bukti T.II-2 : berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik No.159 GS. No.6229/1977 dan karena pemekaran wilayah telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik No.1219 GD 1246/2020;
3. Bukti T.II-3 : berupa fotocopy Salinan Akta Kuasa Memasang Hipotik Nomor 88 tanggal 29 April 1994;
4. Bukti T.II-3a : berupa fotocopy Salinan Akta Kuasa Nomor 89 tanggal 29 April 1994;
5. Bukti T.II-4 : berupa fotocopy Pajak Bumi dan bangunan (PBB) atas tanah milik Tergugat II Konvensi;
6. Bukti T.II-5 : berupa fotocopy sesuai aslinya Keputusan Bupati Bogor Nomor: 644.2/99/TB-DCK/2002 tanggal 25 Juni 2002 tentang IMB atas nama Tergugat II Konvensi;
7. Bukti T.II-5a : berupa fotocopy sesuai aslinya Surat Setoran Pajak (SSP) tentang pembayaran PPN terutang yang dilakukan oleh Tergugat II Konvensi;

Halaman 43 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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. Bukti T.II-6 : berupa fotocopy Surat Somasi I (Pertama), tanggal 14 Maret 2022 yang ditujukan kepada Kusnadi, S.H., M.H. dan para ahli waris;
9. Bukti T.II-6a : berupa fotocopy Surat Somasi II (Pertama), tanggal 17 Maret 2022 yang ditujukan kepada Kusnadi, S.H., M.H. dan para ahli waris;
10. Bukti T.II-7 : berupa fotocopy Tanda Bukti Laport Nomor: LP/B/248/IV/2022/SPKT/Polda Jabar, tanggal 7 April 2022 tentang tindak pidana;
11. Bukti T.II-7a : berupa fotocopy foto-foto tentang penggembakan pintu masuk ke tanah milik Tergugat II Konvensi;
12. Bukti T.II-8 : berupa fotocopy Hasil pengecekan Sertifikat yang dilakukan Tergugat II Konvensi di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor;
13. Bukti T.II-9a : berupa fotocopy Kwintansi Pembayaran uang muka (DP) pemasangan Panel Beton Bertulang di Lokasi tanah milik Tergugat II Konvensi;
14. Bukti T.II-9b : berupa fotocopy Kwintansi Pelunasan pemasangan Panel Beton Bertulang di Lokasi tanah milik Tergugat II Konvensi;
15. Bukti T.II-10a : berupa fotocopy Surat Perjanjian Pengosongan Tanah, tanggal 29 Juni 2021 (Ketua Pimpinan Anak Cabang Pemuda Pancasila Cibinong);
16. Bukti T.II-10b : berupa fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat Abdul Rozak (Ketua Pimpinan Anak Cabang Pemuda Pancasila Cibinong);
17. Bukti T.II-11a : berupa fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Abdul Rozak NIK 320101090470009;
18. Bukti T.II-11b : berupa fotocopy sebuah photo-photo Kegiatan Pemberian Uang Kompensasi;

Terhadap seluruh bukti surat yang diajukan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, yaitu bukti T.II-1 s/d T.II-11b, telah dibubuhi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti T.II-7a, T.II-11a dan T.II-11b;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya. Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Saksi-Saksi sebagai berikut:

1. Zaenal Abidin, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tahu dulu tanah tersebut milik Zayadi akan tetapi saat ini tanah tersebut sudah dijual oleh Zayadi ke Tergugat II Konvensi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai jual beli tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, letak tanah yang menjadi obyek sengketa yaitu di Jalan Raya Bogor KM 40, kebetulan tanah milik Zayadi bersebelahan dengan tanah milik nenek Saksi dan Saksi tinggal dengan nenek Saksi yang bernama Ibu Hj. Tuna;
- Bahwa kalau tidak salah tanah tersebut dijual Zayadi diatas tahun 1996;
- Bahwa sebelum tanah tersebut dijual Zayadi bersama keluarga tinggal ditanah itu dan Zayadi punya usaha pabrik ubin dan loster (lobang angin);
- Bahwa setelah tanah tersebut di jual oleh Zayadi, maka Zayadi dan keluarga pindah, pindah tahun berapa persisnya lupa pokoknya diatas tahun 1990;
- Bahwa sebelum tanah itu dijual oleh Zayadi tanah tersebut belum dipagar beton;
- Bahwa setahu Saksi, tanah tersebut di beton pada saat akan dibangun usaha material kalau tidak salah sekitar tahun 2000;
- Bahwa setahu Saksi, usaha material berjalan kurang lebih sepuluh tahun dan pemilik matrial namanya Ko Ah Wat;
- Bahwa saat ini Saksi masih tinggal tidak jauh dari tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi setelah Zayadi tidak tinggal ditanah sengketa dan setelah tanah tersebut dijual Zayadi ke Tergugat II Konvensi, tidak ada lagi yang berusaha memiliki tanah tersebut selain Tergugat II Konvensi;
- Bahwa yang Saksi ketahui setelah tanah tersebut dijual beberapa tahun sebelumnya kemudian tanah tersebut dikuasai oleh usaha material dan setelah usaha material tutup maka tanah itu kosong;
- Bahwa Saksi tahu di tanah itu pernah diduduki oleh Ormas Pemuda Pancasila;
- Bahwa Saksi tidak tahu pastinya sejak kapan dan sampai kapan Ormas Pemuda Pancasila menduduki tanah tersebut dan Saksi juga tidak tahu dasar Ormas Pemuda Pancasila menduduki tanah tersebut;

Halaman 45 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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 seingat Saksi, waktu itu Saksi masih melihat pernah beberpa kali ketemu Tergugat II Konvensi karena kebetulan rumah mertua dibelakang tanah tersebut dan Tergugat II Konvensi suka mampir kerumah ibu mertua Saksi;
- Bahwa setahu Saksi nama lengkap Zayadi adalah Zayadi Bin lin;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui soal jual belinya tanah tersebut dan Saksi tidak kenal dengan Tergugat I Konvensi;
- Bahwa setahu Saksi, soal tanah tersebut dijual dulu ke Tergugat II Konvensy baru ke orang lain Saksi tidak tahu, Saksi tahunya Tergugat II Konvensi suka kerumah mertua Saksi dan mengatakan tanah tersebut sudah dijual ke Tergugat II Konvensi;
- Bahwa Saksi pertama kali ketemu Tergugat II Konvensi diatas tahun 1996 karena Saksi menikah pada bulan Mei tahun 1996 dan Tergugat II Konvensi datang pada saat pernikahan Saksi, yang mengundang adalah ibu mertua Saksi, saat itu Saksi masih belum kenal dengan Tergugat II Konvensi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, toko material itu sewa dari Tergugat II Konvensi;
- Bahwa seingat Saksi, material itu dibangun tahun sekitar tahun 2000, namun mengenai tutupnya toko tersebut Saksi tidak tahu;
- Bahwa yang Saksi tahu, toko material itu tutup karena sudah beli lahan tidak jauh dari tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu soal toko material pernah ditegur oleh Zayadi;
- Bahwa Saksi tidak tahu soal transaksi jual beli tanah dan harganya, Saksi hanya mengetahui tanah tersebut sudah dibeli Tergugat II Konvensi dari cerita Tergugat II Konvensi dan suaminya;
- Bahwa Saksi kenal sebagian dari ahli waris H. Zayadi;
- Bahwa da beberapa istri Zayadi yang Saksi kenal yaitu Halipah dan Nasmah;
- Bahwa yang Saksi kenal H. Zayadi yang mempunya istri Halipah;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan isterinya Zayadi yang namanya Suwarni;
- Bahwa dari perkawinan H. Zayadi dengan Nasmah punya anak akan tetapi Zaksi tidak kenal dengan anak-anaknya, perkawinannya Zayadi dengan H. Halipah punya anak yang bernama Rosdiah, Dahlia;
- Bahwa kalau tidak salah Halipah dan Nasmah sudah meninggal tapi persisnya Saksi tidak tahu;

Halaman 46 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

2. Bambang Hartono, S.E., yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dengan Lurah Pabuaran Mekar ada hubungan pekerjaan karena kebetulan Saksi sebagai Ketua Rt di Rt 06/01 kelurahan Pabuaran Mekar;
- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah yang menjadi sengketa ini di wilayah saksi yaitu di Jalan Raya Bogor Km 40;
- Bahwa setahu Saksi saat ini tanah obyek sengketa adalah milik dari Tergugat II Konvensi;
- Bahwa dulunya Tergugat II Konvensi sering berkunjung ke tanah tersebut dan Saksi juga pernah dijadikan Saksi untuk perubahan status dari Pabuaran ke Pabuaran mekar dan orang BPN juga ada dan setelah itu Tergugat II Konvensi dan suaminya sering berkunjung ke rumah mertua Saksi;
- Bahwa benar Saksi pernah menjadi Saksi untuk perubahan sertifikat dari tanah tersebut dan pengukuran dari BPN akan tetapi Saksi tanda tangan pengukuran batas wilayah;
- Bahwa Saksi tidak tahu pemilik tanah sengketa itu sebelum tanah tersebut milik Tergugat II Konvensi;
- Bahwa Saksi tinggal dikampung tersebut pada tahun 2001 baru bangun rumah di kampung tersebut dan pada tahun 2002 saksi baru pindah di kampung tersebut;
- Bahwa pada tahun 2002 Saksi belum kenal dengan Turut Tergugat II Konvensi dan pada saat Saksi bangun rumah tahun 2001 belanja materialnya di toko material di tanah itu;
- Bahwa yang Saksi tahu nama yang punya matrial Ko Ah Wat saat ini sudah meninggal kalau yang Saksi dengar material sewa akan tetapi sewa dari siapa Saksi tidak tahu dan setelah material tidak ada tanah tersebut dijadikan Pos Ormas;
- Bahwa saat tanah tersebut ditempati ormas, saat itu saksi belum jadi Rt karena Saksi baru jadi Rt pada bulan Maret tahun 2020, saat itu yang menjadi Rt Abdul Roja, dan kalau tidak salah Abdul Rojak sebagai Ketua Pemuda Pancasila;
- Bahwa selama Saksi menjadi Rt tidak ada yang melapor ijin untuk menempati tanah tersebut baik dari pihak Ormas ataupun pemilik tanah;
- Bahwa setahu Saksi setelah tanah tersebut dikuasai oleh Ormas, Tergugat II Konvensi pernah datang untuk melihat tanahnya;

Halaman 47 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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 tidak pernah lagi berinteraksi dengan Tergugat II Konvensi maupun ormasnya;
- Bahwa setiap pemilik tanah diatas 1.000 meter, PBB langsung diberikan kepada subyek pemilik tanahnya;
- Bahwa Saksi belum pernah melihat dari PBB tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi selama Saksi tinggal di lingkungan tersebut tidak ada yang menyuruh material keluar dari tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya perkara setelah adanya pemasangan plang di tanah itu dan bulan Maret pasang spanduk dan gembok, terus pemagaran seng pembongkara bangunan, Saksi tahu karena ada warga yang lapor;
- Bahwa sepengetahuan Saksi selama Saksi jadi Rt tidak ada orang yang datang menanyakan tanah tersebut;
- Bahwa Saksi sebagai Rt tidak pernah ada pemberitahuan pemasangan plang di tanah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah diminta menjadi saksi oleh BPN itu terkait status pemekaran dari Pabuaran menjadi Pabuaran Mekar, disampaikan ke saksi untuk perubahan status sertifikat dari Pabuaran ke Pabuaran mekar sekarang sudah RT 001 RW 006 dan Saksi diperlihatkan sertifikatnya akan tetapi dalamnya tidak diperlihatkan, dan Saksi tinggal di kampung tersebut tahun 2002 dan menjadi RT pada tahun 2020;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Zayadi akan tetapi Saksi pernah mendengar nama Zayadi;
- Bahwa Saksi pernah dengar tanah tersebut dulunya milik Zayadi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat II Konvensi setelah Zayadi meninggal dunia;
- Bahwa setelah material tidak ada lahan itu diduduki oleh Ormas akan tetapi sejak kapan ormas menduduki tanah tersebut, saksi tidak tahu persis yang jelas sebelum saksi menjadi Rt;
- Bahwa Saksi tahu tanah itu milik Tergugat II Konvensi setelah BPN memperlihatkan copy sertifikatnya kalau tidak salah itu tahun 2020 di bulan Nopember;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Tergugat II Konvensi memilih tanah dari mana;
- Bahwa cerita Tergugat II Konvensi ke Saksi, Tergugat II Konvensi beli tanah dari tangan kedua akan tetapi Saksi lupa siapa namanya tapi saat itu disebutkan oleh Tergugat II Konvensi;

Halaman 48 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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 dengan Mulyadi tidak kenal kenalnya Mulyawan, Mulyawan itu suami dari Tergugat II Konvensi;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan H. Zayadi akan tetapi saksi mengetahui, namun belum pernah bertemu secara langsung;
- Bahwa Saksi tidak tahu dulunya Jayadi punya usaha apa;
- Bahwa seingat Saksi di cover itu tidak ada nama pemiliknya tapi ada nomornya, Saksi tahu sertifikat itu atas nama Tergugat II Konvensi dari info orang BPN;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Turut Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi, sebagai berikut:

1. Bukti TT.I.II.III-1 : berupa fotocopy Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 11 Tahun 2015 Tentang Pembentukan Kelurahan Pabuaran Mekar Kecamatan Cibinong;
2. Bukti TT.I.II.III-2 : berupa fotocopy Surat Keterangan bahwa lokasi tanah sebagaimana di maksud adalah benar terletak di Kelurahan Pabuaran Mekar Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor;

Terhadap seluruh bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat I Konvensi, Turut Tergugat II Konvensi dan Turut Tergugat III Konvensi, yaitu bukti TT.I.II.III-1 dan T.I.II.III-2 telah dibubuhi meterai cukup namun tidak disesuaikan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I Konvensi, Turut Tergugat II Konvensi dan Turut Tergugat III Konvensi tidak mengajukan Saksi-Saksi, sebagaimana Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Turut Tergugat IV Konvensi mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Bukti TT.IV-1 : berupa fotocopy Buku Tanah Hak Milik No.1219/Desa Pabuaran Mekar, Kecamatan Cibinong;
2. Bukti TT.IV-2 : berupa fotocopy gambar situasi No. 6229/1977 seluas 1.680 m2 terletak di Desa Pabuaran Kecamatan Cibinong;
3. Bukti TT.IV-3 : berupa fotocopy sampul warkah atas nama Tergugat I Konvensi;
4. Bukti TT.IV-4 : berupa fotocopy Sampul Warkah SHM No. 159;
5. Bukti TT.IV-5 : berupa fotocopy sampul warkah peralihan hak atas nama Tergugat II Konvensi;



Terhadap bukti surat yang diajukan Turut Tergugat IV Konvensi, yaitu bukti TT.IV-1 s/d TT.IV-5 telah dibubuhi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV Konvensi tidak mengajukan Saksi-Saksi, sebagaimana Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat, tanggal 16 September 2022, sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi, Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Kesimpulan, sedangkan Para Turut Tergugat Konvensi tidak mengajukan Kesimpulan, sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sidang;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Konvensi pada pokoknya mengenai tuntutan agar perbuatan Tergugat I dan Turut Tergugat I Konvensi dalam proses jual beli berdasarkan Akta Jual Beli dengan No. 593.2/44/I/1993 dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat Konvensi tersebut, Turut Tergugat I Konvensi, Turut Tergugat II Konvensi dan Turut Tergugat III Konvensi mengajukan eksepsi pada pokoknya agar ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), dengan mengemukakan sebagai berikut:

3. Eksepsi gugatan Para Penggugat Konvensi kabur/tidak jelas (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat Konvensi mengajukan eksepsi gugatan Para Penggugat Konvensi kabur/tidak jelas (*Obscuur Libel*), pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa gugatan yang disampaikan oleh Penggugat terhadap Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III adalah tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) dalam hal menyatakan unsur perbuatan melawan hukum yang



dilakukan oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III karena tidak ada perselisihan antara Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dengan Penggugat, sehingga dengan demikian tidak ada relevansinya apabila Penggugat menempatkan Camat Cibinong, Lurah Pabuaran dan Lurah Pabuaran Mekar Kabupaten Bogor sebagai pihak dalam perkara aquo. Hal ini sesuai pula dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang menyebutkan: "Bahwa untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara";

Menimbang, bahwa atas eksepsi Turut Tergugat I Konvensi, Turut Tergugat II Konvensi dan Turut Tergugat III Konvensi, menanggapi dalam Repliknya, pada pokoknya agar eksepsi Turut Tergugat I Konvensi, Turut Tergugat II Konvensi dan Turut Tergugat III Konvensi atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan meneliti eksepsi Turut Tergugat I Konvensi, Turut Tergugat II Konvensi dan Turut Tergugat III Konvensi tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa secara teori Hukum Acara Perdata, berpedoman pada teori "*legitima persona standi in judicio*", maknanya adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara sehingga siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya maka ia berhak bertindak selaku pihak Penggugat ataupun Tergugat;

Menimbang, bahwa pada posita angka 25 telah jelas dan tegas menguraikan dalil perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat I Konvensi, begitu pula pada petitum pokok angka 2, namun mengenai benar atau tidaknya adanya perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil Para Penggugat Konvensi tersebut, harus dibuktikan oleh Para Penggugat Konvensi mengenai ada tidaknya hubungan hukum/perselisihan hukum antara Para Penggugat Konvensi dengan Turut Tergugat I Konvensi, Turut Tergugat II Konvensi dan Turut Tergugat III Konvensi melalui alat bukti dipersidangan dan hal tersebut sudah memasuki materi pokok gugatan bukan lagi mengenai eksepsi mengenai formalitas gugatan, oleh karenanya tidak akan Majelis Hakim pertimbangkan lebih lanjut, dengan demikian beralasan menurut hukum eksepsi Turut Tergugat I Konvensi, Turut Tergugat II Konvensi dan Turut Tergugat III Konvensi dinyatakan ditolak;



4. Eksepsi mengenai surat gugatan Para Penggugat Konvensi tidak memenuhi syarat formal

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat Konvensi mengajukan eksepsi, pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa surat gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal sebagai gugatan karena tidak dibubuhi materai yang cukup, sebagaimana yang diisyaratkan dalam “Hasil Rakernas Mahkamah Agung dengan Ketua Pengadilan Tinggi Seluruh Indonesia Tahun 1986” butir 100, yang pada intinya mensyaratkan agar surat gugatan dibubuhi materai yang cukup. Sejalan dengan Hasil Rakernas Mahkamah Agung dengan Ketua Pengadilan Tinggi Seluruh Indonesia tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan Besarnya Batas Penggunaan Harga Nominal Yang Dikenakan Bea Materai, harga nominal materai yang dikenakan dalam gugatan adalah nominal 6000;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Turut Tergugat I Konvensi, Turut Tergugat II Konvensi dan Turut Tergugat III Konvensi, menanggapi dalam Repliknya, pada pokoknya agar eksepsi Turut Tergugat I Konvensi, Turut Tergugat II Konvensi dan Turut Tergugat III Konvensi atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa mengenai syarat formil surat gugatan mengacu pada Pasal 118 HIR, Pasal 120 HIR dan Pasal 8 ayat (3) Rv, menyebutkan surat gugatan harus memuat sebagai berikut:

1. Surat gugatan ditujukan kepada PN sesuai kompetensi relatif;
2. Surat gugatan diberi tanggal;
3. Ditandatangani oleh Penggugat atau kuasanya;
4. Menyebutkan secara jelas dan tegas identitas para pihak;
5. Menguraikan secara jelas dan tegas dalil gugatan pada posisinya (*fundamentum petendi*);
6. Petitum gugatan;

Menimbang, bahwa berpedoman pada Pasal 118 HIR, Pasal 120 HIR dan Pasal 8 ayat (3) Rv tersebut, maka tidak adanya syarat formil bahwa surat gugatan harus dibubuhi meterai, oleh karenanya sekalipun surat gugatan Para Penggugat Konvensi tidak dibubuhi meterai hal tersebut tidak menjadikan cacat formil, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat eksepsi dari Turut Tergugat I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi, Turut Tergugat II Konvensi dan Turut Tergugat III Konvensi tidak beralasan sehingga sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan atas seluruh eksepsi dari Turut Tergugat I Konvensi, Turut Tergugat II Konvensi dan Turut Tergugat III Konvensi tersebut, maka Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi dari Turut Tergugat I Konvensi, Turut Tergugat II Konvensi dan Turut Tergugat III Konvensi beralasan untuk ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Konvensi pada pokoknya mengenai tuntutan agar perbuatan Tergugat I dan Turut Tergugat I Konvensi dalam proses jual beli berdasarkan Akta Jual Beli dengan No. 593.2/44/I/1993 dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam Putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi sepanjang relevan maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati yang menjadi tuntutan pokok gugatan Para Penggugat Konvensi, adalah sebagai berikut:

1. Tuntutan agar perbuatan Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi dalam Proses Jual Beli Berdasarkan Akta Jual Beli dengan No: 593.2/44/I/1992 dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
2. Tuntutan agar Akta Jual Beli yang tercatat di dalam transaksi Jual beli sebagaimana yang tercantum dalam Akta Jual beli No: 593.2/44/I/1993 yang dibuat pada Hari Selasa Tanggal 26 Januari 1993 di hadapan Turut Tergugat I Konvensi pada hari Selasa tanggal 26-01-1993 dinyatakan Batal Demi Hukum;
3. Tuntutan agar dengan batalnya Akta Jual Beli yang tercatat di dalam transaksi jual beli sebagaimana yang tercantum dalam Akta Jual beli No: 593.2/44/I/1993, maka Akta Jual Beli No: 593.2/44/XI/1993 yang dibuat pada hari Sabtu tanggal 27 November 1993 antara Tergugat I Konvensi dengan Tergugat II Konvensi di hadapan Turut Tergugat I Konvensi dinyatakan mengandung Cacat Yuridis;
4. Tuntutan agar Turut Tergugat I Konvensi untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor: 593.2/44/XI/1993 dan Akta Jual Beli Nomor: 593.2/44/XI/1993 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I Konvensi;

Halaman 53 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Tuntutan agar dengan Batalnya Akta Jual Beli No: 593.44/I/1993, maka terhadap Akta Jual Beli No: 593.2/1010/XI/1993 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I Konvensi antara Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dinyatakan Batal Demi Hukum;
6. Tuntutan agar Turut Tergugat III Konvensi membatalkan Surat Keputusan Kepala Kelurahan Pabuaran Nomor: 593.2/151/IX/2020 Tanggal 24/9/2020 menjadi 01219 Desa Pabuaran Mekar;
7. Tuntutan agar Turut Tergugat IV Konvensi dihukum untuk mengembalikan Hak atas obyek sengketa yang semula terdaftar An H. Dzayadi Bin IIN dengan Nomor: SHM No 159 Gs 6229/1997 dan telah berubah berdasarkan surat Keputusan Kepala Kelurahan Pabuaran Turut Tergugat III (tiga) Nomor: 593.2/151/IX/2020 Tanggal 24/9/2020 menjadi Hak Milik No 01219 a.n. Giany SUNARDI (So Giok Kiauw) yang terletak di Desa Pabuaran Mekar kepada Para Ahli Waris almarhum H. Zayadi Hasbi Bin IIN dan atau Para Penggugat Konvensi;
8. Tuntutan agar Tergugat II Konvensi untuk menyerahkan Sertifikat SHM Nomor: 159 Gs 6229/1997 dan telah berubah berdasarkan surat Keputusan Turut Tergugat III Konvensi Nomor: 593.2/151/IX/2020 Tanggal 24/9/2020 menjadi Hak Milik Nomor 01219 atas nama Tergugat II Konvensi yang terletak di kelurahan Pabuaran Mekar Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor kepada Para Ahli Waris H.DZayadi Bin IIN Alias H. Zayadi Hasbi Bin IIN dan atau Para Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi dalam jawabannya mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya:

- Bahwa Tergugat I Konvensi menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat Konvensi karena Tergugat I Konvensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa Tergugat I Konvensi telah membeli obyek yang disengketakan yang awalnya tercatat sebagaimana SHM No. 159 dari Almarhum H. Zayadi Bin lin sebagaimana Akta Jual Beli No. 593.2/44/I/1993 tanggal 26 Januari 1993 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat Konvensi I;
- Bahwa kemudian Tergugat I Konvensi menjual lagi ke Tergugat II Konvensi pada tahun 1993 sebagaimana Akta Jual Beli No. 593.2/1010/XI/1993 tanggal 27 November 1993 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat I Konvensi dan selama 28 (dua puluh delapan) tahun Tergugat II Konvensi membeli dari Tergugat I Konvensi tidak ada gangguan atau keberatan dari Almarhum H. Zayadi Bin lin kepada Tergugat I Konvensi

Halaman 54 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi



maupun kepada Tergugat II Konvensi sehubungan dengan jual beli obyek sengketa tersebut dan kepemilikan serta penguasaan obyek yang disengketakan;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi dalam jawabannya mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya:

- Bahwa Tergugat II Konvensi menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat Konvensi;
- Bahwa Tergugat II Konvensi tidak ada hubungan hukum dengan Para Penggugat Konvensi;
- Bahwa Tergugat II Konvensi membeli obyek yang disengketakan yang awalnya tercatat pada SHM No. 159 dari Tergugat I Konvensi sebagaimana Akta Jual Beli No. 593.2/1010/XI/1993 tanggal 27 November 1993 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat I Konvensi serta SHM No. 159 telah dibalik nama menjadi SHM No. 1219 atas nama Tergugat II Konvensi;
- Bahwa selama 28 (dua puluh delapan) tahun Tergugat II Konvensi memiliki dan menguasai obyek yang disengketakan tersebut tidak ada gangguan atau keberatan dari pemilik asal yaitu Almarhum H. Zayadi Bin lin kepada Tergugat I Konvensi maupun kepada Tergugat II Konvensi sehubungan dengan jual beli obyek sengketa tersebut dan kepemilikan serta penguasaan obyek yang disengketakan, bahkan Tergugat II Konvensi juga telah mendirikan bangunan dan mengelola obyek yang disengketakan tersebut;

Menimbang, bahwa Para Turut Tergugat Konvensi dalam jawabannya mengemukakan hal-hal yang sama pada pokoknya menolak gugatan Para Penggugat Konvensi atau setidaknya-tidaknya gugatan Para Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah Para Penggugat Konvensi mendalilkan Para Penggugat sebagai ahli waris dari Almarhum H. Zayadi Hasbi Bin lin, yang mempunyai obyek yang disengketakan yang awalnya sebagaimana tercatat pada SHM No. 159 atas nama pemegang hak H. Dzayadi Bin lin, dan semasa hidup orang tua Para Penggugat Konvensi (Almarhum H. Zayadi Hasbi Bin IIN maupun Almarhumah Hj Halipah) tidak pernah menjual obyek sengketa kepada Tergugat I Konvensi terlebih lagi menandatangani Akta Jual Beli No: 593.2/44/I/1993 dihadapan Turut Tergugat I Konvensi, oleh karenanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat Akta Jual Beli dengan No :593.2/44/I/1993 yang mana di dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akta tersebut menyebutkan sebagai Penjual adalah H. Zayadi Bin IIN dan sebagai Pembeli adalah Hanny Herawati Wenars Tergugat I (satu) dan Turut Tergugat I (satu) adalah suatu Perbuatan melawan Hukum, sehingga merugikan Para Penggugat selaku Ahli Waris dari Almarhum H. Zayadi Hasbi Bin lin, sedangkan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi menyangkal seluruh dalil Para Penggugat Konvensi pada pokoknya Tergugat I Konvensi telah membeli obyek yang disengketakan dari Almarhum H. Zayadi Bin lin sebagaimana Akta Jual Beli No. 593.2/44/I/1993 tanggal 26 Januari 1993 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat Konvensi I dan kemudian Tergugat I Konvensi menjual lagi ke Tergugat II Konvensi pada tahun 1993 sebagaimana Akta Jual Beli No. 593.2/1010/XI/1993 tanggal 27 November 1993 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat I Konvensi serta SHM No. 159 telah berubah menjadi SHM No. 1219 atas nama Tergugat II Konvensi dan selama 28 (dua puluh delapan) tahun Tergugat II Konvensi membeli dari Tergugat I Konvensi tidak ada gangguan atau keberatan dari Almarhum H. Zayadi Bin lin kepada Tergugat I Konvensi maupun kepada Tergugat II Konvensi sehubungan dengan jual beli obyek sengketa tersebut dan kepemilikan serta penguasaan obyek yang disengketakan, begitu pula Para Turut Tergugat Konvensi juga menyangkal seluruh dalil Para Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat Konvensi disangkal, maka berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR, Para Penggugat Konvensi berkewajiban membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab para pihak dan dari seluruh alat bukti surat yang diajukan para pihak dipersidangan dikaitkan dengan hasil pemeriksaan setempat, diperoleh fakta bahwa obyek yang disengketakan oleh para pihak berupa obyek tanah yang terletak di Kp. Padurenan Kelurahan Pabuaran Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor dengan data fisik (luas dan batas-batas) sebagaimana tercatat pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1219 atas nama pemegang hak: Tergugat II Konvensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat Konvensi pada positanya, yang pada pokoknya Para Penggugat Konvensi mendalilkan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat Akta Jual Beli dengan No :593.2/44/I/1993 yang mana di dalam akta tersebut menyebutkan sebagai Penjual adalah H. Zayadi Bin IIN dan Sebagai Pembeli adalah Hanny Herawati Wenars Tergugat I (satu) dan Turut Tergugat I (satu)

Halaman 56 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

adalah suatu Perbuatan melawan Hukum, karena semasa hidupnya Orang Tua Para Penggugat Konvensi yang tercatat bernama H. Zayadi Hasbi Bin IIN (almarhum) maupun Hj Halipah (almarhumah) menyatakan semasa Hidupnya tidak pernah melakukan tindakan Hukum apapun terkait Akta Jual Beli atas Objek sengketa sehingga merugikan Para Penggugat selaku Ahli Waris dari Almarhum H. Zayadi Hasbi Bin IIN;

Menimbang, bahwa pertama-tama Majelis Hakim akan mempertimbangkan tuntutan pokok gugatan Para Penggugat Konvensi sebagaimana petitum angka 2, dengan mempertimbangkan keabsahan proses Jual Beli Berdasarkan Akta Jual Beli dengan No: 593.2/44/I/1993;

Menimbang, bahwa secara teori Hukum Perdata, mengenai Akta Notaris adalah sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Akta Notaris adalah termasuk salah satu dari Akta Otentik, yaitu suatu akta yang dibuat didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya (vide Pasal 1868 KUH Perdata/165 HIR);

Menimbang, bahwa akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, untuk dapat suatu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat harus memenuhi persyaratan yaitu harus memenuhi syarat sah perjanjian, harus memenuhi syarat formil yaitu Akta harus terdiri dari awal Akta atau Kepala Akta, badan Akta dan akhir atau penutup Akta sebagaimana ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan syarat materiil didalam Undang-Undang yaitu syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa penilaian terhadap Akta Notaris harus dilakukan dengan asas praduga sah atau *prusemptio iustae causa*, yaitu akta notaris yang harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah, apa yang dinyatakan didalam akta notaris, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya mengenai kebenaran materiil dihadapan persidangan pengadilan;

Menimbang, bahwa akta otentik memiliki kekuatan pembuktian materiil, formil dan lahiriah, maksudnya:

1. Kekuatan materiil, maksudnya akta pejabat tidak lain hanyalah untuk membuktikan kebenaran apa yang dilihat dan dilakukan oleh pejabat, kepastian mengenai materi suatu akta karena apa yang tersebut dalam akta

Halaman 57 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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)



merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat atau mereka yang mendapatkan hak dan berlaku untuk umum;

2. Kekuatan formil, maksudnya akta tersebut harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau oleh pihak-pihak yang menghadap dalam artian akta pejabat membuktikan kebenaran daripada apa yang dilihat, didengar dan dilakukan Notaris;
3. Kekuatan hukum secara lahiriah, maksudnya akta yang isinya tampak sebagai akta otentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka Akta itu berlaku atau dianggap sebagai akta otentik, artinya suatu akta adalah otentik bukan karena penetapan Undang-Undang akan tetapi karena dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;

Menimbang, bahwa menurut syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, diisyaratkan suatu perjanjian harus memenuhi syarat obyektif, yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, dan juga terpenuhinya syarat subyektif, yaitu harus ada kata sepakat dan kecakapan membuat suatu perikatan;

Menimbang, bahwa berdasar hal tersebut diatas, bahwa sekalipun akta notaris termasuk akta otentik tidak menutup kesempatan bagi Para Penggugat Konvensi untuk membuktikan keabsahan akta notaris tersebut, yaitu apakah akta notaris tersebut mempunyai cacat hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa setelah meneliti bukti surat yang diajukan Penggugat Konvensi, yaitu dari bukti P-1 s/d bukti P-17 tidak ada satupun bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi, berupa Akta Jual Beli No: 593.2/44/I/1993, namun mengenai bukti surat berupa Akta Jual Beli No: 593.2/44/I/1993 telah diajukan oleh Tergugat I Konvensi sebagaimana bukti T.I-2, yang mana setelah meneliti dan mencermati bukti T.I-2 tersebut berupa Akta Otentik yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya mengenai kebenaran materiil isi dari Akta Jual Beli No: 593.2/44/I/1993 tersebut;

Menimbang, bahwa bukti T.I-2 berupa Akta Jual Beli No: 593.2/44/I/1993 yang ditandatangani oleh Tergugat I Konvensi selaku pembeli obyek sengketa dan Almarhum H. Zayadi Bin lin selaku penjual obyek sengketa dihadapan Turut Tergugat I Konvensi, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat untuk menyangkal kebenaran materiil mengenai perbuatan hukum yang tercatat sebagaimana Akta Jual Beli No: 593.2/44/I/1993 maka Para Penggugat Konvensi harus membuktikan mengenai tidak terpenuhinya syarat subyektif dari Akta Jual



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli No: 593.2/44/I/1993 yaitu Para Penggugat Konvensi harus membuktikan ketidakhadiran orang tua Para Penggugat Konvensi/Almarhum H. Zayadi Hasbi Bin lin maupun Almarhumah Hj. Halipah saat perbuatan hukum yang tertuang pada Akta Jual Beli No: 593.2/44/I/1993 terjadi, untuk itu harus dibuktikan dengan pembuktian kebenaran materiil mengenai perbuatan hukum yang tertuang pada Akta Jual Beli No: 593.2/44/I/1993 melalui Putusan Pidana yang berkekuatan hukum tetap dan Para Penggugat Konvensi juga harus membuktikan bahwa Almarhum H. Zayadi Hasbi Bin lin ataupun Almarhumah Hj. Halipah tidak menandatangani Akta Jual Beli No: 593.2/44/I/1993 tersebut melalui Putusan Pidana yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa tandatangan Almarhum H. Zayadi Bin lin yang dibubuhkan pada Akta Jual Beli No: 593.2/44/I/1993 tersebut adalah palsu/non identik;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan Para Penggugat Konvensi yaitu bukti P-1 s/d P-9 dan bukti P-11 s/d P-15 hanya membuktikan bahwa Para Penggugat Konvensi adalah ahli waris dari Almarhum H. Zayadi Hasbi Bin lin, sedangkan dari bukti P-10 Para Penggugat Konvensi hanya mengajukan bukti surat berupa fotocopy Surat Tanda Bukti Laporan No.Pol: STPL/B/1046/VII/2021/JBR REG.BGR yang belum ditindak lanjuti dan tidak ada Putusan pemidanaan yang berkekuatan hukum tetap terhadap Para Tergugat Konvensi maupun Turut Tergugat I Konvensi terkait laporan Polisi tersebut yang menyatakan bahwa perbuatan materiil penandatanganan Akta Jual Beli No: 593.2/44/I/1993 dinyatakan palsu berdasarkan Putusan Pidana yang berkekuatan hukum tetap dan juga tidak ada bukti dari laboratorium forensik yang menyatakan bahwa spesimen tandatangan Almarhum H. Zayadi Hasbi Bin lin maupun Almarhumah Hj. Halipah/orang tua Para Penggugat Konvensi yang dibubuhkan pada Akta Jual Beli No: 593.2/44/I/1993 dinyatakan non identik;

Menimbang, bahwa oleh karena sepanjang persidangan sampai dengan Putusan *a quo* dibacakan, Para Penggugat Konvensi tidak mengajukan bukti surat berupa Putusan Pidana yang berkekuatan hukum tetap ataupun hasil laboratorium forensik yang menyatakan tanda tangan tandatangan Almarhum H. Zayadi Hasbi Bin lin maupun Almarhumah Hj. Halipah/orang tua Para Penggugat Konvensi yang dibubuhkan pada Akta Jual Beli No: 593.2/44/I/1993 dinyatakan non identik, maka Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan ketidakbenaran materiil dari isi/perbuatan hukum yang tertuang pada Akta Jual Beli No: 593.2/44/I/1993, dengan demikian berpedoman pada Pasal 1320 KUH Perdata, Akta Jual Beli No: 593.2/44/I/1993 yang merupakan akta notaris yang telah memenuhi syarat materiil dan syarat formil

Halaman 59 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata sehingga Akta Jual Beli No: 593.2/44/I/1993 tidak cacat hukum dan mempunyai kekuatan pembuktian materiil, formil dan kekuatan pembuktian formil yang sempurna dan mengikat, dengan demikian perbuatan hukum yang dituangkan pada Akta Jual Beli No: 593.2/44/I/1993 sah dan mengikat pada Tergugat I Konvensi selaku pembeli obyek sengketa dan Almarhum H. Zayadi Bin lin selaku penjual obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat tuntutan Para Penggugat Konvensi sebagaimana petitum pokok angka 2 tidak beralasan menurut hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa secara teori Hukum Perdata mengenai perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyebutkan: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";

Menimbang, bahwa berpedoman pada Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, yang menjadi unsur-unsur "Perbuatan Melawan Hukum", yaitu:

1. Perbuatan Melanggar Hukum;

Yang dimaksud perbuatan melanggar hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar hukum/melawan hukum, sebagai berikut:

- 1) Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar Undang-Undang;
- 2) Melanggar hak subyektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum, termasuk tapi tidak terbatas pada hak bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya;
- 3) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis termasuk hukum publik;
- 4) Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral sebagaimana Pasal 1335 KUH Perdata, Pasal 1337 KUH Perdata;
- 5) Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat, kriteria ini bersumber pada hukum tidak tertulis, yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

2. Kesalahan

Halaman 60 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi



Yang dimaksud dengan kesalahan ini ada 2 (dua), yaitu:

- 1) Kesengajaan, maksudnya ada kesadaran yang orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain;
- 2) Kealpaan, berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang semestinya dilakukan atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain;
3. Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan
Maksudnya, ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul;
Misalnya, kerugian yang terjadi disebabkan perbuatan si pelaku atau dengan kata lain, kerugian tidak akan terjadi jika pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut;
4. Ada kerugian, secara teori KUH Perdata tidak mengatur soal ganti kerugian yang harus dibayar karena perbuatan melawan hukum, maka menurut Yurisprudensi ketentuan tentang ganti kerugian karena wanprestasi dapat diterapkan untuk menentukan ganti kerugian karena Perbuatan melawan hukum;

Kerugian disini, dibagi 2 (dua), yaitu:

- 1) Kerugian materiil,
- 2) Kerugian immateriil

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan diatas bahwa Akta Jual Beli No: 593.2/44/I/1993 telah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, merujuk asas *pacta sunt servanda* sebagaimana Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, maka isi/kesepakatan yang tertuang pada Akta Jual Beli No: 593.2/44/I/1993 berlaku sebagai Undang-Undang bagi Tergugat I Konvensi selaku pembeli obyek sengketa dan Almarhum H. Zayadi Bin lin selaku penjual obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan jual beli obyek sengketa antara Tergugat I Konvensi selaku pembeli obyek sengketa dan Almarhum H. Zayadi Bin lin selaku penjual obyek sengketa dihadapan Turut Tergugat I Konvensi tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata karena telah sesuai kesepakatan sebagaimana tertuang pada Akta Jual Beli No: 593.2/44/I/1993 (*vide* Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata);

Menimbang, bahwa pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat I Konvensi dalam proses jual beli obyek sengketa, oleh karenanya petitum pokok angka 2 dinilai tidak beralasan menurut hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok angka 2 ditolak, maka mengenai petitum lainnya sebagaimana petitum angka 4 sampai dengan petitum angka 11, dinilai tidak beralasan sehingga sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan atas seluruh petitum gugatan Para Penggugat Konvensi sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Para Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum sehingga ditolak seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam Putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi sepanjang relevan maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memandang perlunya mempertimbangkan formalitas gugatan sebelum mempertimbangkan materi pokok gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa syarat formil sebagaimana ketentuan Pasal 8 ayat 3 Rv, yang mengisyaratkan surat gugatan harus memuat, sebagai berikut:

1. Identitas para pihak;
2. Dalil-dalil konkret tentang adanya peristiwa dan hubungan hukum yang menjadi dasar serta alasan-alasan dari tuntutan, yang terdiri dari:
 - bagian yang menguraikan tentang keadaan atau peristiwa (*feitelijke gronden*) tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari tuntutan, tentang uraian yuridis tersebut tidak harus menyebutkan peraturan perundang-undangan yang dijadikan dasar tuntutan melainkan hanya hak atau peristiwa yang harus dibuktikan didalam persidangan nanti sebagai dasar dari tuntutan yang memberikan gambaran mengenai fakta materiil, dan;
 - bagian yang menguraikan tentang dasar hukumnya (*recht-gronden*);

Halaman 62 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Tuntutan atau petitum, yaitu segala hal yang dimintakan atau dimohonkan oleh Penggugat agar diputuskan oleh Majelis Hakim, jadi petitum akan terjawab di dalam amar atau diktum Putusan, oleh karenanya petitum harus dirumuskan secara jelas dan tegas;

Menimbang, bahwa secara teori Hukum Acara Perdata, gugatan Rekonvensi sebagaimana diatur dan ditetapkan dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Bidang Perdata Peradilan Umum, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI Tahun 2008, pada bagian (L) halaman 59, yaitu gugatan Rekonvensi menurut Pasal 132 a HIR dapat diajukan dalam setiap perkara, kecuali:

1. Penggugat dalam gugatan asal menuntut tentang sifat, sedangkan gugatan Rekonvensi mengenai dirinya sendiri dan sebaliknya;
2. Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa gugatan dalam rekonvensi dalam hubungannya dengan pokok sengketa (kompetensi absolut)
3. Dalam perkara tentang pelaksanaan suatu Putusan Hakim;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi harus memenuhi formailtas sebagaimana ketentuan Pasal 132 HIR juga harus memenuhi formalitas sebagaimana Pasal 8 ayat (3) Rv, yang mana salah satu syaratnya harus jelas identitas para pihak, identitas Para Penggugat Rekonvensi maupun Tergugat Rekonvensi harus disebutkan dengan tegas, jelas dan terinci dalam surat gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati formalitas gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi /Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati surat gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi, tidak disebutkannya secara tegas dan jelas identitas siapa saja yang didudukkan oleh Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat I Konvensi sebagai Tergugat Rekonvensi apakah seluruh Para Penggugat Konvensi ataukah sebagian dari Para Penggugat Konvensi mengingat yang menjadi Penggugat Konvensi tidak hanya 1 (satu) orang;

Menimbang, bahwa selain itu sesuai teori Hukum Acara Perdata, pada pokoknya jenis gugatan, antara lain gugatan wanprestasi dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa pada gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi, pada

Halaman 63 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

positanya pada dalil-dalilnya tidak jelas menguraikan mengenai fakta hukum (*feitelijke gronden*) dan dasar hukumnya (*rechts gronden*) begitu pula pada petitum tidak tegas dan jelas apa yang dituntut oleh Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi, apakah gugatan Rekonvensi tersebut gugatan wanprestasi ataupun gugatan perbuatan melawan hukum mengingat kedua jenis gugatan tersebut bersumber pada dasar hukum yang berbeda, yang mana gugatan wanprestasi bersumber pada Pasal 1243 KUH Perdata sedangkan gugatan perbuatan melawan hukum bersumber pada Pasal 1365 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tidak memenuhi syarat formil gugatan sebagaimana ketentuan Pasal 8 ayat 3 Rv, sehingga beralasan menurut hukum dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) maka mengenai materi pokok perkara gugatan Rekonvensi tidak akan Majelis Hakim pertimbangkan lebih lanjut;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi ditolak seluruhnya, maka Para Penggugat Konvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 8 ayat (3) Rv, Pasal 132a HIR, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

- DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Turut Tergugat I Konvensi, Turut Tergugat II Konvensi dan Turut Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya;

- DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Halaman 64 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Menghukum Para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini sejumlah Rp. 5.365.000,- (lima juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Kamis, tanggal 8 Desember 2022, oleh kami, Indra Meinantha Vidi, S.H., sebagai Hakim Ketua, Wahyu Widuri, S.H., M.Hum dan Ruth Marina Damayanti Siregar, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi, tanggal 17 Februari 2022, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 20 Desember 2022, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Eti Sugiarti, Panitera Pengganti dan dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari ini juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Wahyu Widuri, S.H., M.Hum

Indra Meinantha Vidi, S.H.

Ruth Marina Damayanti Siregar, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Eti Sugiarti

Halaman 65 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 420/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara :

- Pendaftaran	Rp.	30.000,-
- Biaya Proses	Rp.	75.000,-
- Biaya Panggilan	Rp.	3.900.000,-
- PNBP	Rp.	70.000,-
- Biaya kirim wesel	Rp.	44.000,-
- Biaya kirim pos	Rp.	76.000,-
- Biaya Pemeriksaan setempat	Rp.	1.000.000,-
- PNBP pemeriksaan setempat	Rp.	10.000,-
- Biaya transport ke kantor pos	Rp.	140.000,-
- Redaksi	Rp.	10.000,-
- <u>Meterai</u>	Rp.	10.000,- +
Jumlah	Rp.	5.365.000,- (lima juta tiga ratus enam ratus puluh lima ribu rupiah)