



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **SARMAN**, beralamat di Kamp. Parung Banteng RT 006 RW 001, Kel. Katulampa, Kec. Kota Bogor Timur, Kota Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut ..... **PENGGUGAT I**;
2. **WARSONO**, beralamat di Bandungsari RT 004 RW 002, Kel. Bandungsari, Kec. Banjarharjo, Kabupaten Brebes, Jawa Tengah, selanjutnya disebut ..... **PENGGUGAT II**;  
Dalam perkara ini diwakili oleh kuasanya RAMOTI HANS, SH., Advokat pada Kantor HAN'S LAWYERS ADVOKAT DAN PENASEHAT HUKUM, beralamat di Cibubur Villa 3 Blok C-57, Jl. Raya Kranggan, Harjamukti, Cimanggis, Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 07/SK/HL/III/2017 tanggal 07 Maret 2017;

I a w a n :

1. **Ny. MASLINE NABABAN**, beralamat di Perumahan Mediterania Ruby Garden III/25, Rt. 003/009 Kel. Ulujami, Pesanggrahan, Jakarta Selatan. Untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT I**;
2. **H. NASIM**, beralamat di Kp. Parung Tanjung, Rt. 04/013, Desa Cicadas, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat. Untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT II**;
3. **NOTARIS LENY DAISYASTRI, SH., Mkn**, beralamat di Jl. Mayor Oking Jayaatmaja Rt. 05, Rw. 10 No. 16, Kel. Karang Asem Barat, Citeureup, Kab. Bogor, Jawa Barat. Untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **TURUT TERGUGAT I**;
4. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KAB. BOGOR**, beralamat di Jl. Tegar Beriman, Pemda Cibinong, Kab. Bogor, Jawa Barat. Untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca surat surat dalam berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berpekar;

Hal. 1 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 26 Mei 2017 yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 26 Mei 2017, dengan register perkara nomor 136/Pdt.G/2017/PN Cbi, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa, pada tanggal 15 Agustus 2013, Penggugat I/SARMAN telah membeli sebidang tanah dari Tergugat II seluas 95 M<sup>2</sup> seharga Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) terletak di Kp. Parung Tanjung, Rt. 004/013, Desa Cicadas, Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Jl. Pancasila V

Sebelah Barat : Tanah milik Bp. Aman

Sebelah Selatan : Tanah pecahannya milik H. Nasim/Tergugat II

Sebelah Timur : Tanah pecahannya milik H. Nasim/Tergugat II

Sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Jual Beli Sementara Sebelum Akte tertanggal 15 Agustus 2013 (BUKTI P-1). Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai OBJEK PERKARA I;

Bahwa terhadap nilai jual beli seharga Rp. 35.000.000,- tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat I/SARMAN kepada Tergugat II sebagaimana Kwitansi No. 01 tanggal 6 Agustus 2013 (BUKTI P-2), Kwitansi No. II tanggal 10 Agustus 2013 (BUKTI P-3), Kwitansi No. III tanggal 10 Juni 2015 (BUKTI P-4) dan Kwitansi No. 04 tanggal 6 Januari 2017 (BUKTI P-5);

2. Bahwa, kemudian pada tanggal 18 Desember 2013, Penggugat II/WARSONO juga telah membeli sebidang tanah dari Tergugat II seluas 76,59 m<sup>2</sup> seharga Rp. 28.136.000,- (dua puluh delapan juta seratus tigapuluh enam ribu rupiah) yang juga merupakan satu bidang dengan tanah yang dibeli Penggugat I, terletak di Kp. Parung Tanjung, Rt. 004/013, Desa Cicadas, Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Jl. Pancasila V Ujung

Sebelah Barat : Pecahannya milik H. Nasim/Tergugat II

Sebelah Selatan : Kali Cileungsi

Sebelah Timur : Tanah milik PT. Sigma.

Sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Jual Beli Sementara Sebelum Akte tertanggal 18 Desember 2013 (BUKTI P-6). Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai OBJEK PERKARA II;

Bahwa terhadap nilai jual beli seharga Rp. 28.136.000,- tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat II/WARSONO kepada Tergugat II sebagaimana Kwitansi tanggal 18 Desember 2013 (BUKTI P-7).

Hal. 2 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



3. Bahwa terhadap Objek Perkara I dan II tersebut saat ini telah dikuasai Para Penggugat dengan mendirikan bangunan yang dipergunakan sebagai rumah tinggal dan warung sebagai tempat usaha Para Penggugat sebagaimana Surat Keterangan Tempat Tinggal Sementara No. 474.4/472/IV/2017 dan Surat Keterangan Tempat Tinggal Sementara No. 474.4/473/IV/2017 masing-masing tertanggal 21 Maret 2017 yang dibuat oleh Kepala Desa Cicadas Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat (BUKTI P-8 & BUKTI P-9), Sehingga dengan demikian jelaslah Para Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik;
4. Bahwa, Objek Perkara I dan II tersebut merupakan 2 (dua) bagian dari tanah seluas 600 M<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi) yang terletak di Jl. Pancasila V No. 140 Rt. 004 Rw. 13, Desa Cicadas, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat, dahulu dikenal dengan Kp. Parung Tanjung berdasarkan persil No. 114 dengan NOP: 32.03.140.005. 014-0026.0 atas nama Tergugat II tahun 2012 dan tahun 2013 (BUKTI P-10 & BUKTI P-11);
5. Bahwa terhadap pembelian Objek Perkara I dan II tersebut, Para Penggugat telah berkali-kali minta kepada Tergugat II agar dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan pejabat yang berwenang namun Tergugat II belum bisa memenuhinya dengan alasan surat-surat tanahnya masih diagunkan di Bank.
6. Bahwa, Penggugat I sangat terkejut saat menerima surat dari pihak yang mengaku memperoleh Kuasa dari Tergugat I sebagaimana suratnya No. 010/LSM-PM/DPP/31/1/2017 tanggal 31 Januari 2017 (BUKTI P-12) yang meminta agar Penggugat I mengosongkan Objek Perkara I serta membongkar bangunan rumah miliknya yang menurut kuasa Tergugat I, Objek Perkara I merupakan bagian dari tanah milik Tergugat I sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1461/Cicadas (BUKTI P-13) milik Tergugat I. Selain itu, berdasarkan informasi yang diterima bahwa Objek Perkara II juga termasuk dalam bagian dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1461/Cicadas milik Tergugat I;
7. Bahwa terhadap suratnya No. 010/LSM-PM/DPP/31/1/2017 sebagaimana tersebut butir 6, tindakan Tergugat I memberikan peringatan agar Penggugat I untuk mengosongkan Objek Perkara I dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena upaya pengosongan yang dilakukan Tergugat I tanpa didasari oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan upaya pengosongan dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara a-quo agar menyatakan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

8. Bahwa terhadap hal tersebut, sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara a-quo agar mengabulkan permohonan provisional dengan menyatakan Tergugat I tidak berhak melakukan pengosongan atas Objek Perkara I dan II berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1461/Cicadas sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

9. Bahwa saat Para Penggugat membeli Objek Perkara I dan II dibeli dari Tergugat II sebagaimana tersebut butir 1 dan 2, bukti kepemilikan tanah yang dinyatakan oleh Tergugat II hanya berbentuk persil desa dan belum terbit sertifikat sehingga sehubungan telah terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1461/Cicadas terhadap Objek Perkara I dan II yang juga terjadi proses balik nama dari Tergugat II kepada Tergugat I, maka secara hukum tindakan Tergugat II yang tidak berterus terang kepada Para Penggugat saat transaksi jual beli mengenai bukti kepemilikan Objek Perkara I dan II berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1461/Cicadas serta secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan tanpa memberitahu Para Penggugat telah mengurus pengalihan kepemilikan kepada Tergugat I merupakan tindakan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Sehingga sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara a-quo agar menyatakan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

10. Bahwa, oleh karena Tergugat I dan Tergugat II secara hukum telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut butir 7 dan 9, kemudian berdasarkan jual beli Objek Perkara I dan II serta penguasaan fisik dari Objek Perkara I dan II sebagaimana tersebut butir 1, 2 dan 3 adalah sangat berdasar hukum bagi Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara a-quo agar menyatakan Objek Perkara I dan II adalah sah milik Para Penggugat;

11. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum memenuhi unsur Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan sebagai berikut:

*"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut."*

Hal. 4 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jo. Putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 dalam kasus perkara Lindenbaum vs Cohen yang memutuskan:

*"Perbuatan melawan hukum juga termasuk mengenai perbuatan yang memperkosa suatu hak hukum orang lain atau yang bertentangan dengan kesucilaan atau dengan kepantasan dalam masyarakat dalam hal memperhatikan kepentingan orang lain."*

12. Bahwa oleh karena Objek Perkara I dan II adalah sah milik Para Penggugat maka sangat berdasar hukum bagi Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara a-quo agar menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1461/Cicadas tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang terhadap Objek Perkara I dan II;
13. Bahwa berdasarkan informasi yang kami terima, jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1461/Cicadas dilakukan pada tanggal 29 Desember 2014 yang apabila dibandingkan dengan jual beli Objek Perkara I dan II yang terjadi pada tahun 2013 sebagaimana tersebut butir 1 & 2, lebih dahulu terjadi jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat II atas Objek Perkara I dan II. Terhadap hal tersebut, adalah sangat jelas Tergugat II telah memberikan informasi yang tidak benar kepada Turut Tergugat I mengenai telah terjadi jual beli Objek Perkara I dan II kepada Para Penggugat. Oleh karena itu sangat beralasan hukum bagi Para Penggugat memohon agar Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara a-quo agar menyatakan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1461/Cicadas berdasarkan Akta Jual Beli No. 2867/2014 tanggal 29 Desember 2014 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat I (BUKTI P-14) adalah tidak sah dan cacat hukum;
14. Bahwa, diikutsertakannya Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a-quo karena Turut Tergugat II sebagai pihak yang berwenang atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1461/Cicadas sehingga sangat berdasar hukum bagi Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara a-quo agar menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan a-quo;
15. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat didasarkan pada bukti-bukti autentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong berkenan menetapkan dengan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya bantahan, banding dan atau kasasi (*Uit voorbaar bij voorraad*);

Hal. 5 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan segala uraian tersebut diatas, maka selanjutnya Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Cibinong melalui Majelis Hakim berkenan menyelenggarakan sidang guna memeriksa dan mengadili gugatan *a-quo* serta berkenan memberi putusan yang dalam amarnya menyatakan sebagai berikut:

## DALAM PROVISIONIL:

Menyatakan Tergugat I tidak berhak melakukan pengosongan atas Objek Perkara I dan II berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1461/Cicadas sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

## DALAM POKOK PERKARA:

- 1) Menyatakan menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3) Menyatakan Objek Perkara I berupa sebidang tanah seluas 95 m<sup>2</sup> yang terletak di Kp. Parung Tanjung, Rt. 004/013, Desa Cicadas, Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas:  
Sebelah Utara : Jl. Pancasila V  
Sebelah Barat : Tanah milik Bp. Aman  
Sebelah Selatan : Tanah pecahannya milik H. Nasim/Tergugat II  
Sebelah Timur : Tanah pecahannya milik H. Nasim/Tergugat II  
Sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Jual Beli Sementara Sebelum Akte tertanggal 15 Agustus 2013, Kwitansi No. 01 tanggal 6 Agustus 2013, Kwitansi No. II tanggal 10 Agustus 2013, Kwitansi No. III tanggal 10 Juni 2015 dan Kwitansi No. 04 tanggal 6 Januari 2017,  
Adalah sah milik Penggugat I;
- 4) Menyatakan Objek Perkara II berupa sebidang tanah seluas 76,59 m<sup>2</sup> yang terletak di Kp. Parung Tanjung, Rt. 004/013, Desa Cicadas, Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas:  
Sebelah Utara : Jl. Pancasila V Ujung  
Sebelah Barat : Pecahannya milik H. Nasim/Tergugat II  
Sebelah Selatan : Kali Cileungsi  
Sebelah Timur : Tanah milik PT. Sigma.  
Sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Jual Beli Sementara Sebelum Akte tertanggal 18 Desember 2013, Kwitansi tanggal 18 Desember 2013,  
Adalah sah milik Penggugat II;
- 5) Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1461/Cicadas tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sepanjang terhadap Objek Perkara I dan II;

Hal. 6 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017

### 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

- 6) Menyatakan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1461/Cicadas berdasarkan Akta Jual Beli No. 2867/2014 tanggal 29 Desember 2014 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat I adalah tidak sah dan cacat hukum;
- 7) Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan a-quo;
- 8) Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya bantahan, banding dan atau kasasi (*Uit voorbaar bij voorraad*);
- 9) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau:

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk itu setelah para pihak dipanggil secara sah dan patut menurut hukum, untuk Penggugat datang menghadap kuasanya: RAMOTI HANS, S.H., Advokat pada HAN'S LAWYERS, yang berkantor di Jl. Raya Karanggan, Harjamukti, Cimanggis, Depok berdasarkan surat kuasa khusus No. 07/SK/HL/III/2017, tanggal 07 Maret 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah reg. No. 369/Pdt/2017, tanggal 26 Mei 2017, sedangkan untuk Tergugat I datang menghadap kuasanya: SAHAT MARGANDA SIAHAAN, S.H., Advokat/Pengacara, Penasihat Hukum pada Law FIRM LEO IRFAN PURBA, S.H., yang berkantor di Jalan Pondok Kelapa Raya 1 Blok G1, No. 2K, Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa khusus No. 25/SK/LIP&ASSOCIATES/VII/2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah reg. No. 459/Pdt/2017, tanggal 12 Juli 2017. Untuk Tergugat II hadir sendiri di persidangan. Untuk Turut Tergugat I hadir sendiri di persidangan, namun setelah menyerahkan alat bukti surat, kemudian tidak pernah datang lagi menghadap dan untuk Turut Tergugat II hadir kuasanya; SARMINTO dan LISKIMAN, S.H., keduanya Mediator Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa No. 2017/SK-600.13/VII/2017, tanggal 17 Juli 2017, namun setelah menyerahkan alat bukti surat, kemudian tidak pernah datang lagi menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdri. Rio Destrado, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Hal. 7 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Juli 2017, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan jawabannya tertanggal 23 Agustus 2017 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas;
2. Bahwa berdasarkan akta jual beli Nomor : 2867/2014 tanggal 29 Desember 2014, Tuan Nasim atau yang lebih dikenal dengan H. NASIM (Tergugat II) menjual tanah berikut bangunan seluas 600 m<sup>2</sup> dengan nomor sertifikat (SHM): 1461 kepada Tergugat I, maka atas Akta Jual Beli tersebut diatas sah demi hukum tanah tersebut dibeli dengan etikad baik dan menjadi milik Tergugat I;
3. Bahwa Sertifikat Hak Milik atas Tanah nomor: 1461 tersebut sebelumnya dijaminan oleh H. Nasim ke Bank Perkreditan Rakyat (BPR) kota Bekasi, maka H.Nasim menjual tanah tersebut dengan proses Tergugat I membayar hutang H.Nasim ke Bank Perkreditan Rakyat Kota Bekasi dikarenakan mau dilelang akibat H. Nasim (Tergugat II) tidak dapat lagi untuk membayar hutangnya kepada BPR senilai ± Rp.230.000.00,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) dan Tergugat I juga memberikan uang senilai ± Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) kepada saudara H. Nasim (Tergugat II), sehingga pada saat bersamaan terjadi transaksi Jual Beli dengan total harga yang telah disepakati sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat I mohon segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap telah dimasukkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa dalil Penggugat I yang menyatakan sebagai pemilik atas tanah seluas 95 m<sup>2</sup> dan Penggugat II yang menyatakan sebagai pemilik atas tanah seluas 76,59 m<sup>2</sup> yang katanya bagian dari tanah seluas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi) tersebut tidaklah benar dan terlalu mengada-ada serta hanya dalil-dalil yang diciptakan untuk menimbulkan opini public seolah-olah Tergugat I membeli tanah tersebut secara tidak sah;

Hal. 8 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

3. Bahwa dalil Penggugat sebagaimana dalam butir 1,2 dan 13 sangatlah tidak tepat serta tidaklah jelas/obscuur karna tidak dibuktikan dengan "akta";
4. Bahwa berdasarkan dan/atau berkaitan dengan Kepemilikan atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor: 5 tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria, telah mengacu/sesuai kepada Pasal 19 Peraturan Pemerintah nomor: 10 tahun 1961 yang telah diganti dengan PP Nomor: 24 tahun 1997 yang menyatakan "*setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, haruslah dibuktikan dengan akta*";
5. Demikian juga dalam KUHPerdata yang antara lain menyebutkan bahwa kepemilikan tanah atau suatu benda tak bergerak haruslah dibuktikan dengan surat sertifikat atau akta. Dan apabila ada pihak-pihak yang menyatakan sebagai pemilik hak atas tanah, sesuai Pasal 163 HIR dan Pasal 283 Rbg dan Pasal 1865 KUHPerdata dalam hal membuktikan adanya hak atas tanah adalah dengan memperlihatkan sertifikat (*actorie incumbit probation*). Karena hak kebendaan itu mempunyai *zaaksgevolg* (hak yang mengikuti kemana saja pemiliknya);
6. Bahwa benar Tergugat I membeli tanah tersebut dan mengajukan permohonan balik nama sebagai pemegang hak Sertifikat Hak Milik diatas tanah tersebut adalah sah dan melalui prosedur yang berlaku;
7. Bahwa benar setelah transaksi jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II selesai dan permohonan balik nama pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik berubah menjadi atas nama Tergugat I selesai, Tergugat I meminta untuk mengosongkan lahan, akan tetapi H.Nasim (Tergugat II) meminta kepada Tergugat I supaya diberikan waktu dengan alasan masa kontrak antara Penggugat I & II masih belum habis, dan hal itu juga langsung dikonfrontir Tergugat I terhadap Penggugat I & II mengenai kebenarannya, dan saat itu juga Penggugat I & II membenarkannya;
8. Bahwa dalil Penggugat sebagaimana dalam point 3 menguatkan bahwa Penggugat I dan Penggugat II benar-benar menyewa/mengontrak, dan tinggal sementara diatas tanah seluas 600 m<sup>2</sup> milik Tegugat I, hal ini dikuatkan dengan adanya Surat Keterangan Tempat Tinggal Sementara Nomor: 474.4/472/IV/2017 dan Nomor: 474.4/473/IV/2017 yang masing-masing tertanggal 21 Maret 2017, yang dibuat oleh Kepala Desa Cicadas, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor.
9. Bahwa gugatan Penggugat atas perbuatan melawan hukum point 11 sangat tidak beralasan, sehingga dengan demikian unsur perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian tidaklah jelas. Dan yang seharusnya mengalami kerugian adalah Tergugat I karena selama ± 3

Hal. 9 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga) tahun Tergugat I tidak pernah meminta hasil sewa/kontrak dari para Penggugat dan Tergugat II;

10. Bahwa akibat perbuatan dari Tergugat II dan Penggugat I & II yang menempati lahan milik Tergugat I selama  $\pm$  3 (tiga) tahun, Tergugat I mengalami kerugian sebesar Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

- a. Tergugat II : sewa/kontrak sebesar Rp.20.000.000,- X 3 (tiga) tahun = Rp.60.000.000,-
- b. Penggugat I : sewa/kontrak sebesar Rp.20.000.000,- X 3 (tiga) tahun = Rp.60.000.000,-
- c. Penggugat II : sewa/kontrak sebesar Rp.20.000.000,- X 3 (tiga) tahun = Rp.60.000.000,-

Maka berdasarkan uraian Jawaban yang dikemukakan tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak beralasan terhadap tanah milik Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik nomor : 1461 atas nama Tergugat I;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar ganti rugi yang diderita Tergugat I sebesar Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Tergugat II : sewa/kontrak sebesar Rp.20.000.000,- X 3 (tiga) tahun = Rp.60.000.000,-
  - b. Penggugat I : sewa/kontrak sebesar Rp.20.000.000,- X 3 (tiga) tahun = Rp.60.000.000,-
  - c. Penggugat II : sewa/kontrak sebesar Rp.20.000.000,- X 3 (tiga) tahun = Rp.60.000.000,-
5. Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya

Dan atau apabila Pengadilan Negeri Cibinong dan Majelis Hakim berpendapat lain maka:

Hal. 10 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut Tergugat II telah mengajukan jawabannya tertanggal 23 Agustus 2017 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

## Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat I dan Penggugat II ataupun dalil Tergugat I dan Turut Tergugat I yang tidak benar, kecuali secara tegas diakui kebenarannya secara hukum;
2. Bahwa semua dalil-dalil yang disampaikan baik oleh para Penggugat ataupun oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I mengandung ketidakbenaran dan tidak semuanya benar;
3. Bahwa memang benar awalnya saya memiliki sebidang tanah kurang lebih seluas 1.000 M2 yang saya beli dari H. Hasim, dan belum bersertifikat. Kemudian saya jual berturut-turut kepada Saifodin seluas 35 M2, kepada Pak Taufik seluas 160 M2, kepada Pak Aman seluas 100 M2, dan kepada masing-masing Penggugat I seluas 70 M2 dan bukan seluas 95 M2 pada Tahun 2013, serta kepada Penggugat-II seluas 71 M2 dan bukan seluas 76,59 M2 pada Tahun 2013, ( Vide, bukti terlampir);
4. Bahwa dari sisa tanah saya yang dari ukuran 1.000 M2 yang sudah saya jual kepada Saifudin, Taufik dan Pak Aman maka saya agunkan kepada PT. Bank Perkeriditan Rakyat (BPR) Bina Dian Citra sambil saya mengurus agar sisa tanah bersertifikat sehingga akhirnya pada tahun 2010 terbitlah sertifikat Hak Milik No. 1461 tanggal 12 Oktober 2010, tertera luas 600 M2 (keterangan saksi dan bukti);
5. Bahwa kemudian pada tahun 2014, karena saya butuh uang untuk melunasi pinjaman ke PT. Bank Perkeriditan Rakyat (BPR) Bina Dian Citra, maka pada Tahun 2014 saya rundingkan untuk saya jual kepada Tergugat I melalui Ibu Nova dan disaksikan oleh Pak Bambang E.P di rumah saya yang sekarang sudah dibeli oleh Tergugat I dalam keadaan sertifikat diagunkan dan perlu ditebus terlebih dahulu, dan saya juga sudah menunjukkan batas-batas tanah yang akan saya jual tersebut kepada Tergugat I yang waktu itu disaksikan juga oleh Pak Bambang E.P. Jadi tidak benar Penggugat I dan Penggugat II mengontrak pada saya seperti disebutkan oleh kuasa hukum Tergugat I;
6. Bahwa dengan demikian karena di atas tanah milik saya tersebut surat sertifikatnya dalam keadaan tergadaikan pada PT. Bank Perkeriditan Rakyat (BPR) Bina Dian Citra, dan belum ditebus oleh saya dan teman saya, yang sama-sama memakai uang pinjaman kredit tersebut, maka pengurusan

Hal. 11 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat-surat jual belinya baik kepada Penggugat I, Penggugat II dan kepada Tergugat I juga menjadi tertunda dan menunggu sertifikat tertebus lebih dahulu karena batas-batas tanah yang sudah saya tawarkan dan tunjukan kepada Tergugat I adalah tanah yang akan saya jual dengan batas di sebelah kanan bangunan milik Penggugat II, dan yang sebelah kiri milik Penggugat I;

7. Bahwa demikian pula karena bunga bank berjalan terus, sementara saya dan teman saya tidak lancar membayar cicilan dan bunganya kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Bina Dian Citra, maka saya putuskan untuk saya jual sisanya saja dari batas tanah yang sudah saya tunjuk kepada Tergugat I (Vide, saksi Sdr. Abas Baisuni dan Bapak Bambang E.P);
8. Bahwa benar jawaban Tergugat I menyebutkan bahwa diri Tergugat I yang menebus surat-surat tanah milik saya, berupa antara lain sertifikat Hak Milik No. 1461 a/n H. Nasim kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR ) Bina Dian Citra dan Tergugat I sepakat pula untuk dilakukan jual beli atas keadaan sisa tanah saya yang sudah pernah dilihat ada bangunan milik Penggugat I (luas 70 M2) dan milik Penggugat II (luas 71 M2), dan bahkan sewaktu dilakukan pengukuran terhadap batas sisa tanah yang hendak dibeli oleh Tergugat I dari Tergugat II juga Tergugat I sangat mengetahui batas tanah yang akan diperjual-belikan dengan Tergugat I yaitu hanya sebatas sampai bangunan warung nasi milik Penggugat I di sebelah kiri jika posisi saya menghadap jalan raya dan sebatas pula bangunan warung nasi milik Penggugat II di sebelah kanan jika posisi saya menghadap ke jalan raya;
9. Bahwa pada prinsipnya jual beli yang saya lakukan kepada Penggugat I, kepada Penggugat II dan kepada Tergugat I adalah dalam keadaan mereka semua mengetahui kondisinya bahwa surat-surat tanahnya / sertifikatnya dalam keadaan ada di Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Bina Dian Citra. Jadi oleh karenanya, tidak benar diri saya (Tergugat II) dikatakan berbuat melanggar hukum pasal 1365 KUHPerdara kepada baik Penggugat I, atau kepada Penggugat II dan atau kepada Tergugat I atau pada pihak-pihak lainnya;
10. Bahwa sebaliknya yang merumitkan keadaan ini adalah Ibu Notaris (Turut Tergugat II) yang tidak mau bersabar dan mendengar permintaan/keterangan dari saya sewaktu saya akan tanda tangan di notaris, yaitu saya pernah minta agar jangan dibalik nama dulu karena saya mau betulin gambar tanah dan luasnya yang ada di buku sertifikat Hak Milik a/n H. Nasim No. 1461 tanggal 12 Oktober 2010 yaitu yang seharusnya berbentuk gambar L dalam jual beli dengan Tergugat I dan saya juga akan menyelesaikan

Hal. 12 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat I dan Penggugat II untuk membicarakan biaya-biaya pembetulan gambar di sertifikat atas tanah yang awalnya milik saya tersebut seluas 1.000 M2, kemudian secara tiba-tiba ibu notaris (Turut Tergugat II) membalik nama sertifikat Hak Milik No. 1461 tanggal 12 Oktober 2010 tanpa memperhatikan petunjuk batas tanah yang sudah saya ukur dan saya tunjuk batas-batasnya kepada Tergugat I sebelum jual beli dilakukan kepada Tergugat I (Vide, saksi Bapak Bambang E.P dan bukti terlampir);

11. Bahwa selain itu juga saya melakukan tanda tangan jual beli dengan Tergugat I dihadapan notaris karena saya tidak mau disebut sebagai orang yang mengingkari kesepakatan dengan Tergugat I yang sudah tersepakati gambar tanahnya berbentuk L dan beserta batas-batasnya, serta saya tidak mau juga kalau kesepakatan yang sudah saya sampaikan kepada Tergugat I dan atau kepada notaris (Turut Tergugat I) tidak diindahkan karena sebetulnya pihak Tergugat I, ataupun pihak notaris (Turut Tergugat I) sangat mengetahui keadaan jual beli atas tanah Hak Milik saya itu yang berawal dari ditebusnya surat sertifikat Hak Milik No. 1461 a/n H. Nasim ke Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Bina Dian Citra;
12. Bahwa idak benar Ibu Notaris (atau Turut Tergugat I) mengatakan sudah melakukan jual beli secara benar. Jangankan dikatakan benar, melihat lokasi tanah yang sudah ada 2 bangunan warung nasi saja Turut Tergugat I tidak melakukannya, dan lagi pula surat KTP, surat KK milik saya dan surat kematian istri saya yang asli belum pernah saya tunjukan / serahkan pada ibu notaris (Turut Tergugat I). Jadi saya heran pula, kenapa Turut Tergugat I tidak mau berbuat adil pada saya atau membuat suasana tidak rumit serta tidak mau bersabar untuk saya perbaiki gambar tanah di sertifikat tersebut terlebih dahulu agar hak-haknya semua pihak yang membeli tanah saya tidak saling bersengketa;

Demikian surat jawaban dari saya H. Nasim (Tergugat II), dan lebih kurangnya saya mohon maaf serta menyerahkan sepenuhnya keadilannya pada yang mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, agar suasana jual beli tanah milik saya Kepada Penggugat I, kepada Penggugat II, kepada Tergugat I diputuskan secara adil karena semua pihak yang saya sebut ini sudah saling mengetahui keadaan sebelumnya seperti yang sudah saya terangkan diatas;

Selanjutnya, atas segala perhatian dan kebijaksanaannya tak lupa saya haturkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini;

Hal. 13 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat I telah mengajukan jawabannya tertanggal 21 Agustus 2017 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. *Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang secara tegas telah diakui kebenarannya secara hukum; Bahwa saya selaku jabatan saya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melakukan jabatan saya tersebut telah sesuai dengan perundangan yang berlaku yaitu berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Bahwa dalam melakukan tugas saya dalam jabatan saya tersebut telah mengikuti persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang yang berlaku mengenai syarat sahnya pembuatan Akta Jual Beli, dimana sebelum dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 2867 tahun 2014 atas Sertifikat Hak Milik nomor 1461 yang diterbitkan pada tanggal 12 Oktober 2010 dengan Surat Ukur No. 29/Cicadas/2010 tanggal 16-07-2010 seluas 600 m2 tercatat atas nama Nasim terletak di desa Cicadas Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor. Pada tanggal 09 Januari 2013 Sertifikat tersebut dibebani Hak Tanggungan No. 45/2013 Peringkat Pertama APHT PPAT DEDY SUWANDY, S.H., M.H., Nomor 3816/2012 tanggal 30-11-2012 oleh PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT BINA DIAN CITRA, berkedudukan di Bekasi dan pada tanggal 22-12-2014 telah Saya lakukan proses royanya di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor berdasarkan Surat Roya Nomor 297/BDC.KRD/XII/2014 TANGGAL 09-12-2014 Dari PT. BPR BINA DIAN CITRA, dan Hak Tanggungan Nomor 45/2013 telah dihapus. Dan sebelum penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 2867 / 2014 yang pelaksanaan di kantor saya pada tanggal 29-12-2014 Saya telah memenuhi tata cara secara formal dan admisnistratifnya dimana saya telah melakukan pengecekan, mengenai identitas para pihak, kewajiban para pihak atas pajak-pajak yang timbul dari peralihan hak melalui jual beli tersebut dalam hal ini pajak PPH dan BPHTB juga telah dibayarkan ke kantor pajak setempat, telah lunas tagihan pajak PBB selama 10 tahun kebelakang, bukti kepemilikan atas tanah tersebut dalam hal ini Sertifikat Hak Milik Nomor 1461, dan dokumen-dokumen lain yang dibutuhkan sebagai pelengkap pembuatan akta jual beli tersebut telah saya mintakan. Akta telah saya bacakan, serta saya jelaskan dan saya pertanyakan apakah ada keterangan-keterangan yang tidak tercatat dalam Sertifikat yang hendak disampaikan sebelum akta tersebut di tanda*

Hal. 14 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tangani kedua belah pihak. Setelah tidak ada lagi keterangan maupun pernyataan dan pertanyaan yang disampaikan oleh para pihak maka akta tersebut telah ditanda tangani dua (2) rangkap oleh para pihak, dimana rangkap pertama (1) telah saya sampaikan ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor sebagai persyaratan proses batik nama sertifikatnya dan lembar kedua (2) saya simpan sebagai warkah saya;

2. Bahwa Turut Tergugat II menolak secara tegas tuntutan-tuntutan Para Penggugat dalam Perkara 136/Pdt.G/2017/PN.Cbi yang menyatakan Akta Jual Beli Nomor 2867/2014 yang dibuat oleh saya adalah tidak sah secara hukum. Dimana Tergugat Kedua semenjak awal sebelum proses pembuatan Akta jual beli dikantor saya tidak pernah memberikan keterangan-keterangan lain perihal kepemilikannya yang tidak tercatat di Sertifikat Hak Milik Nomor 1461/Cicadas kepada saya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga berdasarkan alat-alat bukti yang kuat yang diserahkan kepada saya yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1461/Cicadas yang tercatat atas nama NASIM dan bukti identitas serta dokumen-dokumen lain secara jelas dan sesuai hukum berlaku saya menganggap bahwa tanah tersebut adalah sah sepenuhnya milik dari Tergugat ke II dan dapat dibuatkan akta jual belinya dan mengikat kedua beiah pihak;

3. Bahwa dalam hal ini saya selaku Turut Tergugat II telah dirugikan secara waktu, fikiran dan tenaga dikarenakan perkara tuntutan perdata ini;

Atas uraian tersebut diatas, Mohon kiranya Majelis. Hakim yang mengadilii perkara ini berkenan untuk memutuskan:

1. Menerima Eksepsi dan Jawaban Turut Tergugat II;
2. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon kiranya putusan tersebut seadil adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat II telah mengajukan jawabannya tertanggal 30 Agustus 2017 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya secara hukum dan menguntungkan Turut Tergugat II;

Hal. 15 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 2. TENTANG KEWENANGANMENGADILI (ABSOLUTECOMPETENTIE)

*Bahwa dengan mendasari gugatan Penggugat pada prinsipnya mendalilkan Penggugat membeli bidang tanah obyek sengketa secara detail didalilkan pada bagian posita poin 1 "Bahwa pada tanggal 15 Agustus 2013 Penggugat I (SARMAN) membeli sebidang tanah dari Tergugat II seluas 95m2 seharga Rp35.000.000 terletak di Kp. Parung Tanjung, Rt. 004/013, Desa Cicadas, Gunung Putri Kabupaten Bogor dengan batas-batas Sebelah Utara Jl. Pancasila V, Sebelah Barat tanah milik Bapak Aman, Sebelah Selatan tanah pecahannya milik H. Nasim/ Tergugat II, Sebelah Timur tanah pecahannya milik H. Nasim/ Tergugat II" dan sebagaimana dituangkan pada bagian posita poin 2 "Bahwa pada tanggal 18 Desember 2013, Penggugat II (Warsono) juga telah membeli sebidang tanah dari Tergugat II seluas 76,59 m2 seharga Rp28.136.000 yang juga merupakan satu bidang dengan tanah yang dibeli Penggugat I, terletak di Kp. Parung Tanjung, Rt. 004/013, Desa Cicadas, Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat dengan batas-batas: Sebelah Utara Jl. Pancasila V ujung, Sebelah Barat Pecahannya milik H. Nasim/ Tergugat II, Sebelah Selatan Kali Cileungsi, Sebelah Timur tanah milik PT. Sigma". Bahwa yang menjadi pokok permasalahan adalah bidang tanah obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat I berdasarkan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik No. 1461/ Cicadas, maka tuntutan dalam pokok perkaranya pada petitum poin 5 yang menyatakan "Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1461/Cicadas tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sepanjang terhadap Objek Perkara I dan II";*

Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan/upaya untuk mencari keadilan, Para Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong, karena dalil gugatan para Penggugat yang menyatakan sertipikat obyek sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat nota bene identik dengan untuk dinyatakan batal demi hukum. Bahwa tuntutan mengenai Batal demi hukum sertipikat obyek sengketa {Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1461/Cicadas) berdasarkan ketentuan Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang perubahan atas UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangan menyatakan batal suatu keputusan Tata Usaha Negara berada pada Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1985 Pasal 4, pasal 62 ayat (1) huruf a Jo. Undang-Undang Nomor: 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda

Hal. 16 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor: 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Keterampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan:

Bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai sertipikat tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal Kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum;

Bahwa sedangkan pokok permasalahan/duduk perkara yang diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana didalilkan pada posita poin 9 selengkapnya sebagai berikut kutip "Bahwa saat Para Penggugat membeli Objek Perkara I dan II dibeli dari Tergugat II sebagaimana tersebut butir 1 dan 2, bukti kepemilikan tanah yang dinyatakan oleh Tergugat II hanya berbentuk persil desa dan belum terbit Sertipikat sehingga sehubungan telah terbitnya Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1461/Cicadas terhadap Objek Perkara I dan II yang juga terjadi proses balik nama dari Tergugat II kepada Tergugat I, maka secara hukum tindakan Tergugat II yang tidak berterus terang kepada Para Penggugat saat transaksi jual beli mengenai bukti kepemilikan objek perkara I dan II berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1461/Cicadas serta secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan tanpa memberitahu Para Penggugat telah mengurus pengalihan kepemilikan kepada Tergugat I merupakan tindakan yang dapat di kategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum", selaku demikian dikarenakan tuntutan gugatan Para Penggugat yang menginginkan sertipikat obyek perkara untuk dinyatakan batal demi hukum, dengan dasar dalil gugatan tersebut ,maka permasalahan a quo murni kewenangan pengujiannya berada pada Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 Jo. Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004;

Bahwa dengan mempedomani dalil-dalil gugatan Penggugat dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana uraian-uraian tersebut diatas gugatan a quo diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong (Perdata) adalah telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut (*Absolute Competence*) sehingga gugatan a quo patut untuk dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Hal. 17 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 3. TENTANG GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada bagian posita poin I yang intinya mendalilkan Penggugat membeli sebidang tanah obyek sengketa seluas 95m2 berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Sementara Sebelum Akte tertanggal 15 Agustus 2015 kemudian pada posita poin 2 Penggugat II membeli sebidang tanah obyek sengketa seluas 76,59 m2 dari Tergugat II sedangkan faktanya berdasarkan data administrasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1461 diterbitkan pada 12 Oktober 2010 dengan Surat Ukur No. 29/Cicadas/2010 tanggal 16-07-2010 seluas 600 m2 tercatat atas nama Nasim terletak di desa Cicadas Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor. Pada tanggal 09 Januari 2013 Sertipikat tersebut dibebani Hak Tanggungan No. 45/2013 Peringkat Pertama APHT PPAT DEDY SUWANDY, SH, MH., Nomor 3816/2012 tanggal 30-11-2012 oleh PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT BINA DIAN CITRA, berkedudukan di Bekasi dan pada tanggal 22-12-2014 telah di roya berdasarkan Surat Roya Nomor 297/BDC-KRD/XII/2014 tanggal 09-12-2014 dari PT. BPR BINA DIAN CITRA, Hak Tanggungan Nomor 45/2013 dihapus. Pada tanggal 14-04-2015 Sertipikat in litis beralih ke Atas Nama Nyonya MASLINE NABABAN berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2867/2014 tanggal 29-12-2014 dibuat oleh LENYDAISYASTRI, S.H., Mkn., selaku PPAT Kabupaten Bogor;

Bahwa mencermati dalil gugatan Para Penggugat dengan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tidak ada kesesuaian terkait dengan obyek sengketa hal mana Para Penggugat mendalilkan terhadap tanah objek sengketa seluas 95m2 dan 76,59m2 (Total Luas 171, 59m2) sedangkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1461 diterbitkan pada 12 Oktober 2010 dengan Surat Ukur No. 29/Cicadas/2010 tanggal 16-07-2010 luasnya 600 m2 namun pada tuntutan pokok perkaranya mohon untuk dinyatakan batal Sertipikat Objek sengketa;

Berdasarkan uraian diatas dikarenakan luas tanah yang digugat dan luas Sertipikat objek sengketa berbeda, maka fakta terungkap dalil gugatan aquo merupakan gugatan kabur (*obscuur libel*) dan sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat dimaksud untuk dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Onvankelrijk Verklaard*);

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Turut Tergugat II dalam bagian eksepsi mohon dianggap berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga

Hal. 18 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula didalilkan dalam bagian pokok perkaranya.

2. Bahwa, Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya yang khususnya ditujukan kepada Turut Tergugat II, dikarenakan penerbitan sertipikat in litis telah sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1999; Bahwa tindakan administratif Turut Tergugat II dalam menerbitkan sertipikat in litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat ( 3 ), Jo. Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 Pasal 2, Jo. Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997, Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1997 Jis Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999, serta TELAH MEMENUHI Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik/ AAUPB (*algemene behoorlijk bestuur / principle of good administration*) sebagaimana yang diuraikan oleh W. RIAWAN TJANDRA, SH dalam bukunya HITKUM ACARA PERADILAN TATA USAHA NEGARA, halaman 68 dan halaman 69 bahwa menurut CRINCE LE ROY (*PRINCIPLE OF GOOD ADMINISTRATION*) terutama asas kepastian hukum (*principle of legal security*), asas bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan oleh KOENTJORO PURBOPRANOTO, pada Asas Kebijaksanaan (*principle of sapiently*);

Sehingga Turut Tergugat II TIDAK menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (*detournement de pouvoir*) dan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut TIDAK bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta TANPA wewenang yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Para Penggugat (*willekeur*) dan TIDAK bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Undang- Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor: 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986, Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b;

Bahwa Turut Tergugat II menolak secara tegas tuntutan-tuntutan Para Penggugat dalam pokok perkara petitum poin 5 dan poin 7 yang pada prinsipnya menyatakan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1461 diterbitkan pada

Hal. 19 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12 Oktober 2010 dengan Surat Ukur No. 29/Cicadas/2010 tanggal 16-07-2010 luasnya 600 m<sup>2</sup> untuk dinyatakan batal demi hukum dan Turut Tergugat II harus mentaati putusan dalam perkara aquo. Bahwa tuntutan-tuntutan dalam petitum tersebut tidak realistis dan tidak ada relevansinya mengingat Turut Tergugat II Mengingat Para Penggugat tidak dapat mendalilkan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II sehingga melanggar hukum dan merugikan Para Penggugat;

Sedangkan faktanya penerbitan sertipikat a quo telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 Pasal 2, Jo. Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997, Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1997 Jis Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 9 Tahun 1999 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 sehingga:

- Telah sesuai dengan azas legalitas;
- Tidak berbuat sewenang-wenang (*De tornementde pouvoir*);
- Tidak berbuat sekehendak hati (*Willekeur*);
- Sesuaidengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);

Atas dasar uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadakan perkara ini berkenan memutuskan:

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

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

Menimbang, bahwa atas jawaban tersebut Para Penggugat telah mengajukan replik yang pada pokoknya bertetap pada gugatannya semula, sebaliknya Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I telah pula mengajukan duplik yang pada pokoknya bertetap pada jawabannya, sedangkan Turut Tergugat II tidak mengajukan duplik tetapi berketetapan pada jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Para Penggugat mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda sebagai berikut:

1. Foto copy Surat Pernyataan Jual Beli Sementara Sebelum Akte tertanggal 15 Agustus 2013.

Hal. 20 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selanjutnya diberi tanda bukti P.I.II - 1;
2. Foto copy Kwitansi No. 01 tanggal 6 Agustus 2013.  
Selanjutnya diberi tanda bukti P.I.II - 2;
3. Foto copy Kwitansi No. II tanggal 10 Agustus 2013.  
Selanjutnya diberi tanda bukti P.I.II - 3;
4. Foto copy Kwitansi No. III tanggal 10 Juni 2015.  
Selanjutnya diberi tanda bukti P.I.II - 4;
5. Foto copy Kwitansi No. 04 tanggal 6 Januari 2017.  
Selanjutnya diberi tanda bukti P.I.II - 5;
6. Foto copy Surat Pernyataan Jual Beli Sementara Sebelum Akte tertanggal 18 Desember 2013.  
Selanjutnya diberi tanda bukti P.I.II - 6;
7. Foto copy Kwitansi tanggal 18 Desember 2013.  
Selanjutnya diberi tanda bukti P.I.II - 7;
8. Foto copy Surat Keterangan Tempat Tinggal Sementara No. 474.4/472/IV/2017 atas nama Penggugat I;  
Selanjutnya diberi tanda bukti P.I.II - 8;
9. Foto copy Surat Keterangan Tempat Tinggal Sementara No. 474.4/472/IV/2017 atas nama Penggugat II;  
Selanjutnya diberi tanda bukti P.I.II - 9;
10. Foto copy SPPT PBB tahun 2012 NOP: 32.03.140.005. 014-0026.0.  
Selanjutnya diberi tanda bukti P.I.II - 9;
11. Foto copy SPPT PBB tahun 2013 NOP: 32.03.140.005. 014-0026.0.  
Selanjutnya diberi tanda bukti P.I.II - 10;
12. Foto copy Suratnya No. 010/LSM-PM/DPP/31/1/2017 tanggal 31 Januari 2017  
Selanjutnya diberi tanda bukti P.I.II - 11;
13. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1461/Cicadas  
Selanjutnya diberi tanda bukti P.I.II - 1
14. Foto copy Akta Jual Beli No. 2867/2014 tanggal 29 Desember 2014  
Selanjutnya diberi tanda bukti P.I.II - 14;
15. Foto copy Surat Keterangan tanggal 4 Maret 2017  
Selanjutnya diberi tanda bukti P.I.II - 15;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat, Penggugat telah menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah dan keterangan tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Hal. 21 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 1. RAY FAHMI FUAD:

- Bahwa saksi adalah Ketua RW 13 Kelurahan Cicadas, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor;
- Bahwa secara umum saksi dapat terangkan bahwa permasalahannya telah datang orang kepada Sdr. Warsono untuk mengukur tanah H. Nasim, dimana tanah tersebut telah dibeli Pak Sarman tetapi saksi tidak tahu proses jual belinya;
- Bahwa pengukurannya terlaksana dan setelah itu pak Sarman datang lagi ke rumah saksi dan memohon diuruskan surat jual belinya, lalu saksi membantu ke kantor desa namun setelah dilakukan ternyata tidak dapat diurus, karena menurut orang desa surat tersebut ada di bank, sehingga pak Sarman saat itu hanya mengurus SPPT-nya saja;
- Bahwa atas yang ditebus oleh pak Sarman adalah SPPT tahun 2013 yang diberi tanda P-13 dan saksi mengetahuinya dan membenarkannya;
- Bahwa SPPT tersebut diperoleh dari kantor desa dan ada di buku C nya;
- Bahwa untuk bukti transaksi antara Sarman dan H. Nasim dibuatkan Surat Sementara Jual Beli Sebelum Akta;
- Bahwa benar alat bukti surat yang diberi tanda P-1 dan P-6;
- Bahwa surat Jual Beli sementara sebelum akta itu kebiasaan yang dilaksanakan di desa, sebagai acuan untuk pengurusan ke desa;
- Bahwa awalnya saksi tidak mengetahui jika tanah tersebut sudah bersertifikat tetapi dari kantor desa dan camat diketahui ternyata tanah tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa pak Nasim juga pada saat itu tidak menyebutkan jika tanah tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa setelah saksi mengkoscek ke desa dan camat, lalu saksi melakukan koordinasi dengan Pak Warsono dan Pak Sarman bahwa atas tanah tersebut sudah ada sertifikat dan dalam proses di perbankan;
- Bahwa saksi mengenal dengan Pak Sarman dan Pak Warsono sebelum tandatangan Akta Jual Beli Sementara;
- Bahwa saksi dapat sebutkan batas-batas tanah Pak Sarman adalah:
  - Sebelah Utara : Jalan Raya
  - Sebelah Selatan : Kali / sisa tanah
  - Sebelah Barat : Tanah H. Nasim
  - Sebelah Timur : Tanah Aman
- Bahwa saksi dapat sebutkan batas-batas tanah Pak Warsono adalah:
  - Sebelah Utara : Jalan Raya
  - Sebelah Selatan : Kali / sisa tanah

Hal. 22 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Tanah H. Nasim
- Sebelah Timur : Pabrik PT. SIGMA
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Masline Nababan, dan saksi mendengarnya setelah Pak Sarman mendapat kesulitan dalam mengurus suratnya;
- Bahwa saksi mengetahui ada masalah ketika Pak Jefri datang sebanyak dua kali kepada saksi dan mengatakan jika tanah tersebut sudah dibeli semuanya oleh Masline Nababan dan waktu itu saksi sampaikan jika ada bagian dari tanah tersebut sudah dijual kepada dua orang lain;
- Bahwa tanah punya pak Warsono luasnya 76 m2 (tujuh puluh enam meter persegi);
- Bahwa tanah punya pak Sarman luasnya 95 m2 (sembilan puluh lima meter persegi);
- Bahwa Surat Jual Beli Sementara Sebelum Akta ditandatangani oleh H. Nasim dengan disaksikan sama-sama kumpul, bareng-bareng dan saksinya pun ada;
- Bahwa H. Nasim pernah datang kepada saksi untuk merubah surat pernyataan;
- Bahwa perubahan surat pernyataan untuk apa saksi tidak mengetahuinya, namun kata H. Nasim uangnya kurang, maka harus dikurangi luasnya, lalu saksi jawab tidak mau;
- Bahwa saksi tidak mengetahui penyerahan uangnya juga tidak tahu apakah sudah lunas atau belum;
- Bahwa saksi sempat datang ke kelurahan dan ketemu dengan Pak Dedi kurang lebih 1,5 bulan setelah pembuatan surat jual beli sementara sebelum akta, saksi dipanggil oleh Pak Dedi yang kemudian menerangkan jika surat tanah dimaksud ada di bank;
- Bahwa saksi dapat terangkan jika H. Nasim tidak diajak musyawarah karena H. Nasim sebagai pihak penjual sehingga tidak diajak;
- Bahwa tanah tersebut diukur ke belakang atas kemauan H. Nasim sendiri;
- Bahwa untuk tanah Penggugat II (Warsono) ukuran adalah 71 m2 kemudian dirubah menjadi 76 m2, karena tanggung ukurannya kata H. Nasim;
- Bahwa saksi tidak pernah membuat surat pada tahun 2017, saksi membuat surat tahun 2013. Untuk tahun 2017 H. Nasim datang kepada saksi mau merubah surat tetapi saksi tidak mau;
- Bahwa tanah yang ditunjuk oleh Pak Warsono dan Pak Sarman berbeda;

Hal. 23 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang masuk kedalam sertifikat adalah tanah Ibu Masline Nababan;
- Bahwa untuk tanah Pak Warsono dan Pak Sarman di atasnya ada rumah;
- Bahwa bangunan yang ada di atas tanah tersebut lebih dahulu dibangun daripada terbitnya sertifikat;
- Bahwa penandatanganan surat jual beli sementara sebelum akta dibuat tahun 2013 dilakukan dalam suasana berkumpul dan dipanggil semua kecuali anaknya H. Nasim yang bernama Syahroni, sehingga Ketua RT tidak mau tanda tangan karena menunggu Syahroni lebih dahulu;
- Bahwa atas alat bukti surat yang diberi tanda P-1 adalah benar tanda tangan saksi;
- Bahwa surat Jual Beli Sementara Sebelum Akta itu sebagai syarat untuk pengurusan ke desa;
- Bahwa pada saat menandatangani Surat Jual Beli Sementara Sebelum Akta tersebut, H. Nasim tidak memberitahukan jika terhadap tanah tersebut sudah ada sertifikatnya atau belum. Pada waktu itu saksi Tanya kepada Pak Sarman yang menjawab jika suratnya ada di H. Nasim;
- Bahwa sepengetahuan saksi Sarman membeli 95 m<sup>2</sup>, dengan harga Rp.35.000.000,- dengan pembayaran beberapa kali;
- Bahwa Pak Warsono membeli seluas 75 m<sup>2</sup> / 76 m<sup>2</sup>;
- Bahwa yang membeli tanah tersebut lebih dahulu adalah Sarman, kemudian beberapa bulan kemudian datang Sarman dan terakhir datang Jefri dan saksi disuruh mengusir Sarman;
- Bahwa Sarman membeli tanah disitu karena Sarman mendapatkan uang dari gusuran;
- Bahwa Warsono membeli tanah disitu sudah lama;
- Bahwa Pak Jefri datang ada kurang lebih satu tahun;
- Bahwa yang dipermasalahkan adalah tanah-tanah yang dibeli oleh Warsono dan Sarman;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sertifikat yang atas nama Masline itu sertifikat apa;
- Bahwa saksi tidak pernah bertanya kepada H. Nasim, tanah mana yang dijual ke Masline;
- Bahwa menurut Pak Jefri bahwa yang dua bidang tanah tersebut termasuk yang dibeli oleh Masline;
- Bahwa pengukuran dilakukan tidak bersamaan dan yang pertama mengukur adalah Pak Sarman dan yang menunjukkan batas adalah Pak H. Nasim sendiri;

Hal. 24 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui tanah yang dijual tersebut adalah tanah H. Nasim;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas seluruhnya tanah H. Nasim;
- Bahwa Pak Sarman dan Pak Warsono membeli tanah H. Nasim melalui saksi dan saksi tidak mengetahui tentang Masline Nababan;

## 2. ZAMALUDIN:

- Bahwa saksi adalah pihak yang menyaksikan pada saat pengukuran tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas keseluruhan tanah obyek perkara tersebut;
- Bahwa saksi bertugas hanya sebagai memegang ujung alat meteran saja;
- Bahwa saksi diminta tolong oleh Pak Sarman untuk mengukur tanah yang dibeli dari Pak H. Nasim;
- Bahwa kejadian tersebut pada tahun 2013, dimana saksi tidak mengetahui suratnya apa dan berapa harga jual belinya;
- Bahwa pada saat dilakukan pengukuran ada pak H. Nasim saat itu;
- Bahwa tidak ada komplain dari siapapun pada saat pengukuran tanah tersebut;
- Bahwa pada saat dilakukan pengukuran sudah ada patok-patoknya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada pembicaraan apa pada saat itu antara Pak H. Nasim dengan Pak RT.;
- Bahwa yang menunjukkan patok atas tanah tersebut adalah H. Nasim;
- Bahwa selain saksi yang hadir di lokasi tanah tersebut pada saat pengukuran tersebut adalah pak RT, Pak Nasim, Pak Sarman, Pak Warsono;
- Bahwa pak H. Nasim pada saat itu menunjukkan terlebih dahulu batas-batasnya, lalu diukur baru dipatok-patok;

## 3. EDI KUSANDI:

- Bahwa saksi adalah salah satu pihak yang mengukur tanah Pak Warsono;
- Bahwa yang mengajak saksi untuk melakukan pengukuran adalah Pak RT setempat;
- Bahwa yang membeli tanah tersebut adalah Pak Warsono;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa harga jual beli dan luasnya juga tidak mengetahuinya dan kejadian pada tahun 2013;
- Bahwa yang menunjukkan batas-batas tanah tersebut adalah Pak Nasim sendiri;

Hal. 25 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017

#### 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 diukur adalah tanah yang mengikuti ukuran rumah berdasarkan tembok keliling rumah;

Menimbang, bahwa atas keterangan para saksi tersebut di atas, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda sebagai berikut:

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor: 1461 atas nama pemegang hak Maline Nababan, seluas 600 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Pancasila V Ujung, desa Cicadas, kecamatan Gunung Putri, Provinsi Jawa Barat;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.I - 1;
2. Foto copy Akta Jual Beli dengan Nomor: 2867/2017 antara H. Nasim selaku Penjual dengan Masline Nababan selaku Pembeli;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.I - 2;
3. Foto copy Asli Bukti Penerimaan Daerah Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dengan Identitas Wajib Pajak: Masline Nababan, dengan Nomor Objek Pajak: 32 03 140 005 014 0026 0, dengan jumlah setoran sebesar Rp. 5.950.000,- (lima juta Sembilan ratus ribu rupiah), tanggal 29 Desember 2014;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.I - 3;
4. Foto copy Asli Surat Pelunasan yang diterbitkan oleh PT. BPR BINA DIAN CITRA, Nomor Surat: 332/BDC-KRD/IX/17, yang menerangkan bahwa H. Nasim telah melakukan pembayaran sebagai pelunasan kewajiban kredit kepada PT. BPR Bina Dian Citra;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.I - 4;
5. Foto copy Surat Pernyataan H. Nasim yang menyatakan bahwa H. Nasim telah menjual tanah berikut bangunan seharga Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah). Pada tanggal 8 Desember 2014  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.I - 5;
6. Foto copy Asli Kwitansi, tanggal 24 Desember 2014;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.I - 6;
7. Foto copy Bukti Penerimaan Negara (Surat Setoran Pajak) atas nama Nasim/H. Nasim, tanggal 31 Desember 2014;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.I - 7;
8. Foto copy Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 117121/2016, tanggal 06 Desember 2016;  
Selanjutnya diberi tanda bukti T.I - 8;

Hal. 26 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat, Tergugat I telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah keterangan tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. RUDI JOKO SUHARYADI :

- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat pada waktu mengukur tanah obyek perkara pada tahun 2017, tetapi tidak pernah membacanya
- Bahwa pada saat itu yang mengukur tanah sebanyak 4 (empat) atau 5 (lima) orang yang diukur bangunan rumah dan warungnya dan yang tercantum dalam sertifikat;
- Bahwa saksi melakukan pengukuran atas perintah Boss saksi yaitu Masline dan menurut saksi pemilik tanah tersebut adalah ibu Masline karena pernah menceritakannya kepada saksi;
- Bahwa ibu Masline pernah juga bercerita jika tanah tersebut adalah tanah sengketa, tetapi sengketanya bagaimana saksi tidak mengetahui;
- Bahwa saksi mengetahui batas tanah tersebut pada bagian belakangnya adalah kali, bagian depan jalan, kanan ada warung (yang juga masuk tanah Ibu Masline) dan kiri juga ada rumah;
- Bahwa saksi hanya menemani saja pada waktu pengukuran tanah tersebut, dimana saksi hanya disuruh memegang kertas saja;

2. IR. BAMBANG EDY P. :

- Bahwa saksi mengetahui permasalahannya karena saksi diundang sebagai saksi jual beli tanah sengketa dan mengetahui ketika Ibu Masline datang kepada Tergugat II untuk membeli tanah dan rumahnya dengan batas-batasnya yang ditunjuk oleh Tergugat II dengan batas-batas patok-patok besi;
- Bahwa kemudian timbulnya keributan batas karena pak Haji Nasim menjual tanah tersebut sesuai dengan batas-batas yang ada di BPN, setelah diukur tanah tersebut ada 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi);
- Bahwa saksi tidak mengetahui jual beli antara Pak Sarman dengan Tergugat II dan saksi mengetahui setelah ada ribut-ribut dari Tergugat I karena pak Sarman membeli tanah H. Nasim seluas 95 m<sup>2</sup> (sembilan puluh lima meter persegi) tetapi baru dibayar 70 m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) dan hal tersebut diakui oleh Pak Sarman pada saat di mobil, Pak Sarman mau membayar kalau sudah ada suratnya yang 25 m<sup>2</sup> kalau surat-menyuratnya sudah selesai;

Hal. 27 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk Pak Warsono merasa sudah membeli 76 m<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi) sebagaimana diukur oleh RW tetapi waktu mengukur dengan Badan Pertanahan Nasional 74 m<sup>2</sup>, tetapi Tergugat II hanya mengakui menjual untuk seluas 71 m<sup>2</sup> (tujuh puluh satu meter persegi) saja, harganya Rp. 26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah), tetapi kemudian Tergugat II minta tambah Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah), yang akhirnya kemudian dibagi dua sehingga Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dan tidak pernah melihat surat jual beli tanahnya;
- Bahwa saksi pernah mendengar dari Ibu Sarman disurat ditulis seluas 95 m<sup>2</sup> dan disebutkan lunas, saksi bilang semua orang tahu jika yang Rp.2.000.000,- adalah pelunasan yang 75 m<sup>2</sup> dan besoknya dikembalikan oleh H. Nasim ke RW karena tidak sesuai dengan kesepakatan dan surat diserahkan ke RW;
- Bahwa Pak Sarman tidak mengatakan membeli 70 m<sup>2</sup>, yang jelas didalam suratnya ada 95 m<sup>2</sup>, hal itu disampaikan ketika mencari pengacara dan saat mengukur tetapi pak Haji menerangkan tidak menjual 95 m<sup>2</sup> hanya 70 m<sup>2</sup> saja;
- Bahwa saksi pernah sampaikan jika tidak ingin kalau pak Haji Nasim dibilang nakal, tanahnya 600 m<sup>2</sup> dijual ke orang dan pak haji berbohong, maka saksi mintakan pengukuran ulang ke BPN dan diketahui, tanah Sarman 79 m<sup>2</sup>, bagian tengahnya 447 m<sup>2</sup>, Warsono 74 m<sup>2</sup> dan ke belakang total 143 m<sup>2</sup>, sehingga total keseluruhan seluas 750 m<sup>2</sup>;
- Bahwa saksi kenal duluan dengan H. Nasim pada tahun 2014 pada waktu mau menjual tanah tersebut, kemudian kenal Masline Nababan, lalu Warsono dan Sarman, baru kemudian kenal pak RW;
- Bahwa setelah 2 – 3 hari Ibu Masline melihat obyek tanah, kemudian bersama dengan Ibu Nova datang ke Bank Perkreditan Rakyat dan dibayar sebesar Rp.283.000.000,- lalu ke Notaris dan Ibu Masline meminta IMB, lalu saksi, Ibu Nova dan H. Nasim datang ke Pemda dan membayar Rp.1.000.000,- untuk IMB, kemudian ke H. Nasim dibayar Rp.117.000.000,- sehingga total Rp.400.000.000,-
- Bahwa pada waktu dijual ke Ibu Masline di lokasi sudah ada warung pak Warsono dan H. Nasim menjual tanah hanya menunjuk batas-batas patok besi;

Hal. 28 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar H. Nasim menjual tanah tersebut seharga Rp.400.000.000,- dan itu sesuai sertifikat saja, belakangan baru diketahui yang dijual dari patok ke patok;
- Bahwa pada waktu dijual ke Ibu Masline di lokasi sudah ada warung pak Warsono dan rumah pak Sarman, tetapi H. Nasim hanya menjual tanah dengan menunjuk batas-batas patok besi saja dan pada saat melakukan pengukuran, saksi protes kenapa tidak diukur dari patok ke patok dan dijawab oleh petugas BPN bahwa ini hanya pengukuran ulang dan pengembalian batas-batas saja;
- Bahwa sekarang sertifikat dipegang oleh Ibu Masline dan ada upaya dari pihak Ibu Masline untuk menguasai tanah dan hendak mengosongkan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan para saksi tersebut di atas, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat II mengajukan bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda sebagai berikut:

- Foto copy Sket Tanah dari bidang tanah yang terletak di Desa Cicadas, Kecamatan Guung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;

Selanjutnya diberi tanda bukti T.II - 1;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi sekalipun hak tersebut telah diberikan sebagaimana mestinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat I mengajukan bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda sebagai berikut:

1. Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 1461 atas nama Nasim;  
Selanjutnya diberi tanda bukti TT.I - 1;
2. Foto copy Surat Permohonan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) No. 29/BDC-KRD-/XII/2014, tanggal 09 Desember 2014 yang diterbitkan PT. BPR BINA DIAn CITRA;  
Selanjutnya diberi tanda bukti TT.I - 2;
3. Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Tanggungan No. 45/2003, Peringkat I (pertama) tanggal 09-01-2013;  
Selanjutnya diberi tanda bukti TT.I - 3;

Hal. 29 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 32.01.02.130440.21315 atas nama H. Nasim;  
Selanjutnya diberi tanda bukti TT.I - 4;
5. Foto copy Kartu Keluarga No. 3201022200402981 atas nama H. Nasim;  
Selanjutnya diberi tanda bukti TT.I - 5;
6. Foto copy Surat Keterangan Kematian Hj. Muniroh No. 474.3/427/XII/2014 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Cicadas, tanggal 29 Desember 2014;  
Selanjutnya diberi tanda bukti TT.I - 6;
7. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2012 NOP. 32.03.140.005.014-0026.0;  
Selanjutnya diberi tanda bukti TT.I - 7;
8. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3174105601670006 atas nama Masline Nababan;  
Selanjutnya diberi tanda bukti TT.I - 8;
9. Foto copy Bukti Penerimaan Negara Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama Nasim/H. Nasim, tanggal 31 Desember 2014;  
Selanjutnya diberi tanda bukti TT.I - 9;
10. Foto copy Bukti Penerimaan Daerah Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas nama Masline Nababan, tanggal 29 Desember 2014;  
Selanjutnya diberi tanda bukti TT.I - 10;
11. Foto copy Salinan Akta Jual Beli No. 2867/2014, tanggal 29 Desember 2014;  
Selanjutnya diberi tanda bukti TT.I - 11;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi-saksi sekalipun hak tersebut telah diberikan sebagaimana mestinya dan Turut Tergugat I tidak pernah datang lagi menghadap dipersidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat II mengajukan bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan disesuaikan dengan aslinya, dan selanjutnya diberi tanda sebagai berikut:

- Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 1461 terletak di Desa Cicadas, Kecamatan Gunung Puteri, Kabupaten Bogor  
Selanjutnya diberi tanda bukti TT.II - 1;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi sekalipun hak tersebut telah diberikan sebagaimana mestinya dan Kuasa Turut Tergugat II tidak pernah datang lagi menghadap dipersidangan;

Hal. 30 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas tanah obyek sengketa pada Hari Jumat, tanggal 23 Nopember 2017, dengan hasil-hasil sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I menerangkan tanah obyek sengketa seluas 95 m<sup>2</sup> terletak di Kampung Parung Tanjung RT. 004 RW. 003 Desa Cicadas, Kec. Gunung Putri, Kabupaten Bogor dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jl. Pancasila V
- Sebelah Barat : Tanah milik Bp. Aman
- Sebelah Selatan : Tanah pecahannya milik H. Nasim/Tergugat II
- Sebelah Timur : Tanah pecahannya milik H. Nasim/Tergugat II

2. Bahwa Penggugat II menerangkan tanah obyek sengketa seluas 76,59 m<sup>2</sup> terletak di Kampung Parung Tanjung RT. 004 RW. 003 Desa Cicadas, Kec. Gunung Putri, Kabupaten Bogor dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jl. Pancasila V Ujung
- Sebelah Barat : Pecahan milik H. Nasim/Tergugat II
- Sebelah Selatan : Kali Cileungsi
- Sebelah Timur : Tanah milik PT. SIGMA

3. Bahwa Tergugat II menerangkan obyek tanah yang dijual ke Penggugat I seluas 70 m<sup>2</sup> dan ke Tergugat II seluas 71 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa setelah pemeriksaan perkara dinyatakan selesai, baik Para Penggugat maupun Para Tergugat telah mengajukan kesimpulan tertulis masing-masing tanggal 21 Februari 2017;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terungkap di persidangan selama pemeriksaan perkara berlangsung sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sidang, sepanjang belum termuat dalam putusan ini, untuk singkatnya harus dipandang telah tercakup, telah dipertimbangkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:

### DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa Pata Penggugat dalam surat gugatannya tersebut diatas mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Menyatakan Tergugat I tidak berhak melakukan pengosongan atas Objek Perkara I dan II berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1461/Cicadas sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa atas tuntutan provisi tersebut Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak menanggapi, namun sebaliknya

Hal. 31 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pihak Penggugat pun tidak kembali memohonkan mengenai tuntutan provisi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut, maka Majelis Hakim, dapat mempertimbangkan tuntutan provisi tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut ternyata berkait erat dengan materi pokok perkaranya, yang menyangkut setatus hukum tanah obyek sengketa berupa obyek sengketa yang menurut dalil Para Penggugat yaitu:

- Penggugat I /SARMAN telah membeli sebidang tanah dari Tergugat II seluas 95 M<sup>2</sup> seharga Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) terletak di Kp. Parung Tanjung, Rt. 004/013, Desa Cicadas, Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat dan Penggugat II/WARSONO juga telah membeli sebidang tanah dari Tergugat II seluas 76,59 m<sup>2</sup> seharga Rp.28.136.000,- (dua puluh delapan juta seratus tigapuluh enam ribu rupiah) yang juga merupakan satu bidang dengan tanah yang dibeli Penggugat I, terletak di Kp. Parung Tanjung, Rt. 004/013, Desa Cicadas, Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat;

Namun terhadap obyek sengketa juga diklaim oleh Tergugat I berdasarkan akta jual beli Nomor: 2867/2014 tanggal 29 Desember 2014 dari H. Nasim (Tergugat II) yang menjual tanah berikut bangunan seluas 600 m<sup>2</sup> dengan nomor sertifikat (SHM): 1461 kepada Tergugat I. Dan Majelis Hakim juga tidak menemukan adanya keadaan yang sangat mendesak baik bagi pihak para Penggugat, maupun pihak Tergugat I, sampai menunggu adanya penyelesaian hukum dalam pokok perkara ini maka sangatlah berlebihan kalau tuntutan tersebut dipertimbangkan terlebih dahulu dalam tingkat provisi, sehingga akan terjadi tumpang tindih ataupun pertentangan antara putusan provisi dengan putusan atas pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan provisi dari Para Penggugat tersebut terkait erat dengan materi pokok perkaranya, sehingga apabila dikabulkannya eksepsi (keberatan) dari Tergugat I, Turut Tergugat I atau Turut Tergugat II dan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka untuk menghindari akan terjadi adanya putusan provisi yang saling tumpang tindih ataupun yang saling bertentangan dengan putusan atas pokok perkaranya, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sudah sepatutnya menurut hukum tuntutan Penggugat dalam Provisi tersebut harus pula dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI :

Hal. 32 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan keberatan (eksepsi) Tergugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam bagian keberatan (eksepsi) ini sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan keberatan (eksepsi) dalam perkara ini, terlebih dahulu Majelis akan mempertimbangkan secara formal gugatan dan keberatan (eksepsi) dalam jawaban siapa saja yang perlu dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I telah mengajukan keberatan (eksepsi) yang maksud dan tujuan keberatan (eksepsi) Tergugat adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa pokok-pokok keberatan (eksepsi) Tergugat I mendasarkan pada alasan bahwa berdasarkan akta jual beli Nomor: 2867/2014 tanggal 29 Desember 2014, Tuan Nasim atau yang lebih dikenal dengan H. NASIM (Tergugat II) menjual tanah berikut bangunan seluas 600 m<sup>2</sup> dengan nomor sertifikat (SHM): 1461 kepada Tergugat I, dimana SHM tersebut sebelumnya dijamin oleh H. Nasim ke Bank Perkreditan Rakyat (BPR) kota Bekasi;

Menimbang, bahwa terhadap pokok-pokok keberatan (eksepsi) Tergugat I tersebut, di dalam Repliknya Penggugat telah mengajukan tanggapan yang pada pokoknya menyatakan hal-hal yang berkaitan dengan Pokok Perkara karena dalam eksepsinya tidak ada secara jelas tuntutan dari Tergugat I untuk menyatakan gugatan a-quo tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa apakah keberatan (eksepsi) Tergugat I tersebut beralasan menurut hukum, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara cermat dan saksama gugatan Penggugat, keberatan (eksepsi) Tergugat, serta tanggapan Para Penggugat atas keberatan (eksepsi) Tergugat I, Majelis Hakim berpendapat sebagai bahwa terhadap keberatan (eksepsi) Tergugat mengenai sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat telah memasuki substansi wilayah pokok perkara yang kebenarannya masih harus dibuktikan di persidangan. Terlebih keberatan (eksepsi) Tergugat I tidak menyimpulkan kesalahan-kesalahan formil dalam penyusunan surat gugatan sekalipun dalam petitumnya dimohonkan agar Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, maka keberatan (eksepsi) Tergugat I tidak beralasan menurut hukum, dan oleh karenanya harus ditolak;

Hal. 33 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, Turut Tergugat I telah mengajukan keberatan (eksepsi) yang maksud dan tujuan keberatan (eksepsi) Turut Tergugat I adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa pokok-pokok keberatan (eksepsi) Turut Tergugat I mendasarkan pada alasan bahwa Turut Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melakukan pekerjaan sesuai dengan Perundangan yang berlaku dengan mengikuti persyaratan-persyaratan mengenai syarat sahnya pembuatan Akta Jual Beli;

Menimbang, bahwa terhadap pokok-pokok keberatan (eksepsi) Turut Tergugat I tersebut, di dalam Repliknya Para Penggugat telah mengajukan tanggapan yang pada pokoknya menyatakan hal-hal yang berkaitan dengan Pokok Perkara karena dalam eksepsinya tidak ada secara jelas tuntutan dari Turut Tergugat I untuk menyatakan gugatan a-quo tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa apakah keberatan (eksepsi) Turut Tergugat I tersebut beralasan menurut hukum, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara cermat dan saksama gugatan Para Penggugat, keberatan (eksepsi) Turut Tergugat I serta tanggapan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat keberatan/eksepsi Turut Tergugat I tersebut telah memasuki substansi wilayah pokok perkara yang kebenarannya masih harus dibuktikan di persidangan. Terlebih keberatan (eksepsi) Turut Tergugat I tidak menyimpulkan kesalahan-kesalahan formil dalam penyusunan surat gugatan sekalipun dalam petitumnya dimohonkan agar Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, maka keberatan (eksepsi) Turut Tergugat I tidak beralasan menurut hukum, dan oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, Turut Tergugat II telah mengajukan keberatan (eksepsi) yang maksud dan tujuan keberatan (eksepsi) Turut Tergugat II adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa pokok-pokok keberatan (eksepsi) Turut Tergugat II meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa KEWENANGAN MENGADILI (*ABSOLUTE COMPETENTIE*). Hal ini didasarkan pada alasan karena Para Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong, karena dalil gugatan para Penggugat yang menyatakan sertifikat obyek sengketa tidak

Hal. 34 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

mempunyai kekuatan hukum mengikat nota bene identik dengan untuk dinyatakan batal demi hukum. Bahwa tuntutan mengenai Batal demi hukum sertipikat obyek sengketa (Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1461/Cicadas) berdasarkan ketentuan Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang perubahan atas UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangan menyatakan batal suatu keputusan Tata Usaha Negara berada pada Peradilan Tata Usaha Negara, maka gugatan a quo diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong (Perdata) adalah telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut (Absolute Competence) sehingga gugatan a quo patut untuk dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

2. Bahwa GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*), Hal ini didasarkan pada alasan bahwa gugatan Para Penggugat pada bagian posita poin 1 yang intinya mendalilkan Penggugat membeli sebidang tanah obyek sengketa seluas 95m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Sementara Sebelum Akte tertanggal 15 Agustus 2015 kemudian pada posita poin 2 Penggugat II membeli sebidang tanah obyek sengketa seluas 76,59 m<sup>2</sup> dari Tergugat II sedangkan faktanya berdasarkan data administrasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1461 diterbitkan pada 12 Oktober 2010 dengan Surat Ukur No. 29/Cicadas/2010 tanggal 16-07-2010 seluas 600 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Nasim terletak di desa Cicadas Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa terhadap pokok-pokok keberatan (eksepsi) Turut Tergugat II tersebut, di dalam Repliknya Para Penggugat telah mengajukan tanggapan yang pada pokoknya bahwa terhadap perbedaan luas tanah yang digugat dengan luas sertifikat yang berbeda karena pada tahun 2013 saat transaksi jual beli antara Tergugat II dengan Para Penggugat hanya dinyatakan bahwa Objek Perkara I dan Objek Perkara II merupakan 2 bagian dari tanah seluas 600 M<sup>2</sup> berdasarkan persil No. 114 dan SPPT PBB sebagai bukti kepemilikannya sementara saat itu telah terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1461/Cicadas dan apa yang Para Penggugat dalilkan dalam posita dengan dalil petitum telah sesuai dan tidak ada perbedaan;

Menimbang, bahwa apakah keberatan (eksepsi) Turut Tergugat II tersebut beralasan menurut hukum, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara cermat dan saksama gugatan Penggugat, keberatan (eksepsi) Turut Tergugat II, serta tanggapan

Hal. 35 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat atas keberatan (eksepsi) Turut Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

1. Bahwa Keberatan (eksepsi) Turut Tergugat II pada point 1 mengenai kewenangan absolut Pengadilan Negeri Cibinong tersebut telah menjatuhkan putusan Sela No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi, tanggal 11 Oktober 2017 yang pada pokoknya menolak eksepsi tersebut dan Pengadilan Negeri menyatakan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
2. Bahwa Keberatan (eksepsi) Turut Tergugat II point 2 yang pada sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat telah memasuki substansi wilayah pokok perkara yang kebenarannya masih harus dibuktikan di persidangan. Terlebih keberatan (eksepsi) Turut Tergugat II tidak menyimpulkan kesalahan-kesalahan formil dalam penyusunan surat gugatan sekalipun dalam petitumnya dimohonkan agar Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, maka keberatan (eksepsi) Turut Tergugat II tidak beralasan menurut hukum, dan oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut, maka keberatan (eksepsi) Turut Tergugat II tidak beralasan menurut hukum, dan oleh karenanya harus ditolak untuk seluruhnya, KECUALI di persidangan dapat dibuktikan bahwa benar gugatan Para Penggugat bersifat kabur (*obscuur libels*);

DALAM POKOK PERKARA:

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

Menimbang, bahwa pokok gugatan Para Penggugat adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II serta sengketa kepemilikan atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 15 Agustus 2013, Penggugat I/SARMAN telah membeli sebidang tanah dari Tergugat II seluas 95 M<sup>2</sup> seharga Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) terletak di Kp. Parung Tanjung, Rt. 004/013, Desa Cicadas, Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat;
2. Bahwa pada tanggal 18 Desember 2013, Penggugat II/WARSONO juga telah membeli sebidang tanah dari Tergugat II seluas 76,59 m<sup>2</sup> seharga Rp. 28.136.000,- (dua puluh delapan juta seratus tigapuluh enam ribu rupiah)

Hal. 36 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Kp. Parung Tanjung, Rt. 004/013, Desa Cicadas, Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat;

3. Bahwa terhadap Objek Perkara I dan II tersebut saat ini telah dikuasai Para Penggugat dengan mendirikan bangunan yang dipergunakan sebagai rumah tinggal dan warung sebagai tempat usaha Para Penggugat;
4. Bahwa objek Perkara I dan II tersebut merupakan 2 (dua) bagian dari tanah seluas 600 M<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi) yang terletak di Jl. Pancasila V No. 140 Rt. 004 Rw. 13, Desa Cicadas, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor, Jawa Barat, dahulu dikenal dengan Kp. Parung Tanjung berdasarkan persil No. 114 dengan NOP: 32.03.140.005. 014-0026.0 atas nama Tergugat II tahun 2012 dan tahun 2013 dan Para Penggugat telah berkali-kali minta kepada Tergugat II agar dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan pejabat yang berwenang namun Tergugat II belum bisa memenuhinya dengan alasan surat-surat tanahnya masih diagunkan di Bank;

Menimbang, bahwa terhadap dalil pokok gugatan Para Penggugat tersebut, di dalam jawabannya Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II pada pokoknya telah menyangkal, sehingga sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia, kepada Para Penggugat wajib terlebih dahulu diberikan beban untuk membuktikan kebenaran dalil pokok gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa di persidangan Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P.I.II - 1 sampai dengan P.I.II - 15;

Menimbang, bahwa alat bukti surat yang diberi tanda P.I.II-10, P.I.II-11, P.I.II-13 dan P.I.II-14 meskipun telah diberi meterai cukup, akan tetapi tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, sehingga formil tidak memenuhi syarat pengajuan alat bukti surat, dan oleh karenanya tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan harus dikesampingkan, namun oleh karena alat bukti surat yang diberi tanda P.I.II-10, P.I.II-11, P.I.II-13 dan P.I.II-14 tersebut karena substansi alat bukti surat tersebut berkesesuaian dan berhubungan dengan alat bukti surat yang diberi tanda P.I.II-1, P.I.II-2, P.I.II-3, P.I.II-4, P.I.II-5, P.I.II-6, P.I.II-7, P.I.II-8, P.I.II-9, P.I.II-12, maka dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat;

Menimbang, bahwa di samping alat bukti surat, di persidangan Para Penggugat juga telah mengajukan alat bukti saksi di bawah sumpah sebanyak 3 (tiga) orang, yaitu RAY FAHMI FUAD, ZAMALUDIN dan EDI KUSNADI, akan tetapi setelah mempelajari secara cermat dan saksama keterangan saksi-saksi tersebut menurut Majelis Hakim keterangan saksi RAY FAHMI FUAD,

Hal. 37 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ZAMALUDIN dan EDI KUSNADI yang secara formil berkesesuaian dan berhubungan dengan alat bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya Tergugat I telah menyangkal dalil pokok gugatan Para Penggugat pada pokoknya telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa TERGUGAT I adalah merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 600 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1461/Cicadas terletak di Kampung Parung Tanjung RT. 004 RW. 013 Desa Cicadas, Gunung Putri, Kabupaten Bogor yang dibeli dari Tergugat I berdasarkan akta jual beli Nomor: 2867/2014 tanggal 29 Desember 2014;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik atas Tanah nomor: 1461 tersebut sebelumnya dijamin oleh H. Nasim ke Bank Perkreditan Rakyat (BPR) kota Bekasi, maka H.Nasim menjual tanah tersebut dengan proses Tergugat I membayar hutang H.Nasim ke Bank Perkreditan Rakyat Kota Bekasi dikarenakan mau dilelang akibat Tergugat II tidak dapat lagi untuk membayar hutangnya kepada BPR senilai ± Rp.230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) dan Tergugat I juga memberikan uang senilai ± Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) kepada saudara H. Nasim (Tergugat II), sehingga pada saat bersamaan terjadi transaksi Jual Beli dengan total harga yang telah disepakati sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya Tergugat II telah menyangkal dalil pokok gugatan Para Penggugat pada pokoknya telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa awalnya Tergugat II memiliki sebidang tanah kurang lebih seluas 1.000 M2, kemudian dijual berturut-turut kepada Saifudin seluas 35 M2, kepada Pak Taufik seluas 160 M2, kepada Pak Aman seluas 100 M2, dan kepada masing-masing Penggugat I seluas 70 M2 dan bukan seluas 95 M2 pada Tahun 2013, serta kepada Penggugat-II seluas 71 M2 dan bukan seluas 76,59 M2 pada Tahun 2013 dan pada tahun 2010 terbitlah sertifikat Hak Milik No. 1461 tanggal 12 Oktober 2010, tertera luas 600;
- Bahwa pada tahun 2014, karena Tergugat II membutuhkan uang untuk melunasi pinjaman ke PT. Bank Perkereditan Rakyat (BPR) Bina Dian Citra, maka pada Tahun 2014 Tergugat II menjual kepada Tergugat I dalam keadaan sertifikat diagunkan dan perlu ditebus terlebih dahulu dan tidak benar Penggugat I dan Penggugat II mengontrak pada Tergugat II seperti disebutkan oleh Kuasa Hukum Tergugat I;
- Bahwa benar Tergugat I yang menebus surat-surat tanah milik Tergugat II dari PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR ) Bina Dian Citra dan sepakat untuk

Hal. 38 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan jual beli atas sisa tanah Tergugat II yang ada bangunan milik Penggugat I (luas 70 M2) dan milik Penggugat II (luas 71 M2);

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya Turut Tergugat I telah menyangkal dalil pokok gugatan Para Penggugat pada pokoknya telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

- *Bahwa Turut Tergugat I dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 2867 tahun 2014 atas Sertifikat Hak Milik nomor 1461 yang diterbitkan pada tanggal 12 Oktober 2010 dengan Surat Ukur No. 29/Cicadas/2010 tanggal 16-07-2010 seluas 600 m2 tercatat atas nama Nasim terletak di desa Cicadas Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor antara Tergugat II ke Tergugat I telah memenuhi syarat yang ditentukan ketentuan hukum yang berlaku;*

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya Turut Tergugat II telah menyangkal dalil pokok gugatan Para Penggugat pada pokoknya telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

- *Bahwa gugatan Para Penggugat dengan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tidak ada kesesuaian terkait dengan obyek sengketa hal mana Para Penggugat mendalilkan terhadap tanah objek sengketa seluas 95m2 dan 76,59m2 (Total Luas 171, 59m2) sedangkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1461 diterbitkan pada 12 Oktober 2010 dengan Surat Ukur No. 29/Cicadas/2010 tanggal 1607-2010 luasnya 600 m2;*

Menimbang, bahwa apakah pokok-pokok dalil sangkalan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut apakah beralasan menurut hukum serta didukung dengan alat bukti yang cukup, maka beban kini beralih kepada Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membuktikan kebenarannya di persidangan;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat T.I-1 sampai dengan T.I-8, Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat T.II-1, Turut Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat TT.II-1 sampai dengan TT.II-11 dan Turut Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat TT.II-1;

Menimbang, bahwa alat bukti surat yang diajukan Tergugat I yang diberi tanda T.I-1 dan T.I-2, apabila ditinjau dari sifatnya kesemuanya merupakan akta otentik, sehingga oleh karenanya mempunyai kekuatan pembuktian yang bersifat sempurna, dalam arti kebenaran akan substansi atau isi dari alat bukti surat tersebut cukup dibuktikan dengan alat bukti surat yang bersangkutan, kecuali di persidangan dapat dibuktikan sebaliknya. Sedangkan alat bukti surat lainnya yang diajukan oleh Tergugat I hanya merupakan berupa surat-surat yang berhubungan dengan tanah obyek sengketa, maka kesemuanya tidak

Hal. 39 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

mempunyai kekuatan pembuktian yang bersifat sempurna, dalam arti bahwa kebenaran akan substansi atau isi dari alat bukti surat-surat tersebut masih harus didukung dengan alat bukti yang lain di persidangan;

Menimbang, bahwa di samping alat bukti surat tersebut, di persidangan Tergugat I juga telah mengajukan alat bukti saksi di bawah sumpah sebanyak 2 (dua) orang, yaitu RUDI JOKO SUHARYADI dan IR. BAMBANG EDY P., di mana setelah mempelajari secara cermat dan saksama ternyata keterangan saksi-saksi tersebut berkesesuaian dengan alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II yang diberi tanda T.II-1, apabila ditinjau dari sifatnya hanya merupakan Sket Tanah yang tidak diketahui siapa yang mengeluarkannya, maka tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang bersifat sempurna, dalam arti bahwa kebenaran akan substansi atau isi dari alat bukti surat-surat tersebut masih harus didukung dengan alat bukti yang lain di persidangan;

Menimbang, bahwa alat bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat I yang diberi tanda TT.I-1, TT.I-3 dan T.I-11, sekalipun hanya berupa foto copy namun identik dengan alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I sesuai dengan aslinya yang diberi tanda T.I-1 dan diajukan oleh Turut Tergugat II sesuai dengan aslinya yang diberi tanda TT.II-1 apabila ditinjau dari sifatnya kesemuanya merupakan akta otentik, sehingga oleh karenanya mempunyai kekuatan pembuktian yang bersifat sempurna, dalam arti kebenaran akan substansi atau isi dari alat bukti surat tersebut cukup dibuktikan dengan alat bukti surat yang bersangkutan, kecuali di persidangan dapat dibuktikan sebaliknya. Sedangkan alat bukti surat lainnya yang diajukan oleh Turut Tergugat I hanya merupakan berupa surat-surat yang berhubungan dengan tanah obyek sengketa, maka kesemuanya tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang bersifat sempurna, dalam arti bahwa kebenaran akan substansi atau isi dari alat bukti surat-surat tersebut masih harus didukung dengan alat bukti yang lain di persidangan;

Menimbang, bahwa alat bukti surat yang diajukan oleh Kuasa Turut Tergugat II yang diberi tanda TT.II-1, apabila ditinjau dari sifatnya merupakan akta otentik, sehingga oleh karenanya mempunyai kekuatan pembuktian yang bersifat sempurna, dalam arti kebenaran akan substansi atau isi dari alat bukti surat tersebut cukup dibuktikan dengan alat bukti surat yang bersangkutan, kecuali di persidangan dapat dibuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat (*plaats op naam*) yang dilaksanakan pada hari Jumat, tanggal 24 Nopember 2017 atas

Hal. 40 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tanah obyek sengketa pihak Penggugat dan Tergugat II telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Kuasa Para Penggugat menunjuk batas sebelah utara tanah sengketa adalah batas rumah Penggugat I dan Penggugat II sesuai dengan luas bangunan yang berdiri di atasnya masing-masing luasnya adalah Penggugat I seluas 95 m<sup>2</sup> dan Penggugat II seluas 76,59 m<sup>2</sup>;
- Bahwa Tergugat I menerangkan bahwa benar ia menjual tanahnya kepada Penggugat I seluas 70 m<sup>2</sup> dan Penggugat II seluas 71 m<sup>2</sup> saja;
- Bahwa menurut Bambang E.P untuk menentukan batas-batasnya itu ada patok-patok besi yang sudah dipasang oleh Tergugat II pada obyek tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena dari fakta-fakta hukum tersebut di atas telah ternyata bahwa tanah obyek sengketa telah diklaim sebagai miliknya sekurangnya oleh tiga pihak yaitu 1. pihak Penggugat I untuk seluas 95 m<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Sementara sebelum Akte tanggal 15 Agustus 2013 berikut kuitansi-kuitansi pembayarannya, 2. pihak Penggugat II untuk seluas 76,59 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Sementara sebelum Akte tanggal 18 Desember 2013 berikut kuitansi-kuitansi pembayarannya dan 3. Pihak Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2867 tahun 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang diperoleh berdasarkan alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II yang diberi tanda P.I.II-13 yaitu Sertifikat Hak Milik 1461/Cicadas sekalipun tidak ditunjukkan aslinya, namun oleh karena identik dengan T.I-1 dan TT.II-1 yang telah ditunjukkan aslinya di persidangan adalah selaras dengan alat bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat I yang diberi Tanda TT.I-1 diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa luas tanah Sertifikat Hak Milik 1461/Cicadas adalah 600 m<sup>2</sup>;
- Bahwa tanah tersebut telah dibebani Hak Tanggungan Nomor 45/2013, tanggal 09-01-2013, peringkat pertama, berdasarkan APHT PPAT DEDY SUWANDY, S.H., M.H., No. 3816/2012, tanggal 30/11/2012 atas nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Bina Dian Citra, berkedudukan di Bekasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Penggugat I mendalilkan luas tanah sebagai miliknya adalah seluas 95 M<sup>2</sup> dan Penggugat II mendalilkan luas tanah sebagai miliknya adalah seluas 76,59 M<sup>2</sup> serta adanya jual beli antara

Hal. 41 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat II diakui kebenarannya oleh Tergugat II, namun hanya seluas 70 m<sup>2</sup> untuk Penggugat I dan seluas 71 m<sup>2</sup> untuk Penggugat II, padahal telah dibuatkan Surat Jual Beli Sementara Sebelum Akta, masing-masing tanggal 15 Agustus 2013 dan tanggal 18 Desember 2013. Dengan pengakuan kepemilikan tanah yang luasnya berbeda antara Tergugat II selaku penjual dengan Penggugat I (Sarman) dan Penggugat II (Warsono) selaku para pembeli, menjadikan berbeda ukuran luasnya, terlebih tanah obyek perkara pada saat dijual oleh Tergugat II kepada Penggugat I dan Penggugat II berada dalam status sebagai Hak Tanggungan (APHT) pinjaman uang Tergugat II pada PT. BPR BINA DIAN CITRA, sesuai Akta Hak Tanggungan Nomor 45/2013, tanggal 09-01-2013, peringkat pertama, yang dibuat dihadapan DEDY SUWANDY, S.H., M.H., No. 3816/2012, tanggal 30/11/2012 menjadikan tanah objek sengketa menjadi tidak jelas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut, maka pada akhirnya Majelis Hakim sampai pada suatu kesimpulan bahwa dalam perkara ini Para Penggugat harus dipandang telah gagal membuktikan dalil pokok gugatannya. Sebaliknya Turut Tergugat II dalam perkara ini harus dipandang telah berhasil membuktikan sebahagian dalil pokok jawabannya, khususnya dalam bagian keberatan (eksepsi) mengenai gugatan Penggugat kabur (*obscuur libels*), sehingga sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum Bagian Eksepsi di atas, maka keberatan (eksepsi) Turut Tergugat II tersebut harus dinyatakan diterima sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena sengketa dalam perkara ini telah dinyatakan kabur (*obscuur libels*), maka dalam pertimbangan hukum Bagian Pokok Perkara ini gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niets Ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan-ketentuan hukum yang bersangkutan;

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

### DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat seluruhnya;

### DALAM EKSEPSI:

1. Menerima keberatan (*eksepsi*) Turut Tergugat II sebagian;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat adalah kabur (*obscuur Libels*);

Hal. 42 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niets Ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.686.000,- (Dua juta enam ratus delapan puluh enam ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari: Rabu, tanggal 21 Maret 2018, oleh kami: **M. ALI ASKANDAR, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **ZAUFI AMRI, S.H.** dan **CHANDRA GAUTAMA, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana telah diucapkan dalam Sidang Terbuka Untuk Umum pada hari Rabu, tanggal 28 Maret 2018 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh: **A. NURJAMAN, S.H., M.H.**, sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ZAUFI AMRI, S.H.

M. ALI ASKANDAR, S.H., M.H.

CHANDRA GAUTAMA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

A. NURJAMAN, S.H., M.H.

### Perincian biaya:

- Biaya pendaftaran	: Rp.	30.000,-
- Biaya Proses	: Rp.	75.000,-
- Biaya Panggilan	: Rp.	2.050.000,-
- PNBP Panggilan	: Rp.	20.000,-
- Pemeriksaan Setempat	: Rp.	500.000,-
- Redaksi	: Rp.	5.000,-
- Meterai	: Rp.	6.000,-

Hal. 43 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah

: Rp 2.686.000,-

Hal. 44 dari 44 hal. Putusan No. 136/Pdt.G/2017/PN Cbi  
Form-02/SOP/06-3/2017