



PUTUSAN

Nomor : 5/PDT.G/2022/PN.DPK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata pada Peradilan Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. Zuraida, Warga Negara Indonesia, Perempuan, Tempat / tanggal lahir : P. Pinang, 06 Agustus 1945, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, pemegang KTP Nomor 3173054608450002, beralamat di Green Ville B I /21 RT.010/RW.014 Kelurahan Duri Kepa Kebon Jeruk Jakarta Barat DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- Penggugat I;
2. Dezy Purwita Warga Negara Indonesia, Perempuan, Tempat/tanggal lahir : Manggar, 13 Februari 1967, pekerjaan Karyawan Swasta, pemegang KTP Nomor 3173055302670010, beralamat di Green Ville B I/21 RT.010/RW.014 Kelurahan Duri Kepa Kebon Jeruk Jakarta Barat DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- Penggugat II;
3. Bayu Wijanarko, Warga Negara Indonesia, Laki-Laki, Tempat/tanggal lahir : Belitung 22 Mei 1968, pekerjaan Karyawan Swasta, pemegang KTP Nomor 3173052205680015, beralamat di Green Ville B I /21 RT.010 / RW.014 Kelurahan Duri Kepa Kebon Jeruk Jakarta Barat DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- Penggugat III;
4. Rudy Haryadi, Warga Negara Indonesia, Laki-Laki, Tempat/tanggal lahir : Belitung 04 November 1969, pekerjaan Karyawan Swasta, pemegang KTP Nomor

Halaman 1 dari 19 Putusan Nomor : 5/Pdt.G/2022/PN.Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3173050411690002, beralamat di Green Ville B I/21 RT 010/014 Kelurahan Duri Kepa Kebon Jeruk Jakarta Barat DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- Penggugat IV;

5. Nuke Erawati Warga Negara Indonesia, Perempuan, Tempat/tanggal lahir : Belitung, 28 April 1971, pekerjaan Mengurus Rumah tangga, pemegang KTP Nomor 3578046804710010, beralamat Sidosermo Pdk 4/104 RT 002/007 Sidosermo Wonocolo Surabaya Jawa Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- Penggugat V;

6. Haryo Pamungkas, Warga Negara Indonesia, Laki-Laki, Tempat/tanggal lahir : Jakarta, 17 April 1981, pekerjaan Karyawan Swasta, pemegang KTP Nomor 3173051704810012, beralamat di Jalan Cempaka V No I RT 004/010 Malakasari, Durensawit Jakarta Timur DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai ---- Penggugat VI;

Penggugat I sampai dengan Penggugat VI dalam hal ini telah memberi kuasa kepada Henri Kusuma,SH., Chandra,SH.,MH dan Yaya Omy,SH Para Advokat / Penasehat Hukum dari Kantor Hukum Mastermind & Associates yang beralamat di Sahid Sudirman Centre lantai 56 suite 6 Jakarta Pusat Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Desember 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pegadilan Negeri Depok dengan Nomor Reg : 49/SK/Pdt/2022/PN.Dpk tertanggal 20 Januari 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- Para Penggugat;

## L A W A N

1. Suparman dahulu beralamat di Jalan Rambutan No 100 Cinere Depok sekarang tidak diketahui alamat terakhir dan

Halaman 2 dari 19 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak diketahui keberadaanya, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- Tergugat I;

2. Rojak Riman beralamat di Kampung Bojong RT.001/RW.06 Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Kota Depok, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- Tergugat II;

3. Kamung Bin Gacing beralamat di Kampung Bojong RT.002/RW.06 Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo Kota Depok yang telah meninggal tahun 2019, yang kepentingannya dilanjutkan oleh ahli warisnya bernama Mini (istri), jinan (anak), sainam (anak), sainih (anak), saidih (anak), Hodijah (anak) Abd Rohim (anak) dan Ida (anak), untuk selanjutnya disebut sebagai ----- Tergugat III;

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor : 5/PDT.G/2022/PN.DPK tertanggal 07 Januari 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Gugatan tersebut;

Setelah membaca surat gugatan Penggugat dan surat-surat lain yang berkenaan dengan surat gugatan tersebut ;

Setelah membaca Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 5/Pen.Pdt.G/2022/PN.Dpk tertanggal 07 Januari 2022 tentang Penetapan Hari Sidang Pertama untuk memeriksa perkara ini ;

Setelah mendengar keterangan dari Penggugat serta saksi-saksi di muka persidangan;

Setelah membaca dan memperhatikan bukti surat yang diajukan Penggugat serta segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan perkara ini;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 30 Desember 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, pada tanggal 07 Januari 2022 dan telah terdaftar dalam Register Perkara Perdata Gugatan di bawah Nomor : 5/PDT.G/2022/PN.Dpk yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 3 dari 19 Putusan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Dpk



**OBJEK GUGATAN**

1. Bahwa objek gugatan dalam perkara ini adalah Pembatalan Akta Jual Beli No Pm.014.1/355/VI/1980 tertanggal 2 Juni 1980 yang dibuat oleh PPAT Abdul Qodir BA, dan Akta Jual Beli No Pm.014.1/356/VI/1980 tertanggal 2 Juni 1980 yang dibuat oleh PPAT Abdul Qodir BA;
2. Bahwa Akta Jual Beli No Pm.014.1/355/VI/1980 tertanggal 2 Juni 1980 dibuat oleh PPAT Abdul Qodir BA antara Tergugat I sebagai pembeli dan Tergugat II selaku Penjual atas sebidang tanah hak milik adat No C.502 yang terletak dikelurahan Kp Bojong RT 001 RW 0 6 kelurahan Meruyung kecamatan Limo Depok Jawa barat (dahulu beralamat di desa meruyung kecamatan sawangan kabupaten Bogor Jawa Barat) dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Adat milik Meli
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah adat milik Rojak Riman
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Adat milik Demah Radih
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah adat milik Demah Radih
3. Bahwa Akta Jual Beli No Pm.014.1/356/VI/1980 tertanggal 2 Juni 1980 dibuat oleh PPAT Abdul Qodir BA antara Tergugat I sebagai pembeli dan Tergugat III selaku Penjual atas sebidang tanah hak milik adat No. C.101 yang terletak di yang terletak dikelurahan Kp Bojong RT 001 RW 0 6 kelurahan Meruyung kecamatan Limo Depok Jawa barat (dahulu beralamat di desa meruyung kecamatan sawangan kabupaten Bogor Jawa Barat) dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Adat milik Demah Radih
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah adat milik Demah Radih
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Adat milik Gacing
  - Sebelah Barat berbatasan dengan kali/pengairan

**HUBUNGAN HUKUM PARA PENGGUGAT DENGAN PARA TERGUGAT  
AKTA JUAL BELI OBJEK SENGKETA DIBUAT ATAS PERINTAH  
ALMARHUM IR DARUSMAN DAN PENGGUGAT I**



4. Bahwa almarhum Ir Darusman dan istrinya (Penggugat I) ingin membeli 2 bidang tanah yang sekarang terletak dikelurahan Kp Bojong RT 001 RW 06 kelurahan Meruyung kecamatan Limo Depok Jawa barat (dahulu beralamat di desa meruyung kecamatan sawangan kabupaten Bogor Jawa Barat) atas nama Tergugat II dan Tergugat III;
5. Bahwa selanjutnya, almarhum Ir Darusman dan Penggugat I memerintahkan Tergugat I yang merupakan supir dari almarhum Ir Darusman dan Penggugat I untuk melakukan transaksi jual beli untuk kepentingan almarhum Ir Darusman dan Penggugat I;
6. Bahwa berdasarkan perintah almarhum Ir Darusman dan Penggugat I yang tertuang dalam surat perintah pembelian tanah tanggal 30 Mei 1980, selanjutnya Tergugat I melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat II dan Tergugat III atas objek sebidang tanah hak milik adat No C.502 yang terletak dikelurahan Kp Bojong RT 001 RW 0 6 kelurahan Meruyung kecamatan Limo Depok Jawa barat (dahulu beralamat di desa meruyung kecamatan sawangan kabupaten Bogor Jawa Barat) dan sebidang tanah hak milik adat No C.101 yang terletak dikelurahan Kp Bojong RT 001 RW 0 6 kelurahan Meruyung kecamatan Limo Depok Jawa barat (dahulu beralamat di desa meruyung kecamatan sawangan kabupaten Bogor Jawa Barat);
7. Bahwa dengan demikian diperoleh fakta, sesungguhnya sebidang tanah yang dibeli oleh Tergugat I dari Tergugat II dan Tergugat III adalah untuk kepentingan dan kepemilikan almarhum Ir Darusman dan Penggugat I yang sekarang kepentingannya dan kepemilikannya dilanjutkan oleh Para Penggugat;

PARA TERGUGAT MENGETAHUI DAN MENYADARI PEMILIK SEBENARNYA ADALAH PARA PENGGUGAT

8. Bahwa almarhum Ir Darusman dan Penggugat I memerintahkan Tergugat I yang tertuang dalam surat perintah pembelian tanah tanggal 30 Mei 1980 untuk menandatangani AJB untuk kepentingan Ir Darusman dan Penggugat I yang sekarang kepentingan dan kepemilikannya di dilanjutkan Para Penggugat;



9. Bahwa atas dasar Surat perintah tersebut, almarhum Ir Darusman dan Penggugat I yang sekarang kepentingan dan kepemilikannya dilanjutkan Para Penggugat yang berhak atas objek yang dibuatkan AJB Dengan pembeli Tergugat I dan penjual Tergugat II dan Tergugat III yang dibuat dihadapan PPAT Abdul Qodir BA atas objek sebidang tanah hak milik adat No C.502 yang terletak dikelurahan Kp Bojong RT 001 RW 0 6 kelurahan Meruyung kecamatan Limo Depok Jawa barat (dahulu beralamat di desa meruyung kecamatan sawangan kabupaten Bogor Jawa Barat) dan sebidang tanah hak milik adat No C.101 yang terletak dikelurahan Kp Bojong RT 001 RW 0 6 kelurahan Meruyung kecamatan Limo Depok Jawa barat (dahulu beralamat di desa meruyung kecamatan sawangan kabupaten Bogor Jawa Barat);
10. Bahwa selain itu, Para Tergugat menyadari dan mengetahui bahwa Akta Jual Beli untuk kepentingan almarhum Ir Darusman dan Penggugat I yang sekarang kepentingan dan kepemilikannya dilanjutkan oleh Para Penggugat;

AKTA JUAL BELI NO PM.014.1/355/VI/1980 TERTANGGAL 2 JUNI 1980 DAN AKTA JUAL BELI NO PM.014.1/356/VI/1980 TERTANGGAL 2 JUNI 1980 PEMBAYARAN PAJAKNYA TELAH DIGABUNGKAN DENGAN ATAS NAMA ALMARHUM IR DARUSMAN SEBAGAI BENTUK PENGAKUAN BENAR AKTA JUAL BELI UNTUK DAN ATAS NAMA ALMARHUM IR DARUSMAN

11. Bahwa sejak dibeli, pembayaran pajak kedua objek tanah dalam AJB tersebut dibayarkan oleh almarhum IR Darusman yang sekarang pembayaran pajaknya dibayarkan oleh Para Penggugat;
12. Bahwa lebih lanjut, sejak tahun 1999, pembayaran pajak atas kedua objek tanah dalam AJB tersebut digabungkan Dengan tanah milik almarhum IR Darusman yang lainnya yang masih dalam satu hamparan;
13. Bahwa dengan demikian ditemukan fakta, Para Penggugat adalah pihak yang berhak atas kedua objek tanah dimaksud melanjutkan sebagai ahli waris melanjutkan kepentingan dan kepemilikan almarhum Ir Darusman;





AKTA JUAL BELI NO PM.014.1/355/VI/1980 TERTANGGAL 2 JUNI 1980 yang dibuat oleh PPAT Abdul Qodir BA, dan Akta Jual Beli NO PM.014.1/356/VI/1980 TERTANGGAL 2 JUNI 1980 YANG dibuat oleh PPAT Abdul Qodir dibatalkan karena Tergugat I bukanlah pihak yang berhak atas objek tanah

14. Bahwa jual beli sebagaimana di atas, terdapat kesalahan mendasar yang terkandung dalam AJB tersebut, yaitu: (1) objek jual beli telah dijual, tetapi pihak yang membeli atas dasar perintah dari pemilik sebenarnya (2) penjual dan pembeli mengetahui mengenai untuk kepentingan Ir Darusman pembelian objek dalam AJB tersebut
15. Bahwa Akta Jual Beli adalah perjanjian tertulis tentang suatu jual beli, karena merupakan sebuah perjanjian tertulis maka harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata (BW), yaitu:
  - a. sepakat para pihak;
  - b. sama-sama cakap melakukan perbuatan hukum;
  - c. adanya objek yang diperjual belikan;
  - d. causa yang halal;
16. Bahwa menurut Prof Subekti, dalam Bukunya Azas-azas Hukum Perdata, hlm. 136-137, tidak terpenuhinya ketentuan a dan b (sepakat para pihak dan kecakapan hukum para pihak) sebagaimana dalil di atas, menyebabkan perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, sehingga suatu perjanjian Dapat Dibatalkan, sedangkan jika ketentuan pada huruf c dan d yang tidak terpenuhi, maka perjanjian itu disebut tidak memenuhi syarat objektif, sehingga akibatnya suatu perjanjian tersebut Batal Demi Hukum (alias tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat, sejak semula dianggap tidak ada);
17. Bahwa dalam perkara aquo Akta Jual Beli No Pm.014.1/355/VI/1980 Tertanggal 2 Juni 1980 Yang Dibuat Oleh Ppat Abdul Qodir BA, Dan Akta Jual Beli No Pm.014.1/356/VI/1980 Tertanggal 2 Juni 1980 Yang Dibuat Oleh Ppat Abdul Qodir BA merupakan perjanjian tertulis tentang jual beli yang telah dibuat antara penjual dan pembeli dengan tidak memenuhi ketentuan huruf (a) dan (b) Pasal 1320 tersebut, yaitu sepakat para pihak dan cakap melakukan perbuatan hukum, karena dibuat dengan cara mengabaikan apa yang diwajibkan oleh aturan hukum karena :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. objek jual beli telah dijual, tetapi pihak yang membeli atas dasar perintah dari pemilik sebenarnya yakni almarhum Ir Darusman
  - b. penjual dan pembeli mengetahui mengenai untuk kepentingan almarhum Ir Darusman pembelian objek tanah dalam AJB tersebut
- 17 Bahwa dengan demikian Akta Jual Beli No Pm.014.1/355/Vi/1980 Tertanggal 2 Juni 1980 Yang Dibuat Oleh PPAT Abdul Qodir BA, Dan Akta Jual Beli No Pm.014.1/356/Vi/1980 Tertanggal 2 Juni 1980 Yang Dibuat Oleh PPAT Abdul Qodir BA, dibuat dengan cara melanggar ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata (BW) khususnya huruf a dan b, dan Pasal 1365 tentang PMH, karenanya AJB tersebut mengandung cacat hukum;
- 18 Bahwa oleh karena dalam perkara a-quo, maka AJB telah mengandung Cacat Hukum (dibuat secara Melawan Hukum/mengabaikan peraturan hukum), maka akibat hukumnya adalah Akta Jual Beli No Pm.014.1/355/Vi/1980 Tertanggal 2 Juni 1980 Yang Dibuat Oleh Ppat Abdul Qodir BA, Dan Akta Jual Beli No Pm.014.1/356/Vi/1980 Tertanggal 2 Juni 1980 Yang Dibuat Oleh Ppat Abdul Qodir BA, Tidak Sah dan dibatalkan.
- 19 Bahwa oleh karena Akta Jual Beli No Pm.014.1/355/Vi/1980 Tertanggal 2 Juni 1980 Yang Dibuat Oleh Ppat Abdul Qodir BA, Dan Akta Jual Beli No Pm.014.1/356/Vi/1980 Tertanggal 2 Juni 1980 Yang Dibuat Oleh Ppat Abdul Qodir BA, Tidak Sah dan dibatalkan, maka beralasan hukum bagi PARA Penggugat memohon kepada Yang mulia Majelis hakim yang memeriksa perkara aquo untuk menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk menandatangani Akta Jual Beli yang baru atas kedua objek tanah tersebut dengan pembeli yang sebenarnya yaitu almarhum Ir Darusman yang sekarang dilanjutkan oleh Para Penggugat sebagai ahli warisnya;

## PETITUM:

Bahwa berdasarkan semua uraian panjang yang sudah Para Penggugat sampaikan di atas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Depok, melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a-quo, berkenan menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Para Tergugat bersalah melakukan perbuatan Melawan Hukum karena objek jual beli telah dijual, tetapi pihak yang membeli atas dasar perintah dari pembeli sebenarnya atas nama almarhum Ir Darusman sekarang Para Penggugat
3. Menyatakan tidak sah dan batal Akta Jual Beli No Pm.014.1/355/Vi/1980 Tertanggal 2 Juni 1980 Yang Dibuat Oleh Ppat Abdul Qodir BA, Dan Akta Jual Beli No Pm.014.1/356/Vi/1980 Tertanggal 2 Juni 1980 Yang Dibuat Oleh Ppat Abdul Qodir BA,
4. menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk menandatangani Akta Jual Beli yang baru atas kedua objek tanah tersebut dengan pembeli yang sebenarnya yaitu almarhum Ir Darusman yang sekarang dilanjutkan oleh Para Penggugat sebagai ahli warisnya;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini secara tanggung renteng;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat hadir kuasanya dalam persidangan, sedangkan Tergugat I tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain hadir untuk mewakili walaupun telah dipanggil secara patut berdasarkan, Risalah Panggilan Nomor : 5/PDT.G/2022/PN.DPK tertanggal 12 Januari 2022 untuk persidangan tanggal 20 Januari 2022, Risalah Panggilan Nomor : 5/PDT.G/2022/PN.DPK tertanggal 03 Februari 2022 melalui media Masa (koran Rakyat Merdeka) yang terbit pada tanggal 03 Februari 2022 untuk persidangan tanggal 10 Maret 2022 dan Risalah Panggilan Nomor : 5/PDT.G/2022/PN.DPK tertanggal 19 April 2022 melalui media Masa (koran Rakyat Merdeka) yang terbit pada tanggal 19 April 2022 untuk persidangan tanggal 19 Mei 2022, Tergugat II tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain hadir untuk mewakili walaupun telah dipanggil secara patut berdasarkan, Risalah Panggilan Nomor : 5/PDT.G/2022/PN.DPK tertanggal 12 Januari 2022 untuk persidangan tanggal 20 Januari 2022, Risalah Panggilan Nomor : 5/PDT.G/2022/PN.DPK tertanggal 03 Februari 2022 untuk persidangan tanggal 10 Maret 2022 dan Risalah Panggilan Nomor : 5/PDT.G/2022/PN.DPK tertanggal 15 Maret 2022 untuk persidangan tanggal 14 April 2022 dan untuk Tergugat III tidak datang menghadap dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak menyuruh orang lain hadir untuk mewakili walaupun telah dipanggil secara patut berdasarkan, Risalah Panggilan Nomor : 5/PDT.G/2022/PN.DPK tertanggal 12 Januari 2022 untuk persidangan tanggal 20 Januari 2022, Risalah Panggilan Nomor : 5/PDT.G/2022/PN.DPK tertanggal 03 Februari 2022 untuk persidangan tanggal 10 Maret 2022 dan Risalah Panggilan Nomor : 5/PDT.G/2022/PN.DPK tertanggal 15 Maret 2022 untuk persidangan tanggal 14 April 2022, namun Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tetap tidak hadir dan tidak hadirnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III itu tidak disebabkan oleh suatu halangan yang sah, oleh karena itu berdasarkan pada pertimbangan tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sudah dipanggil secara patut dan penyelesaian perkara harus dilakukan dengan asas sederhana, cepat dan biaya ringan maka Majelis Hakim memutuskan untuk meneruskan pemeriksaan persidangan tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (verstek);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak hadir dalam persidangan walupun telah dipanggil secara sah dan patut sehingga Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sudah dianggap melepaskan hak-haknya untuk melakukan sanggahan terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, maka dalam perkara ini Majelis Hakim tidak menunjuk Mediator sesuai Perma Nomor 1 Tahun 2016;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat membacakan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat di persidangan berupa :

1. Fotocopy Akta Jual Beli No.Pm.014.1/355/VI/1980 tertanggal 2 Juni 1980 yang dibuat oleh PPAT Abdul Qodir BA, sesuai asli, selanjutnya pada Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Akta Jual Beli No.Pm.014.1/356/VI/1980 tertanggal 2 Juni 1980 yang dibuat oleh PPAT Abdul Qodir BA, sesuai asli, selanjutnya pada Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Surat Perintah Pembelian Tanah/ Kuasa Beli tanggal 30 Mei 1980, sesuai asli, selanjutnya pada Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-3;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy Akta Jual Beli No.Pm.014.1/352/12/VI/1980 tertanggal 2 Juni 1980 yang dibuat oleh PPAT Abdul Qodir BA, sesuai asli, selanjutnya pada Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Akta Jual Beli No.Pm.014.1/354/12/VI/1980 tertanggal 2 Juni 1980 yang dibuat oleh PPAT Abdul Qodir BA, sesuai asli, selanjutnya pada Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Akta Jual Beli No.Pm.014.1/622/12/X/1980 tertanggal 4 Oktober 1980 yang dibuat oleh PPAT Abdul Qodir BA, sesuai asli, selanjutnya pada Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Akta Jual Beli No.Pm.014.1/793/12/XII/1980 tertanggal 19 Desember 1980 yang dibuat oleh PPAT Abdul Qodir BA, sesuai asli, selanjutnya pada Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Akta Jual Beli No.Pm.014.1/792/12/XII/1980 tertanggal 19 Desember 1980 yang dibuat oleh PPAT Abdul Qodir BA, sesuai asli, selanjutnya pada Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Akta Jual Beli No.594/30/1988 tertanggal 26 Januari 1980 yang dibuat oleh PPAT Tjepy Supriana BA, sesuai asli, selanjutnya pada Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan nomor objek pajak 32.78.005.001.003-0172.0 atas nama Almarhum Ir.Darusman sesuai copy, selanjutnya pada Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
11. Fotocopy peta bidang tanah 6 buah AJB atas nama almarhum Ir.Darusman dan 2 buah AJB, sesuai copy, selanjutnya pada Fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-11;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut diatas, kesemuanya telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai sebagaimana mestinya, oleh karenanya bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, kecuali bukti P-10 dan P-11 berupa foto copy dari foto copy tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Kuasa Penggugat dalam persidangan juga telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :



## 1. Saksi Naiman

- Bahwa lokasi rumah saksi dengan tanah almarhum Pak Darusman dekat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui 6 Akta Jual Beli atas nama Pak Darusman dan 2 Akta Jual Beli atas nama Pak Suparman;
- Bahwa yang saksi ketahui pemilik tanah tersebut semuanya adalah Pak Darusman;
- Bahwa kronologi yang saksi tahu mengenai tanah tersebut yang mana Ayah Saksi (alm) mendapat kuasa untuk merawat tanah tersebut dan dari awal setahu saksi tanah tersebut adalah milik Pak Darusman;
- Bahwa Istri Pak Darusman bernama Zuraidah;
- Bahwa saksi kenal dengan bu Zuraidah dengan anaknya yang bernama Haryo;
- Bahwa saksi tidak tahu jumlah anak Pak Darusman dengan Ibu Zuraidah;
- Bahwa Pak Darusman dan keluarganya tidak pernah tinggal disitu hanya mempunyai tanah saja;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan anak-anak Bapak Darusman;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu Pak Darusman hanya mendapat cerita dari Bapak Saksi;
- Bahwa bapak Saksi cerita bahwa Belia yang merawat, mengelola tanah tersebut;
- Bahwa luas tanahnya kurang lebih 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi);
- Bahwa tanah seluas 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) milik Pak Darusman semua dan Bapak Saudara yang merawatnya;
- Bahwa batas-batas objek tanah tersebut antara lain sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Pak Warno, sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Mpok Siti, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Pak Naimun dan sebelah Barat berbatasan dengan Sungai dulu kemudian jalan baru rumah RT Pak Jamal;
- Bahwa saksi tidak tahu nomor surat AJBnya;
- Bahwa posisi tanah tersebut beralamat di RT.001/RW.006 Kampung Bojong, Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo Kota Depok;
- Bahwa luas tanah tersebut ±5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi);
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Pak Darusman akan tetapi saksi pernah bertemu dengan istrinya yang bernama Ibu Zuraida;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat itu yang dilakukan Bu Zuraida datang untuk melihat tanahnya;
- Bahwa yang saksi tahu ada patok-patok atau batas-batas spesifik yang membatasi tanah tersebut, hanya hamparan saja;

## 2. Saksi Sainam

- Bahwa batas-batas objek tanah tersebut antara lain sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Pak Warno, sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Mpok Siti, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Pak Naimun dan sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik RT Pak Jamal;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut dari dulu sampai sekarang sama belum berubah;
- Bahwa posisi tanah beralamat di RT.001/RW.006 Kampung Bojong, Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo Kota Depok;
- Bahwa luas tanah tersebut  $\pm 5.000 \text{ m}^2$  (lima ribu meter persegi);
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Bapak Nawardy di Kelurahan;
- Bahwa saksi pernah bekerja di Kelurahan sebagai Hansip;
- Bahwa saksi tidak pernah didengar keterangannya sebagai saksi di Pengadilan;
- Bahwa saksi tidak tahu keterangan saksi dalam putusan perkara nomor 123/Pdt.G/2016/PN.Dpk pada halaman 49 (menunjukkan bukti T2-16);
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah yang terkena pembebasan yang mana terkena pembebasan sebelah barat;
- Bahwa saksi menjual tanah hanya berdua dengan Pak Arsad juga;
- Bahwa bukan tandatangan saksi di kuintansi ini (menunjukkan bukti P-5);

Menimbang, bahwa untuk lebih meyakinkan terhadap obyek sengketa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah objek sengketa yang mana dari hasil pemeriksaan setempat diketahui lokasi tanah tersebut terletak di Kampung Bojong RT.001/RW.006 Kelurahan Meruyung Kecamatan Limo Kota Depok, yang mana diatas tanah tersebut terdapat 2 (dua) Akta Jual Beli yaitu Nomor : Pm.014.1/356/VI/1980 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah adat milik Mali;
- Sebelah Timur : Tanah adat milik Rojak Riman;





- Sebelah Selatan : Tanah adat milik Denah Radih;
- Sebelah Barat : Tanah adat milik Denah Radih;

Dan Nomor : Pm.014.1/355/VI/1980 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah adat milik Denah Radih
- Sebelah Timur : Tanah adat milik Denah Radih;
- Sebelah Selatan : Tanah adat milik Denah Gacing;
- Sebelah Barat : Tanah adat milik Denah kali/ pengairan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Ketua RW 006 yang menerangkan batas-batas obyek sengketa sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rumah Pak Abdul Rojak;
- Sebelah Timur : Rumah Ketua RW;
- Sebelah Selatan : Rumah Penduduk;
- Sebelah Barat : Rumah Pak Darusman;

yang mana obyek tanah a quo tersebut sekarang ini dikuasai oleh Para Penggugat dan lebih lengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat pada tanggal 19 Juni 2022;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat dalam persidangan telah mengajukan Kesimpulan secara lisan yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatannya, selanjutnya Kuasa Para Penggugat menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi, serta mohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan Putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu sehubungan dengan perkara ini selengkapya telah dicatat dalam Berita Acara Persidangan dianggap termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan serta turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak hadir dalam persidangan dalam perkara ini, maka Majelis Hakim harus mempertimbangkan hal-hal yang menjadi pokok perkara ketidak hadirannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut;



Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil berdasarkan Risalah Panggilan Nomor : 5/PDT.G/2022/PN.DPK tertanggal 12 Januari 2022 untuk persidangan tanggal 20 Januari 2022, Risalah Panggilan Nomor : 5/PDT.G/2022/PN.DPK tertanggal 03 Februari 2022 melalui media Masa (koran Rakyat Merdeka) yang terbit pada tanggal 03 Februari 2022 untuk persidangan tanggal 10 Maret 2022 dan Risalah Panggilan Nomor : 5/PDT.G/2022/PN.DPK tertanggal 19 April 2022 melalui media Masa (koran Rakyat Merdeka) yang terbit pada tanggal 19 April 2022 untuk persidangan tanggal 19 Mei 2022, Tergugat II tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain hadir untuk mewakili walaupun telah dipanggil secara patut berdasarkan, Risalah Panggilan Nomor : 5/PDT.G/2022/PN.DPK tertanggal 12 Januari 2022 untuk persidangan tanggal 20 Januari 2022, Risalah Panggilan Nomor : 5/PDT.G/2022/PN.DPK tertanggal 03 Februari 2022 untuk persidangan tanggal 10 Maret 2022 dan Risalah Panggilan Nomor : 5/PDT.G/2022/PN.DPK tertanggal 15 Maret 2022 untuk persidangan tanggal 14 April 2022 dan untuk Tergugat III tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain hadir untuk mewakili walaupun telah dipanggil secara patut berdasarkan, Risalah Panggilan Nomor : 5/PDT.G/2022/PN.DPK tertanggal 12 Januari 2022 untuk persidangan tanggal 20 Januari 2022, Risalah Panggilan Nomor : 5/PDT.G/2022/PN.DPK tertanggal 03 Februari 2022 untuk persidangan tanggal 10 Maret 2022 dan Risalah Panggilan Nomor : 5/PDT.G/2022/PN.DPK tertanggal 15 Maret 2022 untuk persidangan tanggal 14 April 2022, namun Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tetap tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain hadir untuk mewakili dalam persidangan, maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III setelah dipanggil oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Depok dengan cara dan tenggang waktu sebagaimana diatur oleh Undang-Undang;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah dipanggil secara sah dan patut, namun Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk mewakilinya, maka Tergugat haruslah dinyatakan tidak hadir dan berdasarkan ketentuan Pasal 125 ayat (1) Reglemen Indonesia yang diperbarui, perkara ini dapat diperiksa dan diputus tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Verstek);



Menimbang, bahwa walaupun gugatan dalam perkara ini diputus tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (verstek), tetapi tidak serta merta gugatan Kuasa Penggugat tersebut dikabulkan begitu saja karena disamping kepentingan Kuasa Penggugat, kepentingan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III harus pula diperhatikan azas Audi et Alteram Partem yang berarti “Dengarkan sisi lain”, kalimat ini merupakan sebuah ungkapan dalam bidang hukum demi menjaga Keadlian, sehingga gugatan Para Penggugat tersebut beralasan hukum untuk dapat dikabulkan harus dipertimbangkan berdasarkan bukti-bukti yang sah;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati isi dan maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang utama dalam gugatannya adalah mohon agar dinyatakan tidak sah dan batal Akta Jual Beli Nomor : Pm.014.1/355/VI/1980 Tertanggal 2 Juni 1980 yang Dibuat Oleh PPAT Abdul Qodir BA, dan Akta Jual Beli Nomor : Pm.014.1/356/VI/1980 Tertanggal 2 Juni 1980 Yang Dibuat Oleh PPAT Abdul Qodir BA dan menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat di persidangan telah mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P- 11 yang mana bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut kesemuanya telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai sebagaimana mestinya, oleh karenanya bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, kecuali bukti P-10 dan P-11 berupa foto copy dari foto copy tidak ada aslinya dan selain mengajukan bukti surat Para Penggugat dalam persidang juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang bernama Naiman dan Sainam yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka menurut Majelis Hakim yang menjadi Pokok permasalahan yang harus dipertimbangkan dalam perkara ini adalah :

- Apakah Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas kurang lebih 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi), yang terletak di Kampung Bojong RT.001/RW.006 Kelurahan Meruyung Kecamatan Limo Kota Depok ?
- Apakah Akta Jual Beli Nomor : Pm.014.1/355/VI/1980 Tertanggal 2 Juni 1980 yang Dibuat Oleh PPAT Abdul Qodir BA, dan Akta Jual Beli Nomor



: Pm.014.1/356/VI/1980 Tertanggal 2 Juni 1980 Yang Dibuat Oleh PPAT  
Abdul Qodir BA tidak sah dan batal demi hukum ?

Menimbang, bahwa terhadap alat-alat bukti yang telah diajukan oleh pihak Para Penggugat diatas, maka Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini, dan terhadap alat-alat bukti yang tidak Majelis Hakim pertimbangkan dianggap dikesampingkan keberadaannya dikarenakan tidak mempunyai relevansi;

Menimbang, bahwa terhadap tanah obyek sengketa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat yang mana dari hasil pemeriksaan setempat diketahui lokasi tanah tersebut terletak di Kampung Bojong RT.001/RW.006 Kelurahan Meruyung Kecamatan Limo Kota Depok, yang mana diatas tanah tersebut terdapat 2 (dua) Akta Jual Beli yaitu Nomor : Pm.014.1/356/VI/1980 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah adat milik Mali;
- Sebelah Timur : Tanah adat milik Rojak Riman;
- Sebelah Selatan : Tanah adat milik Denah Radih;
- Sebelah Barat : Tanah adat milik Denah Radih;

Dan Nomor : Pm.014.1/355/VI/1980 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah adat milik Denah Radih
- Sebelah Timur : Tanah adat milik Denah Radih;
- Sebelah Selatan : Tanah adat milik Denah Gacing;
- Sebelah Barat : Tanah adat milik Denah kali/ pengairan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Ketua RW 006 yang hadir dalam pemerinsaan setempat menerangkan batas-batas obyek sengketa sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rumah Pak Abdul Rojak;
- Sebelah Timur : Rumah Ketua RW;
- Sebelah Selatan : Rumah Penduduk;
- Sebelah Barat : Rumah Pak Darusman;

Yang mana pada saat dilakukan pemeriksaan setempat pihak Para Penggugat tidak dapat menjelaskan dengan baik mengenai batas-batas



tanah tersebut serta terdapat perbedaan batas-batas tanah yang disampaikan oleh Para Penggugat dengan batas-batas tanah yang disampaikan oleh pihak Ketua RW setempat;

Menimbang, bahwa oleh karena pada saat pemeriksaan setempat ternyata Para Penggugat tidak dapat menjelaskan dan menunjukan dengan baik mengenai lokasi dan batas-batas tanah tersebut dan selain itu juga terdapat perbedaan batas-batas tanah yang disampaikan oleh Para Penggugat dengan batas-batas tanah yang disampaikan oleh pihak Ketua RW setempat, maka menurut Majelis Hakim tidak para Penggugat yang tidak dapat menjelaskan mengenai kondisi lokasi dan batas-batas tanah yang menjadi sengketa dalam perkara dengan baik membuat gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas mengenai obyeknya, maka dengan demikian menurut Majelis Hakim gugatan Para Penggugat tidak jelas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak jelas obyeknya dalam perkara ini, maka dengan demikian gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) sehingga Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan apa yang menjadi pokok perkara dalam gugatan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard), maka kepada Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan musyawarah Majelis Hakim;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ;

#### M E N G A D I L I

1. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak hadir di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) dengan Verstek;





3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp5.521.000,00 (lima juta lima ratus dua puluh satu ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari SENIN, tanggal 20 Juni 2022 oleh kami Darmo Wibowo Mohammad, S.H., M.H sebagai Hakim Ketua, Ahmad Fadil, S.H dan Nugraha Medica Prakasa, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari SELASA, tanggal 21 Juni 2022, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Marissa Nugraharningtyas, S.H., M.H selaku Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Depok, yang dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

1. Ahmad Fadil, S.H

Darmo Wibowo Mohammad, S.H., M.H

2. Nugraha Medica Prakasa, S.H., M.H

Panitera Pengganti

Marissa Nugraharningtyas, S.H., M.H

Biaya-Biaya :

1. PNBP	: Rp. 30.000,-
2. Proses Perkara	: Rp. 75.000,-
3. Panggilan	: Rp. 4.041.000,-
3. PNBP Panggilan	: Rp. 60.000,-
3. Pemeriksaan Setempat	: Rp. 1.250.000,-
4. Materai	: Rp. 10.000,-
5. Redaksi	: Rp. 10.000,-
J U M L A H	: Rp. 5.521.000,-

(lima juta lima ratus dua puluh satu ribu rupiah)