



PUTUSAN

Nomor: 08/Pdt.G/2011/PN.DPK

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

N A P I, beralamat di kantor kuasanya sebagaimana tersebut di bawah ini, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ALI SYAMIARTA, SH. BUDDY MANGUNDAP, SH. YUHERMAN RICHARD, SH dan HENRI . G. ISWANDI GULTOM, SH.** Masing-masing Advokad yang berkantor di Komplek Apartemen Istana Harmoni Blok. GF-1 E Jalan Suryopranoto 2 Jakarta Pusat. 10130. berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Desember 2010. yang selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT;**

M E L A W A N

1. **APRILIANTO SUKARSO.** bertempat tinggal di Jalan H. Syaif No. 18. RT.003.RW. 01. Kelurahan Gandaria Selatan Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan, yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I ;**
2. **A. ZAIDIL MASRIE, SH.** bertempat tinggal di Jalan Anyelir IV/4. RT 003. RW. Taman Cimanggu 009. Kelurahan Kedung Waringin Kecamatan Tanah Sareal Bogor Jawa Barat yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II ;**
3. **BAPAK SADAR.** bertempat tinggal di Jalan Tiga Putra Blok Tengki RT.01/10. Kelurahan Meruyung Kecamatan Limo Kota Depok Jawa Barat yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III;**
4. **LURAH MERUYUNG,** Beralamat Kantor di Kantor Kelurahan Meruyung Kecamatan Limo Kota Depok Jawa Barat yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I ;**
5. **CAMAT LIMO** Beralamat di Kelurahan Meruyung Kecamatan Limo Kota Depok Jawa Barat yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II ;**
6. **KETUA RW. 10 ,** Beralamat di Kelurahan Meruyung Kecamatan Limo Kota Depok Propinsi Jawa Barat yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III ;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. **DRS. H. ADJIS AHMAD** Bertempat tinggal di Jalan Kapuas Raya No.05. RT.020.RW.02 Kelurahan Padang Harapan Kecamatan Gading Cempaka Kotamadya Bengkulu, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IV** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 27 Januari 2011 Nomor : 08/Pen. Pdt. G/2011/PN.Dpk tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim tertanggal 31 Januari 2011 Nomor: 08Pen.Pdt.G/2011/PN.Dpk tentang Penetapan hari dan tanggal perkara tersebut disidangkan;

Setelah mendengar para pihak dan memperhatikan surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 26 Januari 2011 yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 26 Januari 2011 dibawah register nomor: 08/Pdt.G/2011/PN.Dpk mengajukan gugatan kepada Para Tergugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tiga bidang tanah yang setempat dikenal umum yang terletak diwilayah Kelurahan Meruyung Kecamatan Limo Kota Depok Jawa Barat, dengan alas hak berupa :
 - *Sertifikat Hak Milik No. 1620/Meruyung sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 10 Juni 1997 No. 12818/1997 seluas 645 M 2 atas nama NAPI ;*
 - *Sertifikat Hak Milik No. 1619/Meruyung sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 10 Juni 1997 No. 12819/1997 seluas 390 M 2 atas nama NAPI ;*
 - *Sertifikat Hak Milik No. 1618/Meruyung sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 10 Juni 1997 No. 12820/1997 seluas 490 M 2 atas nama NAPI ;*
2. Bahwa Penggugat mendapatkan hak kepemilikan atas tanah a quo yaitu Penggugat membeli dari Turut Tergugat IV berdasarkan Akta Jual Beli No. 657 tertanggal 28 Desember 2004 (bukti P-4) akta jual beli No. 656 tertanggal 28 Desember 2004 (bukti P-5) dan akta jual beli No. 655



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 28 Desember 2004 (bukti P-6) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Rudy Fitriyadi. SH ;

3. Bahwa Penggugat telah membayar harga peralihan hak kepemilikan atas tanah a quo seluruhnya adalah sebesar Rp. 114.375.000.- (seratus empat belas juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Turut Tergugat IV ;
4. Bahwa ternyata diatas bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat ada pihak lain yaitu Tergugat I yang dengan tanpa hak telah mengaku – ngaku sebagai pemilik bidang a quo, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 597/12010 tanggal 27 Juli 2010, tentang jual beli yang dibuat dihadapan Drs. Dudi Mi'haz Imadudin, M.Si, Pejabat Pembuat Akta Tanah, padahal faktanya tanah dengan alas hak Girik C. Asal 614 persil 516 blok 17 seluas 533 m² (lima ratus tiga puluh tiga meter persegi) tidak terletak di atas tanah a quo, (vide bukti –, 2 dan 3);
5. Bahwa Tergugat I dalam membeli tanah a quo milik Penggugat yang dibelinya dari Tergugat II tentunya mendapat rekomendasi dalam membuat surat keterangan tidak sengketa dari Tergugat III dan Turut Tergugat III;
6. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat mengeluarkan surat riwayat tanah yang dimohonkan oleh Tergugat I sebagai salah satu syarat untuk membuat Akta Jual Beli;

Bahwa atas rekomendasi atau keterangan yang dibuat oleh Tergugat III dan Turut Tergugat III yang kemudian di syahkan oleh Turut Tergugat I maka Turut Tergugat II membuat Akta Jual Beli Nomor : 597/2010, tertanggal 27 Juli 2010 yang dimohonkan oleh Tergugat I;

7. Bahwa Penggugat telah berulang kali menegur Tergugat I untuk segera keluar dan pindah dari atas tanah a quo dengan mengatakan tanah dengan alas girik C asal 614 persil 516 blok 17 seluas 533 m² (lima ratus tiga puluh tiga meter persegi) milik Tergugat I bukan terletak di wilayah Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Kota Administrasi Depok;
8. Bahwa Penggugat meminta tolong kepada Tergugat III untuk menjaga dan mengawasi tanah milik Penggugat dengan imbalanya Penggugat memberi uang jasa dengan jumlah tidak menentu dan juga Tergugat III sebagai Ketua RT (Rukun Tetangga) setempat. dimana Tergugat III tinggalnya tidak jauh dari tanah milik Penggugat;



9. Bahwa pada bulan September 2010 Tergugat III memberi tahu kepada Penggugat bahwa tanah milik Penggugat telah dipatok dan dibangun tembok pembatas oleh Tergugat I;

Bahwa Tergugat II telah menjual tanah a quo miliknya kepada Tergugat I akan tetapi Tergugat II telah menunjuk tanah a quo milik Penggugat, pada hal tanah tersebut telah Tergugat II jual kepada Turut Tergugat IV dimana tanah a quo telah bersertifikat dan Turut Tergugat IV, yang kemudian Penggugat beli dari Turut Tergugat IV;

10. Bahwa perbuatan Tergugat III tanpa hak dan tanpa izin dari Penggugat dimana telah memberikan bangunan rumah di atas tanah milik Penggugat seluas kurang lebih 150 m² (seratus lima puluh meter persegi), dan Penggugat telah menegur beberapa kali akan tetapi sampai saat ini Tergugat III tidak mengindahkannya;

Bahwa Tergugat III mengaku dan membenarkan bangunan tersebut didirikan tanap seizin pemilik tanah yang sah yaitu Penggugat akan tetapi Tergugat III meminta kompensasi terhadap bangunan tersebut dan hal tersebut nyata –nyata telah merugikan Penggugat;

11. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I yang mengaku–ngaku sebagai pemilik tanah a quo adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum dan tidak berdasar, serta perbuatan Tergugat II yang telah salah dalam menunjuk data tanah, yang kemudian dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut yang riwayat tanah dibuat oleh Turut Tergugat I dan surat keterangan tidak sengketa yang dibuat oleh Tergugat III dan Turut Tergugat III yang seluruhnya disahkan oleh Turut Terggaut I sehingga sudah seharusnya Penggugat menikmati atas tanah milik Penggugat namun menjadi terhambat karena tanah a quo yang dititipkan oleh Tergugat III dijual kebalik oleh Tergugat II, dengan demikian telah menimbulkan kerugian yang sangat besar pada diri Penggugat, perbuatan mana dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, dikarenakan telah memenuhi unsur pasal 1365 KUHPerdara;

12. Bahwa adapun kerugian yang dialami akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, yang diderita oleh Penggugat adalah sebagai berikut :

Kerugian Materiil :



- $533 \text{ m}^2 \times 100.000 = \text{Rp.}53.300.000,-$ (lima puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah); dan
- $150 \text{ m}^2 \times 100.000 = \text{Rp.}15.000.000,-$ (lima belas juta ribu rupiah);

Jadi kerugian Penggugat selama 1 tahun x bunga Bank 24 %/tahun sejak tahun 2010 sampai saat ini adalah = Rp.13.660.000,- (tiga belas juta enam ratus enam puluh ribu rupiah);

Jumlah keseluruhan = Rp.81.960.000,- terbilang (delapan puluh satu juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah);

- Bahwa Penggugat juga menggunakan dan membayar jasa pengacara Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);

13. Bahwa akibat tindakan Teruggat I, Tergugat II, Tergugat III menyebabkan Penggugat tidak bisa memanfaatkan tanah tersebut dan telah banyak menyita waktu dan pikiran Penggugat, sehingga Penggugat mengalami kerugian Imateriil yang jika ditaksir dengan nilai uang adalah sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);

14. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didukung dengan bukti – bukti dan fakta – fakta yang sah, sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Depok cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi (Uit voorbaar bij voorraad);

15. Bahwa Penggugat dengan segala itikad baik pernah melakukan upaya penyelesaian antara lain dengan mengadakan musyawarah dengan Tergugat I, Tergugat II dan Teruggat III, namun sampai surat gugatan ini didaftarkan belum ada tanggapan sama sekali;

berdasarkan segala apa yang diuraikan diatas, Penggugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Depok berkenan memutus sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 597/12010 tanggal 27 Juli 2010, yang dibuat dihadapan Drs. Dudi Mi'haz Imadudin, M.Si, tentang jual beli, adalah tidak sah oleh karena bukan terletak diatas obyek tanah dan dalam perkara a quo;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat III untuk segera keluar dari tanah a quo milik Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar :

Kerugian Materiil :

- $533 \text{ m}^2 \times 100.000 = \text{Rp.}53.300.000,-$ (lima puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah); dan
- $150 \text{ m}^2 \times 100.000 = \text{Rp.}15.000.000,-$ (lima belas juta ribu rupiah);

jadi kerugian Penggugat selama 1 tahun X bunga Bank 24 %/tahun sejak tahun 2010 sampai saat ini adalah = Rp.13.660.000,- (tiga belas juta enam ratus enam puluh ribu rupiah);

Jumlah keseluruhan = Rp.81.960.000,- terbilang (delapan puluh satu juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah);

Bahwa Penggugat juga menggunakan dan membayar jasa pengacara Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);

6. Menetapkan bidang tanah yang diakui oleh Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 597/12010 tanggal 27 Juli 2010, yang dibuat dihadapan Drs. Dudi Mi'haz Imadudin, M.Si seluas 533 m^2 adalah sah milik Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, secara tenggang renteng membayar biaya perkara;
8. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV tunduk kepada putusan;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorad) meskipun adanya verset, banding dan kasasi ;

Ataupun jika Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (Ex Aequo et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat datang menghadap kuasanya, Tergugat II datang sendiri menghadap ke persidangan begitu pula dengan Turut Tergugat I dan Tergugat II datang menghadap ke persidangan dengan diwakili oleh Kuasa Hukumnya, sedangkan untuk Tergugat I,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III dan Turut Tergugat IV tidak pernah hadir dipersidangan atau menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2008 tentang Mediasi, telah dilaksanakan mediasi dimana para pihak sepakat menyerahkan penunjukan Mediator dari Hakim Mediator di Pengadilan Negeri Depok dan dengan Penetapan Nomor : 08/Pdt.G/2011/PN.Dpk tertanggal 05 April 2011, telah ditunjuk Hakim Mediator dalam perkara ini, yaitu BAMBANG JOKO WINARNO, SH dan berdasarkan Laporan Pelaksanaan Mediasi oleh Hakim Mediator tersebut tertanggal 19 Mei 2011 dinyatakan bahwa Hakim Mediator tersebut tidak berhasil mendamaikan para pihak dalam perkara ini, sehingga proses pemeriksaan perkara ini dilanjutkan sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku (*due process of law*);

Menimbang, bahwa sebelum Penggugat membacakan surat gugatannya, Penggugat menyatakan akan mengajukan ralat/perbaikan gugatan pada halaman 1 untuk Turut Tergugat III pada identitas para pihak dari kata "Rukun Warga" dirubah dan ditambah menjadi "Ketua Rukun Warga 10", sehingga selengkapnya berbunyi Ketua Rukun Warga 10, Kelurahan Maruyung, Kecamatan Limo, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat II telah mengajukan Jawaban tertanggal 16 Juni 2011 yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI ;

GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (Obscur Libels)

a. SUBYEK GUGATAN CAMPUR ADUK DAN TIDAK JELAS ;

Bahwa Penggugat telah menciptakan polemik tanpa dasar terlalu mengada-ada serta telah kehilangan arah untuk menentukan subyek Gugatan, karena :

Bahwa Tergugat II menduga Penggugat mengajukan Gugatan ini dilandasi dengan itikad yang tidak baik, karena dugaan Tergugat II terbukti bahwa alasan Penggugat mengajukan Gugatan ini didasari dengan Penggugat mempunyai 3 (tiga) bidang-bidang tanah berdasarkan :



- Sertifikat Hak Milik No. 1618 surat ukur No. 12820/1997 luas 490 M2 atas nama Napi ;
- Sertifikat Hak Milik No. 1619 Surat Ukur No. 12819/1997 luas 390 M2 atas nama Napi ;
- Sertifikat Hak Milik No. 1620 Surat Ukur No. 12818/1997 luas 845 M2 atas nama Napi ;

Bahwa ketiga Sertifikat sebagaimana yang diuraikan diatas adalah berasal dari pemisahan Sertifikat Hak Milik No. 1253 tertulis atas nama Nurjanah dan Penggugat tidak menjelaskan/menguraikan dimana letak tanah yang dianggap sengketa oleh Penggugat apakah ketiga sertifikat milik Penggugat atau disalah satu sertifikat milik Penggugat ;

Bahwa seharusnya sebelum Penggugat mengajukan Gugatan terhadap Tergugat, maka Penggugat terlebih dahulu meminta kepada Kantor Pertanahan Kota Depok untuk melakukan pengukuran pengembalian batas terhadap tanah milik Penggugat berdasarkan ke tiga sertifikat :

- Sertifikat Hak Milik No. 1618 surat ukur No. 12820/1997 luas 490 M2 atas nama Napi ;
- Sertifikat Hak Milik No. 1619 Surat Ukur No. 12819/1997 luas 390 M2 atas nama Napi ;
- Sertifikat Hak Milik No. 1620 Surat Ukur No. 12818/1997 luas 845 M2 atas nama Napi ;

untuk mendapatkan kepastian letak dari tanah milik Penggugat ;

b. GUGATAN TIDAK MEMPUNYAI SUBSTANSI HUKUM ;

- Bahwa sama sekali tidak diketahui kualifikasi terhadap Gugatan tersebut, karena dalil-dalil yang dikemukakan tidak menjelaskan secara rinci dalam konteks tindakan hukum apa yang telah dilakukan oleh para Tergugat yang mengakibatkan timbul kerugian dari pihak Penggugat, maka oleh karena Gugatan yang tidak jelas kualifikasinya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;
- Bahwa apabila kualifikasi yang dimaksud adalah Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka justru sebaliknya Penggugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat II,



karena Penggugat telah menguasai tanah milik Tergugat II dengan dasar Sertifikat Hak Milik No.1818, SHM No. 1819 dan SHM 1820, sedangkan Penggugat sendiri tidak tahu tentang letak tanah yang dimilikinya yang diuraikan dalam surat ukur No. 12820/1997, 12819/1997 dan 12818/1997 ;

2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK ;

- Bahwa sesuai dengan Posita Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat memiliki tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1618 surat ukur No. 12820/1997 luas 490 M2, Sertifikat Hak Milik No. 1619 Surat Ukur No. 12819/1997 luas 390 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 1620 Surat Ukur No. 12818/1997 luas 845 M2 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Depok, tetapi pihak Kantor Pertanahan Kota Depok tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo ;
- Bahwa dengan tidak ditariknya Kantor Pertanahan Kota Depok sebagai pihak dalam perkara a quo, maka Gugatan tersebut kurang pihak , berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 1411.K/Sip/1978 tanggal 13 maret 1979 yang pokoknya berpendapat “ *Bahwa apabila ada pihak yang seharusnya digugat tetapi ternyata tidak digugat maka Gugatan tidak dapat diterima* “
- Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terbukti bahwa benar Gugatan Penggugat kurang pihak dan sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat seluruhnya kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat II ;
2. Bahwa keseluruhan dalil-dalil Tergugat II dalam eksepsi yang telah dikemukakan diatas, secara Mutatis dan Mutandis diberlakukan juga sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Kompensi dan mohon dianggap telah ditulis dan diulangi kembali secara keseluruhan ;
3. Jawaban dalam halaman 2 butir 1 dalam Gugatan :



- Sertifikat Hak Milik No. 1618 surat ukur No. 12820/1997 luas 490 M2 atas nama Napi ;
 - Sertifikat Hak Milik No. 1619 Surat Ukur No. 12819/1997 luas 390 M2 atas nama Napi ;
 - Sertifikat Hak Milik No. 1620 Surat Ukur No. 12818/1997 luas 845 M2 atas nama Napi ;
 - Bahwa ketiga bidang tanah tersebut yang tertuang dalam sertifikat Hak Milik No. 1618, SHM No. 1619 dan SHM No. 1620 adalah pemisahan dan balik nama dari sertifikat hak milik No. 1253 atas nama Nurjanah Paryono ;
 - Bahwa setiap bidang tanah yang telah diterbitkan sertifikat apabila patok-patok batas telah hilang sama sekali harus bisa dikembalikan batas-batas dengan mengajukan permohonan pengurangan pengembalian batas kepada Kantor Pertanahan Kota Depok ;
4. Bahwa Penggugat mendapatkan hak kepemilikan atas tanah a quo yaitu Penggugat membeli dari Turut Tergugat IV berdasarkan Akta Jual Beli No. 655,656 dan 657/2004 ;
- bahwa setiap peralihan hak atas tanah Wajib dibuat akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila semua administrasi dan harga tanah telah dibayar dan diterima dengan jelas oleh pihak penjual (*PP. 24/1987 pasal 3 ayat (1)*) ;
 - Bahwa yang dibayar serta dibautkan akta jual beli dihadapan Notaris Rudy Fitriyadi berdasarkan akta jual beli No. 655. 656 dan 657 tahun 2004 adalah sebahagian dari sertifikat hak milik no. 1253 ;
 - Bahwa sertifikat Hak Milik No. 1618, 1619 dan 1620 adalah pemisahan dari Hak Milik 1253 yang seharusnya pihak Penggugat mengajukan pengukuran pengembalian batas atas ketiga sertifikat tersebut, agar



mendapatkan kepastian atas batas-batas sertifikat yang telah dibeli oleh Penggugat ;

5. Bahwa ternyata diatas bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat ada pihak lain yaitu Tergugat I yang tanpa hak telah mengaku dan seterusnya ;

- Bahwa Tergugat I bukan mengaku-ngaku untuk menguasai tanah a quo tetapi Tergugat I secara sah menguasai tanah tersebut berdasarkan jual beli sebahagian dari tanah yang berasal dari Girik C 614 persil 516 D.II yang telah diuji kebenarannya berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong NO. 117/PDT.G/2010/PN.Dpk jo NO. 07/PDT.G/2003/PN.Cbn ;
 - Bahwa Tergugat I memperoleh tanah tersebut berdasarkan Jual Beli yang dibuat dihadapan Drs. Dudi Mi`has Imanudin M.Si Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Akta Tanggal 27 Juli 2010 No. 597/2010 seluas 533 M2 ;
 - Bahwa tanah seluas 533 M2 berdasarkan akta jual beli No. 597/2010 yang dimiliki Tergugat I adalah terletak didalam areal tanah milik Tergugat II, karena batas-batas tanah milik Tergugat II secara keseluruhan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong seluas 15.315 M2 dengan batas-batas :
 - sebelah utara berbatas dengan tanah milik H. Djawahir dan H. Aseni ;
 - sebelah utara berbatas dengan tanah
 - kavling AURI Desa Grogol ;
 - sebelah utara berbatas dengan tanah tanah kaveling AURI Desa Grogol ;
 - sebelah utara berbatas dengan tanah milik A. Manan (Ny. Nurjanah) ;
 - Bahwa tanah berdasarkan Girik/leter C No. 614 persil 516 D.I telah diuraikan dalam gambar situasi yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (sekarang Kantor Pertanahan Kota Depok) tanggal 4 Juni 1974 No. 548/1974 ;
6. Bahwa untuk jawaban butir 5 dan 6 pada halaman 3 adalah :
- Bahwa salah satu syarat untuk menerbitkan akta jual adalah :



- a. Surat keterangan penguasaan fisik yang diketahui oleh Ketua RT dan RW ;
 - b. Surat Keterangan tidak sengketa oleh kepala kelurahan ;
- Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada butir 5 dan butir 6 itu adalah persyaratan yang harus dipenuhi dalam rangka penerbitan akta jual beli, karena Tergugat III (ketua RT) Turut Tergugat III (Ketua RW) dan Turut tergugat I (Kepala Kelurahan) mengetahui persis letak dari pada obyek tanah yang mau diperjual belikan yaitu sebahagian dari tanah hak milik adat berdasarkan Girik Leter C No. 614 persil 516 D.II jo Putusan Pengadilan No. 07/Pdt.G/2003/PN.Cbn adalah tanah milik Tergugat II ;
7. Bahwa Tergugat telah berulang kali menegur Tergugat I untuk segera keluar dan pindah dari atas tanah a quo :
- Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak untuk menegur dan mengusir Tergugat I untuk mengusai tanah yang telah dibelinya dari Tergugat II karena jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II adalah sah dan dijamin oleh kepastian hukum karena Tergugat I memperoleh tanah a quo berdasarkan akta jual beli yang dibuat dihadapan Drs. Dudi Mi`has Imadudin Camat Limo selaku PPAT tanggal 27 Juli 2010 No. 597/2010 seluas 533 M2 ;
 - Bahwa tanah a quo sudah diuji kebenarannya oleh Pengadilan Negeri Cibinong tentang letak dan pemilik berdasarkan Putusan No. 07/PDT.G/2003/PN.Cbn dan telah diuraikan dalam gambar situasi yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (saat ini Pertanahan Depok) berdasarkan gambar situasi No. 548/1974 ;
8. Bahwa pada bulan September 2010, Tergugat II memberitahukan kepada Penggugat bahwa tanah milik Penggugat telah dipatok dan dibangun tembok pembatas oleh Tergugat I ;
- Bahwa Tergugat I memang benar telah melakukan pemagaran dengan tembok batas keliling atas tanah yang telah dibelinya dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 597/2010 sesuai dengan batas-batas yang ditunjuk oleh Tergugat II selaku pemilik tanah ;
 - Bahwa tanah yang tergugat II jual kepada Turut Tergugat IV adalah sebagian dari tanah yang berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 1253



Meruyung, bukan yang berasal dari tanah Hak Milik adat berdasarkan Girik/leter C No.614 persil 516 D.II, jadi tidak ada sangkut paut antara lokasi yang dibeli oleh Turut Tergugat IV dari Tergugat II dengan tanah Tergugat I yang juga dibeli dari Tergugat II, semua batas-batas dilapangan masih terpasang ;

9. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat II yang mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah a quo dan seterusnya ;

- Bahwa Tergugat I bukan mengaku-ngaku memiliki tanah a quo tetapi mengaku dengan tegas berdasarkan pembuktian yang ada selaku pembeli yang beritikad baik berdasarkan Akta Jual Beli No. 597/2010 yang telah memenuhi syarat selaku pembeli, jadi dari hasil yang kami uraikan diatas ternyata Pihak Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang mana Penggugat memiliki tanah tidak mengetahui letak tanah yang sebenarnya dan seharusnya penggugat mengajukan permohonan pengembalian batas berdasarkan ketiga sertifikat yang penggugat miliki jangan asal kuasai semaunya saja ;

Berdasarkan alasan hukum dan bukti-bukti yang kuat dan sah yang dikemukakan oleh Tergugat II diatas, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan :

DALAM EKSEPSI ;

- Menerima Eksepsi Tergugat II
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

DALAM POKOK PERKARA ;

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam Gugatan ini ;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya ;



Menimbang bahwa sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan Jawaban tertanggal 16 Juni 2011, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

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

1. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal –hal yang nyata diakui oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
2. Bahwa Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara a quo (kompetensi absolut), dikarenakan gugatan a quo merupakan lingkup gugatan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dan dalam Undnag – Undang No.5 tahun 1986 tentang peradilan Tata Usahan Negara;

Bahwa gugatan ini seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, karena yang menjadi obyek gugatan adalah surat –surat tanah, Akta Jual Beli dan Sertifikat ;

Bahwa yang merupakan keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 3 Undang –Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara “*Keputusan Tata Usaha adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku, yang bersifat kongkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata*”;

Bahwa surat –surat tanah, Akta Jual Beli dan Sertifikat adalah merupakan produk keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (3) Undang – Undang Nomor 5 tahun 1986, karena dibuat oleh Pejabat TUN, serta bersifat kongkrit, individual dan final;

oleh karenanya dalam perkara ini yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;



II. GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCURUM LIBELLUM)

bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat didalan gugatan a quo adalah kabur dan tidak jelas (Obscur Libel) disebabkan hal –hal sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah sangat tidak jelas dan kabur karena dalam gugatan tidak jelas menyebutkan Perbuatan Melawan Hukum apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sehingga gugatan tidak relevan untuk diajukan sebagai gugatan;
2. bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak memberikan dalil – dalil konkrit tetang hubungan hukum antara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sehingga Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dijadikan sebagai salah satu pihak dalam gugatan ini;
3. Penggugat dalam dalil – dalil gugatannya tidak merumuskan kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
4. Bahwa Penggugat tidak dapat mendiskripsikan secara jelas dan tegas mengenai batas – batas tanah yang menjadi obyek sengketa, maka gugatan Penggugat adalah Obsecuur Libel dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI sebagai berikut :
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1559K/Sip/1983, tertanggal 23 Oktober 1984;
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1149K/Sip/1975, tertanggal 17 April 1979;

Bahwa karena tidak jelasnya letak tanah yang menjadi obyek sengketa, maka Gugatan Penggugat adalah Obsecuur Libel dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana yurusprudensi Mahkamah Agung RI No.1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1976

III. GUGATAN ERROR IN OBJECTO

Bahwa gugatan Penggugat Error in Objecto karena obyek gugatan yakni tanah yang diklaim oleh Penggugat tersebut, lokasinya tidak terletak diatas tanah a quo;



Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas mengenai persil –persil bidang tanah, atas tanah yang dijadikan sebagai obyek gugatan, maupun batas –batas tidak dirinci dengan jelas, sebagaimana diatur sesuai dengan ketentuan pasal 163 HIR “ *Barang siapa menyatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu*”;

IV. GUGATAN ERROR IN SUBJECTO

Bahwa Gugatan Penggugat Error In Subjecto karena Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan dengan jelas nama salah satu obyek dalam gugatan ini, yakni nama Turut Tergugat III namun hanya menyebutkan sebagai Rukun Warga, adapun yang dimaksud dengan Rukun Warga secara definisi dan istilah adalah kumpulan kumpulan dari rukun – rukun tetangga dihimpun menjadi Rukun Warga, dengan demikian karena Penggugat memasukan Rukun Warga sebagai Turut Tergugat III maka menjadi tidak jelas siapa yang menjadi Turut Tergugat III dalam gugatan ini;

Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II beranggapan sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan Penggugat, karena Penggugat tidak menyebutkan dengan rinci nama jelas dari Turut Tergugat III sehingga dimasukkan sebagai salah satu pihak dalam gugatan ini.

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

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini; atau
3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya tau setidaknya –tidaknya Gugatan tidak dapat diterima (Niet On Vankelijk Verklaard);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa eksepsi yang telah diuraikan diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini dan dianggap sebagai satu kesatuan yang integral.



2. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara tegas menolak dalil – dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya;
3. Menanggapi dalil Penggugat pada angka 1 –dan 6 Halaman 2;

Bahwa dasar diterbitkannya Akta Jual Beli No.597/12010 yang dibuat di hadapan Lurah Meruyung (Turut Tergugat I) dan Drs. Mi'raz Imadudin, M.Si (Turut Tergugat II) adalah dengan berdasarkan pada :

- a. Hak Milik adat pada buku letter C disebutkan Girik Letter C No.614.P.516. D.II atas nama Budiarta seluas 19.000 m² (Sembilan belas ribu meter persegi) yang terletak di Blok Tengki, Desa Meruyung, Kecamatan Limo, Kota Bogor;

Bahwa kemudian pada tanggal 17 Agustus 1995 Ny. Nurul Mala Etty (Isteri Budiarta/selaku kuasa dari Para ahli waris Saudara Budiarta berdasarkan surat kuasa tanggal 27 Agustus 1993) mengalihkan atau menjual tanah tersebut kepada saudara A. Zaidil Masrie (Tergugat II);

- b. Bahwa bukti kepemilikan tanah tersebut juga diperkuat dengan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 07/Pdt.G/2003/PN.Cbn yang kemudian dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.155/Pdt.G/2004/PT.Bdg dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sesuai dengan surat keterangan dari Ketua Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 12 September 2005 Nomor : 55/Pdt/2004/PT.Bdg Jo Nomor : 07/Pdt.G/2003/PN.Cbn;

Bahwa atas dasar itulah Camat Limo selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (Turut Tergugat II) dan Lurah Meruyung (Turut Tergugat I) mengesahkan Akta Jual Beli antara saudara A. Zaidil Masrie, SH selaku penjual (Tergugat II) dengan saudara Aprilianto Sukarso selaku pembeli (Tergugat I) sebidang tanah persil Nomor : 516 Blok 017 Kohir Nomor C. Asal 614 seluas kurang lebih 533 m² (lima ratus tiga puluh tiga meter persegi);

bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya telah berdasar dan beralasan hukum, sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat untuk mengklasifikasinya gugatan ini saebagai gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena tidak ada satupun unsure Oerbautan Melawan Hukum yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Bahwa Akta Jual Beli No.597/2010 adalah sah secara hukum karena dibuat atas kesepakatan para pihak dan dibuat dalam bentuk akta oleh dan atau



dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, sesuai dengan ketentuan dalam pasal 19 PP No.10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

4. Menanggapi dalil Penggugat pada angka 8 halaman 3

Bahwa tidak ada suatu pun kategori Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II terutama dalam melihat fakta yang ada bahwa Tergugat I dan Tergugat II semata – mata hanya demi melaksanakan tugasnya memberikan pelayanan kepada masyarakat yang membutuhkan pelayanan selaku aparat Pemerintah Kota Depok;

bahwa sudah sepatutnya Turut Tergugat I mengesahkan Akta Jual Beli No.597/2010 tanggal 27 Juli 2010 yang dimohonkan oleh Tergugat I

5. Bahwa permintaan Penggugat sebagaimana disebutkan dalam Provisi pada halaman 5, angka 11 adalah mengada – ada dan harus ditolak agar putusan dijalankan terlebih dahulu (Uit Voorraad), karena berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR Jo SEMA RI Nomor : 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 menyatakan “Pengadilan hanya dapat memerintahkan agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu apabila terdapat bukti surat otentik/tulisan tangan yang tidak dapat dibantah kebenaran isi dan tandatangannya yang menurut ketentuan Undang – Undang dapat diterima sebagai bukti”;

Bahwa berdasarkan hal – hal sebagaimana disebutkan diatas, maka Kami mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, berkenan untuk dapat memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini dalam pokok perkara dengan amar sebagai berikut :

1. Menerima dalil –dalil Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon keadilan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari para Tergugat tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 23 Juni 2011, dan atas Replik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing telah mengajukan Duplik tertanggal 07 Juli 2011;

Menimbang bahwa atas Jawaban dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan sela, yang amarnya adalah sebagai berikut :

1. Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang menyatakan Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang memeriksa maupun mengadili perkara a quo secara absolut tidak beralasan hukum ;
2. Menolak eksepsi Kompetensi Absolut dari Turut Tergugat I dan Turut tergugat II
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Depok berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;
4. Memerintahkan agar para pihak melanjutkan perkara ini ;
5. Menanggungkan biaya perkara hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil gugatannya Peggugat telah mengajukan bukti berupa fotocopy surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-7, yaitu:

1. Foto Copy Akta Jual beli No. 655/2004 tertanggal 28 Desember 2004, antara Drs. Hj. ADJIS AHMAD (Penjual) dengan NAPI (pembeli), yang dibuat dihadapan PPAT Rudy Fitriyady, SH, diberi tanda P-1;
2. Foto copy Akta Jual beli No. 656/2004 tertanggal 28 Desember 2004, antara Drs. Hj. ADJIS AHMAD (Penjual) dengan NAPI (pembeli), yang dibuat dihadapan PPAT Rudy Fitriyady, SH., diberi tanda P-2;
3. Foto copy Akta Jual beli No. 657/2004 tertanggal 28 Desember 2004, antara Drs. Hj. ADJIS AHMAD (Penjual) dengan NAPI (Pembeli), yang dibuat dihadapan PPAT Rudy Fitriyady, SH, diberi tanda P- 3;
4. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 1618/Meruyung atas nama pemegang hak Nafi, dengan gambar situasi Nomor : 12820/1997, diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1619/Meruyung atas nama pemegang hak Napi, dengan gambar situasi Nomor : 12819/1997, diberi tanda P-5;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1620 /Meruyung atas nama pemegang hak Napi, gambar situasi 12818/1997, diberi tanda P-6;
7. Foto copy Kwitansi dari H. Napi, yang ditanda tangani oleh H. Sultan Bangsa, untuk pembelian SHM Nomor : 1620, 1618, 1619, diberi tanda P- 7;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat tersebut setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, dan telah dibubuhi meterai cukup sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil sanggahan Tergugat II mengajukan bukti surat berupa fotocopy surat yang dibubuhi meterai yang diberi tanda T.2-1. sampai dengan T-2-10, yaitu:

1. Foto copy Wajib iuran (C Desa) Nomor : 614 Atas nama Boedianto, yang diketahui sesuai dengan aslinya oleh Lurah Maruyung, yang diberi tanda T.2-1 ;
2. Foto copy Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, yang dibuat oleh ZAIDIL MASRI, tertanggal 14 Januari 2010 dan diketahui Lurah Maruyung (sporadik), yang diberi tanda T-2-2 ;
3. Foto Copy Surat Keterangan Riwayat Tanah, Nomor : 594/04/I/2010 yang dibuat oleh Lura Maruyung tertanggal 14 Januari 2010, diberi tanda T.2-3 ;
4. Foto Copy Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor : 117/Pdt.G/2010/PN.Dpk, yang diberi tanda T.2-4 ;
5. Foto Copy Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 07/Pdt.G/2003/PN.Cbn, yang diberi tanda P.2-5 ;
6. Foto Copy Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 155/Pdt.G/2004/PT.Bdg yang diberi tanda P.2-6 ;
7. Foto Copy Surat Keterangan Nomor : 155/Pdt/2004/PT.Bdg jo Nomor : 07/Pdt.G/ 2004/PN.Cbn, yang dikeluarkan oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Cibinong, tanggal 12 September 2005, yang diberi tanda T.2-7 ;
8. Foto Copy Peta Bidang Tanah, yang dibuat oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Depok tanggal 24 Juli 2010, yang diberi tanda T.2-8 ;
9. Foto Copy Peta Bidang Tanah, yang dibuat oleh Kantor Badan Pertanaha Kota Depok, tanggal 24 Juli 2010, yang diberi tanda T.2-9 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Foto Copy surat tanda penerimaan laporan/pengaduan, dengan nama Pengadu A. Z Aidil Masri, SH, yang dikeluarkan oleh Kepala Kepolisian Resort Kota Depok, Nomor : STPLP/ 2000/K/VII/ 2011/PMJ/Resta Depok, tertanggal 23 Agustus 2011, yang diberi tanda T.2-10 ;

Menimbang bahwa Bukti surat tersebut atas telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.2-1, bukti T.2.2, bukti T.2-3, bukti T.2-7 dan T.2-10 berupa Foto Copy dari Foto copy, sedangkan untuk bukti T.2-8 dan bukti T.2-9 tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa demikian pula dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, untuk menguatkan dalil sanggahannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT.1 dan TT.II-1 sampai dengan bukti TT.I-1 dan TT.II..2-5 yaitu:

1. Foto Copy Wajib iuran (C Desa) Nomor : 614 Atas nama Boedianto, yang diketahui sesuai dengan aslinya oleh Lurah Maruyung, yang diberi tanda Bukti TT.1-1 & bukti TT.II-1 ;
2. Foto Copy Akta Jual Beli Nomor : 597/2010, antara A. Z Aidil Masrie (Penjual) dengan Aprilianto Sukarso (Pembeli), tertanggal 27 Juli 2010, yang dibuat dihadapan PPAT Drs. Duudi Mi'raz Imadudin, M.Si, yang diberi tanda TT.I-2 & bukti TT.II-2 ;
3. Foto Copy Surat Keterangan Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor : 155/Pdt/2004/PT.Bdg jo Nomor : 07/Pdt.G /2003/ PN.Cbn, tanggal 12 September 2005, yang diberi tanda TT.1-3 & bukti TT.II-3 ;
4. Foto Copy Surat pernyataan tidak sengketa, yang dibuat oleh Z Aidil Masri, SH, tanpa tanggal, yang diketahui oleh Lurah Maruyung, yang diberi tanda TT.1-4 & bukti TT.II-4;
5. Foto Copy Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor :.155/Pdt/2004/ PT.Bdg, yang diberi tanda TT.1-5 & bukti TT.II-5 ;

Menimbang bahwa Bukti surat tersebut yaitu bukti TT.1-1 dan TT.II. bukti TT.I-2, bukti TT.II.2 berupa Foto Copy dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi materai cukup, sedangkan untuk bukti TT.I-3, bukti TT.II-3, bukti TT.I-4, bukti TT.II.4 dan bukti TT.I-5, bukti TT.II-5 tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa untuk lebih memperkuat dalil-dalil Gugatannya, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan yang sebbelum

21



memberikan keterangan telah disumpah sesuai dengan agamanya, masing-masing pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. **SAKSI IKHSANUDIN ;**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan ;
- Bahwa saksi tahu, Penggugat pernah membeli tanah milik Adjis Ahmad (Turut Tergugat IV), melalui Pak Sutan sebanyak tiga bidang ;
- Bahwa proses jual beli tanah antara Penggugat dengan Adjis Ahmad, saksi ikut menyaksikannya, karena saat itu saksi sedang membangun rumah milik Penggugat ;
- Bahwa saat transaksi jual beli tanah tersebut, Pak Adjis Ahmad diwakili oleh Pak Sutan yang juga saksi kenal orangnya ;
- Bahwa transaksi jual beli tersebut terjadi pada tanggal 20 Desember 2004 dan saat itu saksi masih mengerjakan rumah milik Penggugat ;
- Bahwa tanah yang diperjual belikan tersebut luasnya adalah 1.525 M2 (seribu lima ratus dua puluh lima meter persegi) ;
- bahwa tanah tersebut ada tiga bidang namun satu hamparan ;
- Bahwa saksi bekerja dengan Penggugat selama lebih kurang satu tahun ;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah berupa patok ;
- Bahwa keadaan tanah tersebut tidak datar sebagian ada yang miring ;
- Bahwa saksi tidak tahu di saat jual beli tanah tersebut apakah diperlihatkan batas-batasnya oleh Adjis Ahamad kepada Penggugat atau tidak ;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah sebelah utara jalan Tiga Putra sebelah Timur pagar pohon sebelah selatan : tanah milik Ibrahim, sebelah barat jalan ;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah tersebut karena ada yang mengukur yang salah satunya yang ikut mengukur adalah Pak Nazim ;
- Bahwa di saat ada pengukuran saksi tidak melihat petugas dari BPN, karena saksi melihat dari kejauhan ;
- Bahwa saat ini tanah tersebut dalam keadaan terlantar ;
- Bahwa saksi terakhir melihat tanah tersebut pada tahun 2005 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terakhir yang menguasai fisik tanah adalah Adjis Ahmad ;
- Bahwa tanah milik Adjis Ahmad tersebut dibeli oleh Penggugat sebanyak tiga bidang secara sekaligus ;
- Bahwa tanah tersebut pernah ditanami singkong oleh Pak Hasyim atas suruhan Pak Napi ;

2. SAKSI WARSIMAN ;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, karena saksi pernah bekerja dengan Penggugat yaitu membangun rumah miliknya selama enam bulan ;
- bahwa saksi tahu adanya gugatan tentang tanah yang menjadi objek perkara ini ;
- Bahwa tanah objek sengketa letaknya ada di sebelah rumah Penggugat ;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dibeli oleh Penggugat dari Pak Adjis Ahmad melalui Pak Sutan ;
- Bahwa batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa adalah :
 - sebelah utara berbatasan dengan tanah Pak Napi ;
 - sebelah barat berbatasan dengan jalan ;
 - sebelah timur berbatasan dengan pagar pohon ;
 - sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Pak Ibrahim ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga tanah tersebut dibeli oleh Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi luas tanah yang menjadi objek sengketa adalah 1.525 M2, yang terdiri dari tiga kapling, dan diberi batas berupa patok kayu ;
- Bahwa bentuk tanah sengketa adalah segi empat ;
- Bahwa bentuk tanah sengketa sebelah selatan adalah lurus ;
- Bahwa saksi ikut mematok tanah yang menjadi objek sengketa, namun patok tersebut bukan sebagai batas hanya sebagai pagar ;
- Bahwa saksi tidak tahu saat pengukuran ulang, apakah pengukuran tersebut dihadiri oleh pihak BPN atau tidak ;
- Bahwa saksi tidak tahu dari ketiga hamparan tanah yang menjadi objek sengketa yang mana yang posisinya ditengah ;

23



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah melihat sertifikatat tanah yang menjadi objek sengketa, dan disertifikat tersebut nama pemegang haknya adalah Pak Napi ;
- Bahwa sebelum tanah objek sengketa disertifikatkan oleh Pak Napi, saksi tidak tahu apa sudah ada alas hak sebelumnya ;
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa dikusai oleh Penggugat sejak tahun 2004 ;
- Bahwa setelah tanah yang menjadi objek sengketa dibeli oleh Pak Napi, tanah tersebut langsung dipagar kawat sebagian oleh Pak Napi ;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan jalan Tiga Putra ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung sanggahannya Tergugat II juga mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan yang memberikan keterangan di bawah sumpah, yaitu:

1. saksi NAKYAN ;

- bahwa saksi tahu di wilayah RT.01.RW.10 Jalan Tiga Putra ada tanah yang diperuntukkan bagi karyawan RS. Fatmawati ;
- Bahwa saksi tahu hal tersebut karena saat persiapan lahan untuk RS. Fatmawati, saksi menjabat sebagai Ketua RT di wilayah tersebut ;
- Bahwa saat persiapan lahan untuk karyawan RS. Fatmawati tersebut, saksi ikut meratakan lahannya ;
- Bahwa luas lahan untuk karyawan RS. Fatmawati adalah 1,6 Ha. Dan semuanya sudah ada sertifikatnya ;
- Bahwa sebagian sertifikat tersebut terdapat pemegang hak yaitu Amir Matdiah dan Asmawi sedangkan pemegang hak lain saksi lupa ;
- Bahwa berapa luas tanah milik Amir Matdiah dan Asmawi saksi tidak tahu ;
- Bahwa sebelumnya lahan tersebut pernah diukur ulang oleh BPN ;
- Bahwa sertifikat No. 1252 dan 1253 setahu saksi adalah sertifikat bemasalah ;
- Bahwa letak tanah sertifikat No. 1252 dan 1253 tidak berada dipinggir jalan, tapi masuk sekitar 50 meter dari jalan Tiga Putra ;
- Bahwa saat lahan untuk Karyawan RS. Fatmawati dipersiapkan, disitu belum ada jalan besar, tapi masih berupa jalan setapak ;

24



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi tanah sertifikat No 1252 dan 1253 disengketakan sejak tahun 1988 ;
- Bahwa setahu saksi pihak-pihak yang bersengketa adalah Pak Zaidil Masrie/ Tergugat II lawan Ibu Nurjanah ;
- Bahwa siapa pemegang sertifikat Nomor : 1252 dan Nomor : 1253 saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tahu sertifikat Nomor : 1252 dan Nomor : 1253 bermasalah ketika tanah akan diratakan dengan buldozer ;
- Bahwa saksi tidak tahu riwayat tanah tersebut ;
- Bahwa wilayah RT.3 RW.02 adalah sebagian masuk dalam wilayah saksi sebagai Ketua RTnya dan sebagian lain masuk wilayah Kelurahan Grogol ;
- Bahwa RT.9 RW.8 ikut diratakan, dan saksi merupakan Ketua RW.4. yang wilayah tidak jauh dari lahan sengketa ;
- Bahwa saat ini saksi menjabat sebagai Ketua RW namun di wilayah lain dan tidak termasuk dalam wilayah lahan yang disengketakan dalam perkara ini ;
- Bahwa objek sengketa dulunya dikuasai oleh Pak Adjis sebagai Penggarap ;
- Bahwa setahu saksi Pak Zaidil/Tergugat II adalah salah seorang panitia yang mempersiapkan lahan untuk Karyawan RS. Fatmawati ;
- Bahwa setahu saksi objek sengketa berupa lahan kosong dan kemudian karena dipersiapkan untuk lahan bagi karyawan RS. Fatmawati maka diratakan dengan menggunakan buldozer ;
- Bahwa lahan yang diratakan tersebut lebih dari 10 bidang tanah, dan hal itu dilakukan atas kehendak dari pihak Rumah Sakit Fatmawati ;
- Bahwa batas-batas tanah yang disengketakan dalam perkara ini masih ada, karena belum lama ini, saksi melihat langsung tanah sengketa ;
- Bahwa lahan tersebut bersengketa sudah sejak tahun 1994 ;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang Girik Nomor : 614 ;
- Bahwa jarak tempat tinggal saksi dengan objek sengketa adalah sekitar 1,5 Km ;

25



2. saksi M. SIDIK ;

- Bahwa saksi tahu ada perkara di Pengadilan Negeri Depok dengan pihak-pihaknya adalah Bapak Napi sebagai Penggugat melawan Zaidil Masrie sebagai Tergugat ;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah yang disengketakan tersebut adalah :
- sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Pak Zaidil ;
- sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Pak Zaidil ;
- sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Ibu Nurjanah ;
- sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Ibu Nurjanah ;
- Bahwa batas tanah milik Pak Zaidil Masrie dengan tanah milik Ibu Nurjanah adalah berupa tanah tinggi ;
- Bahwa saksi tahu pada tahun 1995 pernah ada pendataan tanah, namun saksi tidak terlibat ;
- Bahwa di atas objek sengketa ada lahan yang diratakan namun ada juga yang tidak ;
- Bahwa tanah milik Pak Zaidil Masrie/Tergugat II posisinya lebih tinggi dari tanah milik Pak Napi/Penggugat ;
- Bahwa kenapa tanah milik Pak Napi/Penggugat posisinya lebih tinggi adalah karena diratakan dengan Buldozer ;
- Bahwa di atas tanah yang menjadi objek sengketa ada bangunan milik Bapak Sadar ;
- Bahwa Bapak Sadar mendirikan bangunan di atas objek sengketa karena merasa telah membeli dengan Pak Zaidil ;
- Bahwa saksi berdomisili di Kelurahan Meruyung sejak 27 tahun yang lalu ;
- Bahwa saksi bertani disekitar tanah yang menjadi objek sengketa ;
- Bahwa setiap berangkat ke tempatnya bercocok tanam, saksi melewati tanah yang menjadi objek sengketa ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi yang menjadi objek sengketa adalah tanah yang posisinya lebih rendah sedangkan tanah milik Pak Zaidil posisinya lebih tinggi ;
- Bahwa saksi tahu tanah yang posisinya datar sudah bersertifikat, namun saksi tidak tahu secara pasti atas nama siapa pemegang haknya ;
- Bahwa yang dipermasalahkan adalah tanah yang sudah diratakan ;
- Bahwa lahan yang menjadi objek sengketa berjarak 50 meter dari Jalan Tiga Putra ;
- Bahwa tanah milik Pak Zaidil/Tergugat II berbatasan langsung dengan Jalan Tiga Putra ;

Menimbang bahwa selanjutnya atas permohonan dari Penggugat dan Tergugat II, Majelis Hakim telah melaksanakan sidang ditempat objek perkara, dengan dihadiri oleh Penggugat, Tergugat II, dan Saudara AIDIN, SH. Petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Depok. Dari hasil pemeriksaan setempat diketahui bahwa obyek sengketa benar terletak di Jalan Tiga Putra Kelurahan Meruyung RT.3 RW.02 Kecamatan Limo Kota Depok, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Jalan Tiga Putra ;
- Sebelah Timur : Jalan Desa (masih berupa rencana jalan)
- Sebelah selatan Tanah darat
- Sebelah barat : Tanah darat

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan setempat ini, Sdr. AIDIN, SH. Menyatakan bahwa berdasarkan bukti T-28 DAN T-29, obyek sengketa itu terletak dibelakang tanah milik Tergugat I dan Tergugat II. Dengan kata lain tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat tidak terletak di pinggir Jalan Tiga Putra. Tanah yang terletak di pinggir Jalan Tiga Putra adalah milik dari Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat maupun Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 30 Nopember 20011 ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tersebut dalam Berita Acara namun belum

27



termasuk dalam putusan ini, maka berita acara sidang tersebut harus dianggap merupakan satu kesatuan dengan putusan ini, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Penggugat maupun para Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu apa lagi, dan selanjutnya mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

. Gugatan Penggugat kabur :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat II mengajukan eksepsi yang menyatakan gugatan kabur, karena Penggugat yang mengajukan gugatan telah menciptakan polemik tanpa dasar serta kehilangan arah untuk menentukan obyek gugatan, karena 3 (tiga) bidang sertifikat sebagaimana SHM yang telah didalilkan Penggugat adalah merupakan pemisahan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1253 tertulis atas nama Nurjanah tanpa menguraikan letak tanah, sehingga sebelum mengajukan gugatan Penggugat seharusnya meminta kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok untuk melakukan pengukuran terlebih dahulu ;

Menimbang, bahwa sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II juga mengajukan eksepsi yang menyatakan Penggugat tidak dapat mendiskripsikan secara jelas dan tegas mengenai batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa, sehingga menurut Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, gugatan demikian adalah abscur libel dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II menurut Majelis sudah berkaitan dengan pokok perkara, yaitu apakah tanah milik Penggugat sebagaimana tersebut dalam 3 sertifikat adalah merupakan pemisahan



Sertifikat Hak Milik No. 1253 atas nama Nurjanah, menurut Majelis eksepsi dari Tergugat II akan dibahas bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa demikian juga terhadap eksepsi yang menyatakan surat gugatan dari Penggugat kabur karena tidak menyebutkan letak dan batas tanah yang menjadi obyek sengketa, Majelis berpendapat karena obyek sengketa yang didalilkan Penggugat ternyata telah bersertifikat, dan Penggugat telah menyebutkan secara jelas nomor dan tanggal sertifikat, serta letaknya, maka meskipun Penggugat tidak menyebutkan luas dan batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa, hal tersebut tidak menjadikan gugatan Penggugat menjadi kabur, dan penyebutan nomor, tanggal dan letak tanah sudah cukup ;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut tidak beralasan dan harus ditolak

2. Gugatan kurang pihak

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan eksepsi kurang pihak karena Penggugat yang telah mendalilkan memiliki 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Depok, maka dengan tidak diikutsertakan badan Pertanahan Kota Depok sebagai pihak dalam perkara ini menjadikan gugatan kurang pihak, sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Majelis berpendapat bahwa dalam suatu gugatan tentang siapa saja yang akan dijadikan sebagai pihak dalam perkara adalah merupakan hak prerogative dari Penggugat. Pendapat Majelis ini didasarkan pada putusan Mahkamah Agung RI. No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang menyebutkan: "pada prinsipnya menurut asas hukum perdata bahwa hanya pihak penggugat yang berhak untuk menentukan siapa-siapa orangnya yang akan ditarik sebagai tergugat dalam surat gugatannya. Hakim tidak berwenang untuk menentukan siapa saja yang harus dijadikan pihak tergugat dalam suatu perkara perdata". Dengan demikian apabila ternyata memang ada pihak lain tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, menurut Majelis tidak menjadikan perkara ini kurang pihak ;

3. Gugatan error in subjecto

Menimbang, bahwa selain mengajukan eksepsi sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut di atas, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II juga



mengajukan eksepsi apabila gugatan Penggugat error in subyecto, karena Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas nama salah satu subyek hukum dalam gugatan ini yaitu hanya menyebut Turut Tergugat III, yang secara definisi dan istilah adalah merupakan sekumpulan dari rukun-rukun tetangga yang dihimpun menjadi rukun warga ;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan menjadi salah penyebutan subyek, sehingga gugata haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, Majelis berpendapat bahwa sebagaimana telah disebutkan dalam putusan ini di atas, sebelum Penggugat membacakan Surat Gugatannya, Penggugat telah mengajukan ralat/perbaikan redaksi gugatan pada halaman I khusus mengenai identitas Pihak Turut Tergugat III yaitu dari kata-kata “Rukun Warga” menjadi “Ketua Rukun Warga 10”, sehingga secara lengkap terbaca “Ketua Rukun Warga 10, Kelurahan Maruyung, Kecamatan Limo, Kota Depok. Dengan dilakukannya perubahan identitas Turut Tergugat III menurut Majelis sudah tepat karena yang ingin digugat oleh Penggugat adalah Ketua Rukun Warga bukan Rukun Warga sebagai suatu organisasi masyarakat;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, maka eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut dipandang tidak beralasan dan harus ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan memiliki 3 (tiga) bidang tanah yang terletak di wilayah kelurahan Maruyung, Kecamatan Limo, kota Depok sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 1620/Maruyung, Sertifikat Hak Milik Nomor : 1619/Maruyung, Sertifikat Hak Milik Nomor : 11618/Maruyung semuanya atas nama (NAPI) Penggugat ;

Menimbang, bahwa ketiga bidang tanah tersebut menurut Penggugat dibeli dari Drs. H. ADJIS AHMAD (Turut Tergugat IV) dengan harga Rp. 114.375.000,-- (seratus empat belas juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) telah dibayar lunas dan telah dibuat akte jual beli yang dibuat di hadapan RUDY FITRIYADI, SH. Pejabat Pembuat Akte Tanah , sebagaimana tersebut dalam Akte Jual Beli nomor :

30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

657 tanggal 28 Desember 2004, Nomor : 656 tanggal 28 Desember 2004 dan Nomor : 655 tanggal 28 Desember 2004 ;

Menimbang, bahwa kemudian atas 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat tersebut, ada pihak lain (TERGUGAT I) yang dengan tanpa hak telah mengaku-ngaku sebagai pemilik bidang tanah aquo, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 597/2010 tanggal 27 Juli 2010, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Drs. DUDI MI'HAZ IMANUDDIN, MSi, yang berasal dari alas hak girik C asal 614 persil 516 blok 17 seluas 533 m2 ;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat selanjutnya menyatakan bahwa dengan disahkannya Akta Jual Beli Nomor : 597/2010 tersebut tentunya mendapat rekomendasi dari Tergugat III (Ketua Rukun Tetangga Pak Sadar) dan Turut Tergugat IV (Ketua Rukun Warga 010, Maruyung) tentang Surat tidak sengketa, dan Turut Tergugat I (LURAH MARUYUNG), tentang Riwayat Tanah ;

Menimbang, bahwa dengan uraian sebagaimana tersebut di atas, menurut Penggugat Para Tergugat dan turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat II dalam jawabannya menyatakan benar Penggugat memiliki 3 (tiga) bidang tanah sebagaimana diuraikan Penggugat, yang merupakan pemisahan dan balik nama dari sertifikat Hak Milik Nomor : 1253, atas nama Nurjanah Paryono. Namun demikian karena sewaktu diterbitkan ketiga sertifikat tersebut patok-patok batas telah hilang sama sekali, maka patok-patok batas tanah tersebut harus dikembalikan dengan cara mengajukan permohonan pengukuran pengembalian kepada Kantor Pertanahan Kota Depok ;

Menimbang, bahwa selain itu, jawaban Tergugat II selanjutnya menyatakan apabila Tergugat I bukan mengaku-ngaku untuk menguasai tanah aquo sebagaimana dalil Penggugat, tetapi Tergugat I secara sah menguasai tanah tersebut berdasarkan jual beli sebagian dari tanah yang berasal dari girik C 614, Persil 516, D.II yang telah diuji kebenarannya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 117/Pdt.G/2010/PN.Dpk jo Nomor : 07/Pdt.G/2003/ PN.Cbn ;

Menimbang, bahwa selain itu Tergugat II memperoleh tanah tersebut berdasarkan jual beli yang dibuat di hadapan Drs. Dudi Mi'has Imanudin, M.Si, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tertanggal 27 Juli 2010 Nomor : 597/2010 seluas 533 m2 ;

31



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalil Tergugat II selanjutnya menyatakan : apa bila tanah seluas 533 m2 yang dimiliki Tergugat II tersebut adalah terletak di dalam areal tanah Milik Tergugat II, yang secara keseluruhan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong seluas 15315 m2 dengan batas-batas :

- Sebelah utara : tanah milik H. Djawahir dan H. Aseni ;
- Sebelah utara : tanah kavling AURI Desa Grogol ;
- Sebelah utara : tanah Kavling AURI Desa Grogol ;
- Sebelah utara : Tanah milik H. A. Manan (Ny. Nurjanah) ;

Menimbang, bahwa sedangkan persyaratan penerbitan Sertifikat antara lain Surat Keterangan Penguasaan fisik yang diketahui oleh Ketua Rt dan Ketua Rw setempat, surat keterangan tidak sengketa oleh Kepala Kelurahan sebagai persyaratan yang harus dipenuhi dalam penerbitan Akte Jual Beli adalah didasarkan atas putusan Pengadilan Nomor : 07/PDT.G/2003/PN.Cbn adalah tanah milik Tergugat II;

Menimbang, bahwa sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam jawabannya menyatakann apabila sebagai dasar diterbitkannya akta jual beli Nomor: 597/2010 yang dibuat di hadapan Lurah Maruyung (turut Tergugat I) dan Drs. Dudi Mi'has Imanudin, M.Si (turut Tergugat II), didasarkan atas hak milik adat pada buku letter C Nomor : 614.P.516.D.II atas nama Budiarto, seluas 19.000 m2, yang pada tanggal 11 Agustus 1995, dijual kepada A. Z Aidil Masrie (Tergugat II), oleh Ny. NURUL MALA ETTY (Isteri Budiarto) berdasarkan surat kuasa para ahli waris Budiarto, tertanggal 27 Agustus 1993 ;

Menimbang, bahwa karena kepemilikan tanah oleh Tergugat II (A. Z Aidil Masrie) tersebut diperkuat dengan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 07/Pdt.G/2003/PN.CBN yang kemudian dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 115/Pdt.G/2004 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Camat Limo sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (Turut Tergugat II) dan Lurah Maruyung (Turut Tergugat I) mengesahkan Akte Jual Beli antara A. Z Aidil Masrie, SH selaku Penjual dengan Sdr. APRILianto Sukarso (Tergugat I) sebagai pembeli ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan tugas dan kewenangannya sesuai dengan ketentuan hukum, sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat dan jawaban dari Tergugat II, maka menurut Majelis yang menjadi pokok sengketa dalam perkara a quo adalah apakah benar tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor: 1618, 1619 dan 1620 Desa Maruyung, yang kesemuanya atas nama NAPI adalah milik Penggugat, ataukah tanah sengketa adalah tanah milik A. ZAIDIL Tergugat II yang telah dibeli dari sebagian dari tanah yang berasal dari girik C 614, Persil 516, D.II milik Budiarto;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mendalilkan mempunyai sesuatu hak, dan dalil tersebut disanggah kebenarannya oleh Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUHPerdara menjadi kewajiban dari Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa foto Copy Akta Jual Beli No. 655/2004 tanggal 28 Desember 2004 antara H. Adjis Ahmad dengan Napi, (Bukti P-1), Akta Jual Beli No. 656/2004 tanggal 28 Desember 2004 (bukti P-2), foto copy Akta Jual Beli No. 657/2004 tanggal 28 Desember 2004 (Bukti P-3) yang kesemuanya merupakan jual beli antara antara H. Adjis Ahmad dengan Napi, yang dibuat dihadapan Rudy Fitriyadi, SH. PPAT Kota Depok, dan juga bukti berupa foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1618/Meruyung, atas nama Napi, dengan gambar situasi Nomor : 12820/1997 (bukti P-4), foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 1619/Maruyung, dengan Pemegang hak Napi, dengan gambar situasi Nomor : 12819/1997 (bukti P-5) dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1619/Maruyung, dengan pemegang Hak Napi, dengan gambar situasi Nomor : 12818/1997 (bukti P-6);

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan bukti P-3 yang berupa Akta Jual Beli Tanah yang dibuat dihadapan PPAT, dan bukti P-4 s/d P-6 yang berupa Sertifikat Hak Atas Tanah, bukti-bukti mana merupakan bukti otentik, yang dalam persidangan tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh para Tergugat. Selain itu bukti-bukti surat tersebut juga didukung dengan keterangan saksi Ikhsanudin dan Saksi Warsiman yang menerangkan bahwa tanah seluas 1.525 M2 yang menjadi obyek sengketa adalah benar milik dari Penggugat yang dibeli dari Adjis Ahmad melalui Saudara Sutan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, menurut Majelis telah terbukti Penggugat telah membeli tanah kepada Haji Adjis Ahmad atas tanah-tanah sebagaimana tersebut dalam bukti P-4 sampai dengan P-6;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh tergugat II, yang diberi tanda T.2-1 sampai dengan T.2-4;

Menimbang, bahwa bukti T.2-1 yang merupakan foto copy Salinan Girik/Letter C membuktikan bahwa Tergugat I mempunyai tanah yang berasal dari Girik C.614 Persil 516, D II, yang kemudian menjadi obyek perkara dalam perkara Perdata No. 117/Pdt.G/2010/PN. Dpk Tanggal 5 April 2011 (T.2-4) Jo. No. 07/Pdt.G/2003/PN. Cbn tanggal 9 September 2003 (T.2-5) Jo. Putusan No. 155/Pdt/2004/PT. Bdg tanggal 18 Oktober 2004 (T.2-6);

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat II berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Depok tersebut di atas dinyatakan sebagai pemilik hak atas tanah di Blok Tengki Desa Maruyung Kecamatan Limo Kota Depok dengan luas 3.200 M2 dengan batas-batas Utara dengan Jalan Tiga Putra (GS No. 547 dan 549/1974), Timur dengan Tanah milik A. Zaidil Masrie, Selatan dengan rencama jalan dan batas Desa Meruyung, dan sebelah Barat dengan tanah A. Zaidil Masries, namun oleh karena putusan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap, maka putusan itu belum mempunyai kekuatan pembuktian. Pendapat Majelis ini didasarkan pada Putusan Mahkamah Agung RI. No. 665 K/Sip/1971 tanggal 15 Desember 1971 yang menyatakan : “ Putusan Pengadilan dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dalam proses gugatan, bilamana putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti”;

Menimbang, bahwa sedangkan berdasarkan putusan perkara perdata No. 07/Pdt.G/2010/PN. Cbn, Jo. No. 155/Pdt/2004/PT. Bdg tanggal 18 Oktober 2004, ternyata Tergugat II dinyatakan sebagai pemilik atas tanah dalam Girik/Letter C No. 614, Persil C.516. D. II seluas 15.310 M2 yang terletak di Blok Tengki Kelurahan Meruyung Kecamatan Limo Kota Depok , dengan batas-batas Utara dengan Jalan desa atau GS 547 dan 549/74, Timur dengan Kaveling AURI Kelurahan Grogol, Selatan dengan Kaveling AURI Kelurahan Grogol dan Barat dengan tanah milik Ny. Nurjanah (A. Manan);

Menimbang, bahwa selain bukti di atas, Tergugat II juga telah mengajukan bukti T.2-8 dan bukti T.2-9 yang berupa peta bidang tanah Kelurahan Meruyung Kecamatan Limo Kota Depok, namun oleh karena kedua bukti tersebut tidak ada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aslinya dan tidak didukung dengan alat bukti lain, maka alat bukti dimaksud tidak mempunyai kekuatan pembuktian dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah tanah yang menjadi obyek sengketa itu milik Penggugat ataukah milik Tergugat II, karena Penggugat dan Tergugat II kedua-duanya menunjuk pada bidang yang sama;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran yang lebih jelas tentang letak dan batas-batas tanah sengketa, maka Majelis hakim pada tanggal 1 Nopember 2011, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat dengan dihadiri oleh AIDIN, SH. Petugas dari Kantor Pertanahan Kota Depok. Dari hasil pemeriksaan setempat diperoleh fakta bahwa obyek sengketa diketahui bahwa obyek sengketa benar terletak di Kelurahan Meruyung RT.3 RW.02 Kecamatan Limo Kota Depok, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Jalan Tiga Putra ;
- Sebelah Timur : Jalan Desa;
- Sebelah selatan Tanah darat;
- Sebelah barat : Tanah darat;

Menimbang, bahwa menurut keterangan Saudara AIDIN, SH. Petugas dari Kantor Pertanahan Kota Depok, apabila ketiga gambar situasi yang terdapat dalam 3 (tiga) bukti tersebut disejajarkan terlihat tanah milik Penggugat tersebut membentang dari utara ke selatan, dengan jumlah luas keseluruhannya 1.525 m² (seribu lima ratus dua puluh lima meter persegi), dengan batas-batas :

- Sebelah utara : Jalan ;
- Sebelah Timur : Jalan desa
- Sebelah selatan : Tanah darat dengan bentuk meruncing
- Sebelah barat : Tanah darat lurus dari utara ke selatan ;

Menimbang, bahwa namun demikian apabila dikaitkan dengan bukti T-28 dan T-29, letak tanah milik Penggugat tidak terletak di pinggir Jalan Tiga Putra, tetapi terletak di belakang tanah milik Tergugat I dan Tergugat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas keterangan ahli AIDIN, SH. Dari Kantor Pertanahan Kota Depok, Majelis tidak sependapat dengan alasan dalam bukti P-6 yang berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat, terutama berdasarkan Surat Ukur/Gambar Situasi, nampak jelas sekali letak tanah Penggugat adalah yang berbatasan dengan sebelah Utara berbatas dengan Jalan Tiga Putra, sebelah Timur dengan jalan (rencana jalan), sebelah Barat dengan tanah darat dan sebelah Selatan dengan tanah darat. Sedangkan tanah yang diklaim sebagai milik Tergugat II sebagaimana tersebut dalam Surat Jawaban Tergugat II angka 5, berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong (bukti T 2-5) Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 155/Pdt/2004/PT. Bdg tanggal 18 Oktober 2004 (bukti T2-6) adalah seluas 15315 M2, dengan batas Utara dengan Jalan Desa atau GS. 547 dan 549/74, Timur dengan Kavling AURI Kelurahan Grogol, Selatan dengan Kavling AURI Kelurahan Grogol, dan sebelah Barat dengan tanah milik Ny. Nurjanah (A.MANAN). Apabila bukti T2-5 dicocokkan dengan batas-batas yang senyatanya di lapangan, ternyata bukti T2-5 itu tidak sesuai sama sekali batas-batasnya, karena obyek sengketa tidak ada yang berbatas dengan tanah Kavling AURI;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka keterangan saksi AIDIN, SH. yang didasarkan pada bukti T-28 dan T-29 yang ternyata tidak ada aslinya, menurut hemat Majelis adalah tidak benar, dan karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Tergugat II telah mengajukan dua orang saksi yaitu masing-masing Saksi Nakyan dan Saksi M. Sidik, namun ternyata dalam persidangan kedua saksi tersebut tidak mengetahui riwayat tanah yang menjadi obyek sengketa. Selain itu juga yang diterangkan oleh kedua saksi menurut Majelis adalah tanah yang diperuntukan untuk kepentingan Rumah sakit Umum Fatmawati, yang tidak ada kaitannya dengan perkara aquo. Dengan demikian maka keterangan kedua saksi dari Tergugat II menurut Majelis tidak dapat diterima dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka menurut hemat Majelis, Penggugat telah dapat membuktikan bahwa obyek sengketa adalah hak milik Penggugat, dan karenanya gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua Penggugat yang meminta agar Akta Jual Beli No. Nomor : 597/12010 tanggal 27 Juli 2010, yang dibuat dihadapan Drs. Dudi Mi'haz Imadudin, M.Si, tentang jual beli, adalah tidak sah oleh karena bukan terletak diatas obyek tanah dan dalam perkara a quo, tidak dapat dikabulkan,

36



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena sebagaimana telah diuraikan dalam uraian di atas ternyata tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta tersebut adalah bukan tanah milik dari Penggugat yang menjadi obyek perkara dalam perkara a quo. Dengan demikian maka petitum Penggugat ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah obyek sengketa terbukti milik Penggugat, maka penguasaan tanah oleh Tergugat I dan Tergugat II atas obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga Tergugat I dan Tergugat II diperintahkan untuk segera menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat. Dengan demikian maka petitum Penggugat nomor 4 dan 5 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti rugi agar Tergugat I, II dan III membayar ganti rugi materiil sebagaimana tersebut dalam petitum nomor 5, oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan adanya kerugian tersebut selama dalam persidangan, maka harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat nomor 6, menurut Majelis perumusan petitumnya kurang tepat, namun demikian oleh karena obyek sengketa telah dinyatakan sebagai milik dari Penggugat, maka Majelis dapat mengabulkan petitum penggugat tersebut dengan mengadakan perubahan redaksi seperlunya agar lebih memudahkan dalam pelaksanaan putusan ini nantinya. Perubahan yang dilakukan ini menurut Majelis tidak berarti Majelis mengabulkan melebihi petitum (ultra petita) serta tidak bertentangan dengan hokum acara. Sehingga petitumnya berbunyi sebagaimana tersebut dalam amar putusan ;

Menimbang, bahwa pendapat Majelis ini sesuai dengan yurisprudensi MA No. 1245 K/Sip/1974 tanggal 9 Nopember 1976 yang berbunyi :” Judex facti dibenarkan untuk memberi putusan melebihi petitum gugatan Penggugat, dengan syarat hal tersebut masih sesuai dengan dalil/posita/kejadian materiil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Surat Gugatannya”;

(M. Ali Boediarso, SH. *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad*, Swara Justitia, 2005, hlm.203)

Menimbang, bahwa karena Para gugatan dikabulkan dan para tergugat berada dipihak yang kalah, maka kepada Para Tergugat dihukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul karena itu secara tanggung renteng, yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari para Tergugat

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah obyek sengketa seluas 533 m2, yang terletak di Desa Maruyung, Kecamatan Limo Kota Depok, dengan batas-batas :
 - a. Sebelah utara : Jalan Tiga Putra ;
 - b. Sebelah Timur : Jalan desa (rencana jalan)
 - c. Sebelah selatan : Tanah darat
 - d. Sebelah barat : Tanah darat ;
4. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat ;
5. Menghukum para Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.961.000 (dua juta sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari RABU Tanggal 28 DESEMBER 2011, oleh Prim Haryadi, SH. MH. Selaku Ketua Majelis Hakim, Sugeng Warnanto, SH. Dan Bambang Joko Winarno, SH. Masing-masing sebagai anggota Majelis, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari KAMIS Tanggal 29 DESEMBER 2011, oleh Ketua Majelis Hakim dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, dengan dibantu oleh NIZAR, SH. MH. Sebagai Panitera Pengganti, dan dihadiri pula oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, dan tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

1. SUGENG WARNANTO. SH PRIM
HARYADI, SH.,MH

2. BAMBANG JOKO WINARNO. SH
Panitera Pengganti

NIZAR, SH.,MH

Rincian biaya perkara

Pendaftaran	:	Rp. 30.000.-
Administrasi	:	Rp. 50.000.-
Biaya Panggilan	:	Rp.2.370.000.-
PS	:	Rp. 500.000.-
Meterai	:	Rp. 6.000.-
<u>Redaksi</u>	:	<u>Rp. 5000.-</u>



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah

: Rp. 2.961.000.-