



P U T U S A N

Nomor 327/PDT.G/2017/PN.Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**ONEN MARYAM**, bertempat tinggal di Kp.Kukun RT.009/005 Desa Sirnagalih Kecamatan Jonggol Kabupaten Bogor, dalam hal ini dikuasakan kepada **NANDANG PURNAMA,SH** dan **ELISABETH PUJI ASTUTI,SH**, para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum PURNAMA & REKAN beralamat Perum Antariksa Permai Jalan Foker Blok D 5 No.10 Bojong Nangka, Gunung Putri, Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 November 2017, selanjutnya disebut sebagai -----**PENGGUGAT**;

L a w a n

**1. H DUDU BADRUDIN**, beralamat Kp.Meker RT.06 Rw.03 Desa Sinargalih Kecamatan Jonggol Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai -----**TER**

**GUGAT**;

**2. Kantor Kepala Desa Sinargalih**, beralamat di Jalan Raya Jonggol Cariu No.7 Km.4 Kode Pos 16830, Kecamatan Jonggol Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai-----**TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 11 Desember 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 12 Desember 2017 dalam Register Nomor : 327/Pdt.G/2017/PN.Cbi telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

**1.** Bahwa Penggugat adalah anak dari ibu kandungnya yang bernama **JAONIH Binti IPAN** yang telah meninggal dunia karena sakit pada tanggal 14 September 1977 sesuai Surat Kematian No.474.3/246/2017, yang dikeluarkan oleh Kantor Kepala Desa Sirnagalih tertanggal 29 Nopember 2017;



2. Bahwa selain sebagai anak kandung Penggugat juga selaku ahli waris dari Almarhum Jaonih binti Ipan berdasarkan Surat pernyataan waris tertanggal 29 Nopember 2017;

3. Bahwa semasa hidupnya Almarhum Jaonih binti Irfan memiliki sebidang tanah darat Girik No. Persil No.00306 D I Kelas A.36 atas nama Jaonah binti Ipan seluas 1.616 M2 yang terletak di Blok Kp.Meker RT.06 Rw.03 Desa Sirnagalih Kecamatan Jonggol Kabupaten Bogor dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah darat Juhamin
- Sebelah Timur : Jalan Raya Transyogi Jonggol-Cariu
- Sebelah Selatan : tanah darat M.Zainuddin
- Sebelah Barat : tanah darat Jasmu

4. Bahwa semasa hidupnya Alm. Jaonih binti Irfan pernah memberikan hak waris kepada Penggugat selaku anak kandungnya atas sebidang tanah darat Girik No. Persil No.00306 D I Kelas A 36 seluas 1.616 M2 yang terletak di Blok Kp. Meker Rt.06 Rw.03 Desa Sirnagalih Kecamatan Jonggol Kabupaten Bogor sebagaimana tersebut pada butir 2 di atas, karena terhadap saudara kandung dari Penggugat pernah menerima bagian hak waris atas tanah yang lain;

5. Bahwa atas tanah bagian Penggugat tersebut, sampai saat ini tidak pernah mengoperasikan tanah warisan baik sebagian maupun seluruhnya dengan cara menjual, menggadaikan atau menjaminkan dan atau dengan cara apapun kepada pihak lainnya termasuk kepada Tergugat yang dapat menyebabkan hilangnya/beralihnya hak keperdataan milik Penggugat atas tanah a quo;

6. Bahwa ternyata oleh Tergugat tanah milik Penggugat tersebut, diklaim sebagai milik Tergugat secara melawan hukum berdasarkan **Surat Pernyataan Jual Beli Mutlak Tanah Darat Sebelum Dibuatkan Akta Jual Beli** antara Penggugat selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli, tertanggal 27 September 2009;

7. Bahwa karena Penggugat selama ini tidak pernah menjual atau mengoperasikan tanah tersebut pada Tergugat, maka Penggugat pada hari Kamis tanggal 12 Oktober 2017 melakukan pengaduan pada kantor Kepala Desa Sirnagalih untuk difasilitasi musyawarah secara kekeluargaan atas tanah darat bagian warisan Penggugat dari mendiang ibu kandungnya Alm



Jaonih bin Irfan yang saat ini tanah tersebut ditempati dan dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat;

**8.** Bahwa kemudian pada tanggal 14 Oktober 2017 dilakukan pertemuan di kantor Desa Sinargalih antara Penggugat dengan Tergugat namun dalam pertemuan tersebut tidak menemui kesepakatan/tidak ada solusi yang baik, karena Tergugat saat itu tidak dapat menjelaskan kwitansi biaya/harga dan cara perolehan jual beli di bawah tangan yang tidak sah dengan Penggugat;

**9.** Bahwa merujuk pada ketentuan hukum yang berlaku terhadap **Surat Pernyataan Jual Beli Mutlak Tanah Darat Sebelum Dibuatkan Akte Jual Beli** tertanggal 27 September 2009, antara Penggugat selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli atas tanah Girik No.Persil No.00306 D I Kelas A 36 seluas 1.616 M2 yang dilakukan dibawah tangan tidak pernah ada dan tidak pernah dibuat dan para saksi pun selaku anak-anak dari Penggugat tidak turut tandatangan adalah tidak sah dan CACAT HUKUM karena bagaimanapun jual beli yang benar adalah harus dibuat dihadapan PPAT, sehingga telah bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, dan beberapa Yurisprudensi yang menyatakan batal jual beli dibawah tangan karena jual beli yang benar dihadapan PPAT;

**10.** Bahwa lebih dari itu, terlepas jual beli tersebut belum pernah terjadi (bodong) dan tidak dihadapan PPAT, Tergugat secara melawan hak di atas obyek tanah menguasai dengan tanpa ijin dari Penggugat dengan membangun rumah yang sekarang dijadikan tempat tinggal oleh Tergugat dapat dikwalifikasikan Perbuatan Melawan Hukum (Onrecrematige Daad);

**11.** Bahwa selain itu, Surat Pernyataan Jual Beli Mutlak dibuatkan Akta Jual Beli tanggal 27 September 2009 dibuat dan tanpa ditandatangani oleh Penggugat (diduga telah terjadi tindak pidana pemalsuan tanda tangan) sehingga melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang berbunyi:

“untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- Kecakapan untuk membuat suatu perbuatan;
- Suatu hal tertentu;
- Suatu sebab yang halal;



**12.** Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata maka suatu perikatan/Perjanjian adalah sah apabila memenuhi syarat Obyektif dan Subyektif yaitu:

- a. Syarat Subyektif terdiri dari:  
Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;  
Kecakapan untuk membuat perikatan;
- b. Syarat Obyektif terdiri dari:  
Suatu Pokok persoalan tertentu;  
Suatu sebab yang tidak terlarang;

**13.** Bahwa secara hukum sahnya perjanjian sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1320 BW adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Satu hal tertentu, suatu sebab yang legal, dalam perjanjian terkadang kesepakatan telah terjadi namun terdapat kemungkinan kesepakatan tersebut mengalami kecacatan atau sering disebut Cacat kehendak atau cacat kesepakatan sehingga memungkinkan perjanjian tersebut dimintakan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh perjanjian tersebut. Cacat kehendak atau cacat kesepakatan dapat terjadi karena kekhilafan atau kesesatan, paksaan, penipuan dan penyalahgunaan keadaan;

**14.** Bahwa secara de facto dan de yure Surat Pernyataan Jual Beli Mutlak Tanah Darat sebelum dibuatkan Akta Jual Beli tertanggal 27 September 2009 tersebut tidak dibuat di hadapan PPAT dan tidak ditanda tangani oleh para saksi selaku anak-anak dari Penggugat serta oleh Kepala Desa Sinargalih yang merupakan milik Penggugat berdasarkan waris dari mendiang ibunya Alm.Jaonah binti Irfan adalah tidak sah dan cacat hukum;

**15.** Bahwa akibat perbuatan dari Tergugat dengan telah mengalihkan tanah milik Penggugat secara paksa dan menghilangkan hak anak-anak yang lain dari Penggugat serta membangun rumah di atas obyek tanah tersebut, telah menimbulkan kerugian yang cukup besar bagi Penggugat berupa kerugian materiil dan imateriil;

**16.** Bahwa perbuatan Tergugat telah memenuhi ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan:

“tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akibat pengambil alihan tanah milik Penggugat seluas 1.616 M2 oleh Tergugat maka Penggugat merasa sangat tertekan lahir dan batin karena sampai saat ini tidak dapat menguasai, memelihara dan memanfaatkan tanah waris tersebut;

**17.** Bahwa oleh karena Surat Pernyataan Jual Beli Mutlak Tanah Darat sebelum dibuatkan Akta Jual Beli tertanggal 27 September 2009 tidak memenuhi syarat Subyektif dan syarat Obyektif maka adalah patut dan adil apabila majelis hakim yang terhormat menerima, memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan bahwa Pernyataan Jual Beli di bawah tangan adalah tidak sah karena mengandung CACAT FORMAL DAN DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM;

**18.** Bahwa oleh karena Tergugat dengan segala cara telah menghilangkan hak Penggugat dengan menguasai obyek waris serta tidak menutup kemungkinan hendak menjual memindah tangankan OBYEK SENGKETA tersebut, maka untuk menghindari agar putusan Pengadilan tidak sia-sia. Bersama ini pula Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap sebidang tanah darat Girik No.Persil No. 00306 D I Kelas A 36 seluas 1.616 M2 yang terletak di Blok Kp.Meker Rt.06 Rw.03 Desa Sinargalih Kecamatan Jonggol Kabupaten Bogor, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah darat Juhamin
- Sebelah Timur : Jalan Raya Transyogi Jonggol-Cariu
- Sebelah Selatan : tanah darat M. Zainuddin;
- Sebelah Barat : tanah darat Jasmu

**19.** Bahwa sangat beralasan hukum apabila gugatan Penggugat dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dibebankan pada Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini dengan baik, terhitung sejak isi putusan ini diucapkan;

**20.** Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti hukum, maka Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan negeri Cibinong melalui Majelis Hakim yang ditunjuk mengadili, memeriksa dan memutus

Halaman 5 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2017/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



perkara a quo berkenan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**DALAM PROVISI**

Bahwa karena Tergugat tanpa alas hak yang jelas telah menguasai dan membangun di atas obyek tanah milik Penggugat terlebih dahulu diperintahkan pada Tergugat untuk mengosongkan dan/atau membongkar bangunan di atas tanah obyek sengketa dan apabila perlu melalui bantuan aparat Kepolisian RI dan atas Instansi terkait lainnya;

Berdasarkan posita (alasan-alasan) gugatan di atas, Penggugat mohon pada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Cq. Melalui Majelis Hakim yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**A. Primair**

**DALAM PROVISI**

Bahwa karena Tergugat tanpa alas hak yang jelas telah menguasai dan membangun di atas obyek tanah milik Penggugat terlebih dahulu diperintahkan pada Tergugat untuk mengosongkan dan /atau membongkar di atas tanah obyek sengketa dan apabila perlu melalui bantuan aparat Kepolisian RI dan atau instansi terkait lainnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dari Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum (Onreumatige Daad);
3. Menyatakan batal dan cacat Hukum Surat Pernyataan Jual Beli Mutlak Tanah Darat sebelum dibuatkan Akta Jual Beli tertanggal 27 September 2009;
4. Menyatakan bahwa sebidang tanah darat Girik No.Persil No. 00306 D I Kelas A 36 atas nama Jaonah binti Irfan seluas 1.616 M2 yang terletak di Blok KP Meker Rt.06 Rw.03 Desa Sinargalih Kecamatan Jonggol Kabupaten Bogor adalah milik Penggugat dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : tanah darat Juhamin
  - Sebelah Timur : Jalan Raya Transyogi Jonggol-Cariu
  - Sebelah Selatan : tanah darat M Zainuddin
  - Sebelah Barat : tanah darat Jasmu



5. Menyatakan sah sita jaminan atas tanah obyek sengketa tersebut terhadap sebidang tanah darat Girik No. Persil No. 00306 D I Kelas A 36 seluas 1.616 M2 yang terletak di Blok KP. Meker RT.06 Rw.03 Desa Sinargalih Kecamatan Jonggol Kabupaten Bogor, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah darat Juharmin  
Sebelah Timur : Jalan Raya Transyogi Jonggol-Cariu  
Sebelah Selatan : Tanah darat M Zainuddin  
Sebelah Barat : Tanah darat Jasmu

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini dengan baik, terhitung sejak isi putusan ini diucapkan;

7. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan obyek sengketa dan apabila perlu melalui bantuan aparat Kepolisian RI dan atau instansi terkait lainnya;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya hukum yang timbul dalam perkara ini;

## B Subsidair

ATAU : Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequa et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat menghadap Kuasanya sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat menghadap Kuasanya LINA IBRAHIM,SE.SH, INDRIATY TETY,SH dan YATMIN,SH,Spd,MM berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Desember 2017 dan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Februari 2018;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk ANDRI FALAHANDIKA A,SH.MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong sebagai Mediator.

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Januari 2018 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan jawaban tanggal 6 Februari 2018 sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

### 1. Gugatan kurang PIHAK

Bahwa surat gugatan PENGGUGAT tidak lengkap subjeknya (kurang pihak yang harus digugat) dengan tidak ditariknya saudara KAMALUDIN selaku pemilik sebidang tanah hak adat seluas 130 M2 dengan persil Nomor 306 D.1 Blok 008 Kahir /C Nomor 1473 sesuai dengan batas-batas yang ditentukan sebagaimana yang terdapat dalam Akta Jual Beli No 258/2017 yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Jonggol Kabupaten Bogor, selain itu juga pihak-pihak yang tidak ditarik oleh PENGGUGAT dalam surat gugatan ini adalah Kantor Kecamatan Jonggol Kabupaten Bogor selaku PPATS, serta para pemegang Surat Pernyataan Hibah masing-masing adalah sebagai berikut saudara KIKIN MUSTAKIN, TETI SONIA, JENAL MUBAROK DAN SITI JAOJAH yang kesemuanya telah menguasai tanah masing-masing seluas 230 M2 dengan batas-batas yang sudah ditentukan dan berdasarkan dalam surat Pernyataan hibah yang tercatat semuanya dalam register buku desa 593/VIII/2017 pada tanggal 21 Agustus 2017, dengan kurangnya subjek gugatan mengakibatkan gugatan PENGGUGAT adalah cacat hukum (error in Persona Plurium litis consortium) sehingga patut dinyatakan tidak memenuhi syarat formil sebuah gugatan hal ini dapat dibandingkan dengan putusan MA No.186/R/Pdt/1984;

### 2. Dasar Hukum Dalil Gugatan PENGGUGAT tidak jelas

Bahwa berdasarkan uraian dalam EKSEPSI ini mohon kiranya Majelis Hakim dapat mempertimbangkan untuk menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya, atau menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard). Dikarenakan dasar kepemilikan TERGUGAT bukanlah berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Mutlak Tanah Darat Sebelum dibuatkan Akta Jual Beli antara PENGGUGAT selaku Penjual dengan TERGUGAT selaku Pembeli tertanggal 27 September 2009 sebagaimana yang ditulis PENGGUGAT dalam surat gugatannya (khusus nomor 6, gugatan PENGGUGAT). Melainkan Yang Benar berdasarkan Jual Beli yang terjadi di tahun 1985 antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT, dan TERGUGAT dengan paman TERGUGAT (adik kandung PENGGUGAT) dan kemudian keluarlah surat letter C/girik C nomor 1473 Persil Nomor 306 dengan nama kepemilikan tanah atas nama

Halaman 8 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2017/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



TERGUGAT, sebagaimana yang terdapat dalam catatan buku desa, pada Kantor Desa Sinargalih, Kecamatan Jonggol Kabupaten Bogor;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka PENGGUGAT dalam mengajukan Gugatannya tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, sehingga terkesan dalil PENGGUGAT dalam surat gugatannya hanya asal-asalan saja. Dikarenakan tidak jelasnya dasar hukum dalil dari gugatan PENGGUGAT;

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas TERGUGAT akui;

2. Bahwa BENAR PENGGUGAT adalah anak dari ibu kandungnya yang bernama Jaonih binti IPAN sebagaimana yang diuraikan dalam surat gugatan Penggugat pada angka 1 dan 2 NAMUN PENGGUGAT bukanlah ahli waris satu-satunya dari almarhum JAONIH Binti IRFAN karena masih terdapat ahli waris yang lain yaitu M ZAINUDIN yang sekarang sudah almarhum meninggal kira-kira tahun 2006 selain itu ada juga mang Dadang;

3. Bahwa yang BENAR semasa hidupnya almarhum JAONIH BINTI IRFAN memiliki sebidang tanah girik nomor 1473 Persil Nomor 306 D 1 Blok 008 kahir /C nomor 1473 seluas 1616 M2 yang terletak diblok Kp.Mengker Rt.006/Rw.03 Desa Sinargalih Kecamatan Jonggol Kabupaten Bogor dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah darat Juhamin
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Transyogi Jonggol-Cariu
- Sebelah Barat : Tanah darat M Zainudin
- Sebelah Timur : Tanah darat Jamsu (dahulu)

4. Bahwa dalam surat Gugatan PENGGUGAT sangat jelas terlalu mengada-ada dan sangat keliru serta tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada seperti terlihat dalam uraian PENGGUGAT khususnya pada angka (3) dalam penulisan atau penyebutan tanah darat girik no Persil No.0036 DI Kelas A.36 atas nama Jaonah Binti IPAN seluas 1.616 M2 yang terletak diblok Kp.Mengker RT.006/Rw.03 Desa Sinargalih Kecamatan Jonggol Kabupaten Bogor dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah darat Juhamin
- Sebelah Timur : Jl.Raya Transyogi Jonggol-Cariu
- Sebelah Selatan : Tanah darat M Zainuddin



- Sebelah Barat : tanah darat Jasmu

**Dimana penyebutan batas-batas tanah tersebut adalah sangat keliru dan tidak tepat yang membuat surat gugatan PENGGUGAT MENJADI TIDAK JELAS, surat gugatan kabur atau (obscuur libel)**

5. Bahwa perlu diketahui oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini tentang bagaimana asal muasal tanah seluas 1616 M2 yang dimiliki atau dikuasai oleh TERGUGAT sekarang ini sebagaimana yang menjadi objek sengketa yang digugat oleh PENGGUGAT terhadap TERGUGAT adalah sebagai berikut:

a. Bahwa TERGUGAT adalah anak kandung PENGGUGAT dari PERNIKAHAN PERTAMA PENGGUGAT dengan ayah TERGUGAT yang bernama H Zainuddin dan TERGUGAT adalah anak satu-satunya atau anak tunggal dari PENGGUGAT dengan ayah TERGUGAT pada pernikahan tersebut;

b. Beberapa tahun kemudian PENGGUGAT bercerai dengan ayah TERGUGAT dan PENGGUGAT menikah untuk yang kedua kali yaitu dengan bapak ABDULLOH dan dalam PERNIKAHAN tersebut PENGGUGAT melahirkan 9 orang anak yaitu Agus,Ade, Yayo, Endang, Dudin, Encep, a (almarhum MUMU) AA dan l'is;

6. Bahwa pada tahun 1974 TERGUGAT menikah dengan Hj.DEDEH dan dalam pernikahan tersebut lahir 4 orang anak masing bernama KIKIN, TETI SONIA, JENAN, MUBAROK dan SITI JAOJAH;

7. Bahwa berjalannya waktu PENGGUGAT serta suami PENGGUGAT (bapak ABDULLOH ayah tiri TERGUGAT) sering datang kepada TERGUGAT untuk meminjam uang, beras maupun emas karena PENGGUGAT serta suami PENGGUGAT (ayah tiri TERGUGAT) mengalami kesulitan ekonomi baik untuk makan sehari-hari dan membiayai sekolah adik-adik tiri TERGUGAT pada saat itu dan TERGUGAT selaku anak PENGGUGAT merasa bertanggung jawab untuk membantu meringankan beban orang tua dan adik-adik tiri TERGUGAT sehingga TERGUGAT sering memberikan bantuan Cuma-Cuma namun semua ada batasnya, karena mengingat TERGUGAT sudah mempunyai keluarga dalam hal ini, istri dan anak-anak TERGUGAT. Akan tetapi suatu hari TERGUGAT lupa tanggalnya namun TERGUGAT ingat tahunnya yaitu tahun 1985, PENGGUGAT serta suami PENGGUGAT datang menemui TERGUGAT dan berniat untuk menjual tanah karena merasa pinjaman PENGGUGAT serta suami



PENGGUGAT sudah sangat banyak terhadap TERGUGAT sambil PENGGUGAT berkata kepada TERGUGAT untuk dibayarkan saja sebidang tanah dengan harga sebesar Rp.900.000,-(sembilan ratus ribu rupiah) sebidang tanah, dihitung dari batas Mangga leuweng sampai ke rumah kirang-kira seluas 1000 M2 sebagaimana yang menjadi objek sengketa dalam surat gugatan PENGGUGAT sekarang ini;

Bahwa atas penawaran PENGGUGAT sebesar Rp.900.000,-(sembilan ratus ribu rupiah) kepada TERGUGAT untuk harga sebidang tanah seluas kira-kira 1000 M2 dan kemudian TERGUGAT menyanggupi dengan cara pembayaran diangsur dan PENGGUGAT menyetujui untuk menerima pembayaran angsuran dari TERGUGAT ditambah TERGUGAT memberikan BALANDONGAN yang harganya Rp.50.000,-(lima puluh ribu rupiah) kepada PENGGUGAT karena bagi PENGGUGAT untuk menambah pembayaran Mang YAYO masuk menjadi pegawai PLN pada saat itu. Bahwa dengan ditambahkan BALANDONGAN tersebut antara TERGUGAT dan PENGGUGAT harga tanah tersebut disepakati menjadi lunas terbayar oleh TERGUGAT;

8. Bahwa kemudian pada tahun yang sama pula yaitu tahun 1985 TERGUGAT membeli sebidang tanah seluas 616 M2 kepada Mang Udin atau pamannya TERGUGAT atau jelasnya adik dari PENGGUGAT yang bernama M ZAINUDDIN, tanah tersebut adalah bagian dari sebidang tanah girik nomor 1473 Persil Nomor 306 D.1 Blok 008 kohir /C nomor 1473 seluas 1616 M2 yang terletak diblok Kp.Mengker Rt.006/Rw.03 Desa Sinargalih Kecamatan Jonggol Kabupaten Bogor dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah darat Juhamin
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Transyogi Jonggol-Cariu
- Sebelah Barat : Tanah darat M Zainuddin
- Sebelah Timur : Seharusnya Jamsu;

10. Bahwa itupun pada saat TERGUGAT berniat membeli tanah seluas 616 M2 yang ditawarkan oleh paman TERGUGAT yaitu Mang ZAINUDDIN (adiknya PENGGUGAT) kepada TERGUGAT, TERGUGAT masih bertanya dulu kepada PENGGUGAT dengan berkata "Umi koq Mang UDIN nawarin tanah ke saya (TERGUGAT) gimana Umi kan belum ada pembagian warisan ? namun jawaban Umi (PENGGUGAT) waktu itu menyuruh TERGUGAT untuk bayar saja dan TERGUGAT langsung membayar sebesar Rp.175.000,-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) kepada Mang Udin/Zainuddin pada waktu itu;

11. Bahwa dengan demikian TERGUGAT memiliki keseluruhan tanah seluas 1616 M2 sebagaimana yang terdapat dan tercatat dalam buku desa yaitu sebidang tanah girik nomor 1473 Persil Nomor 306 D.1 blok 008 kohir/C nomor 1473 seluas 1616 M2 yang sudah atas nama TERGUGAT terletak diblok Kp.Mengker Rt.006/Rw.03 Desa Sinargalih Kecamatan Jonggol Kabupaten Bogor dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Tanah darat Juhamin
  - Sebelah Selatan : Jalan Raya Transyogi Jonggol-Cariu
  - Sebelah Barat : Tanah darat M Zainuddin
  - Sebelah Timur : Tanah H DUDU BAHRUDIN (TERGUGAT)
12. Bahwa atas dasar jual beli ditahun 1985 antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT selain itu antara TERGUGAT dengan pamannya TERGUGAT yakni MANG ZAINUDDIN (adik PENGGUGAT) yang notabene dilakukan dibawah tangan karena sudah menjadi kebiasaan masyarakat Desa Sinargalih Kecamatan Jonggol Kabupaten Bogor dalam melakukan Jual Beli tanah apalagi dalam lingkungan keluarga semuanya dilakukan dibawah tangan namun diketahui oleh Kepala Desa;
13. Bahwa kemudian pada tanggal 5 Nopember tahun 1985 keluarlah rincikan tanah yang berupa leter /C persil 306 DI atas nama TERGUGAT dikantor Kepala Desa Sinargalih Kecamatan Jonggol Kabupaten Bogor;
14. Bahwa atas dasar rincikan tanah yang terdaftar dalam buku letter/C Nomor 1473 persil 306 DI atas nama TERGUGAT maka TERGUGATlah sah sebagai pemilik tanah tersebut dan TERGUGAT berhak menjual atau memindahkan hak TERGUGAT kepada pihak lain dalam hal ini;
  - TERGUGAT telah memindahkan kepada pihak lain melalui Jual Beli antara TERGUGAT dengan saudara KAMALUDIN selaku PEMBELI berupa sebagian tanah seluas 130 M dengan batas-batas sebagaimana yang tercantum dalam Surat Akta Jual Beli yang diproses sesuai prosedur Hukum yang berlaku yaitu melalui kantor Desa dalam hal ini diwakili Kepala Desa Sinargalih (TURUT TERGUGAT) kemudian dibuat dan ditandatangani oleh Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Jonggol Kabupaten Bogor dengan Nomor 258/2017 tertanggal 9 Oktober 2017;

Halaman 12 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2017/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



Bahwa selain dari itu TERGUGAT juga telah menghibahkan kepada anak-anak TERGUGAT masing-masing adalah sebagai berikut:

1. Saudara Kikin tanah seluas 230 M sesuai batas-batas tanah yang tercantum pada Surat Pernyataan Hibah tanah Darat antara PENGGUGAT dengan saudara KIKIN pada tanggal 21 Agustus 2017 sesuai yang diregister dalam buku register Nomor 593/VIII/2017. Dan disertai bukti surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 atas nama KIKIN;
2. Saudari Teti SONIA tanah seluas 230 M sesuai batas-batas tanah yang tercantum pada Surat Pernyataan Hibah tanah Darat antara PENGGUGAT dengan saudara TETI SONIA pada tanggal 21 Agustus 2018 sesuai yang diregister dalam buku register Nomor 593/VIII/2017. Dan disertai bukti surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 atas nama TETI SONIA;
3. Saudara Jenal Mubarak tanah seluas 230 M sesuai batas-batas tanah yang tercantum pada Surat Pernyataan Hibah tanah Darat antara PENGGUGAT dengan saudara JENAL MUBAROK pada tanggal 21 Agustus 2018 sesuai yang diregister dalam buku register Nomor 593/VIII/2017. Dan disertai bukti surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 atas nama JENAL MUBAROK;
4. Saudari Siti Jaojah Jenal Mubarak tanah seluas 230 M sesuai batas-batas tanah yang tercantum pada Surat Pernyataan Hibah tanah Darat antara PENGGUGAT dengan saudara SITI JAOHJAH pada tanggal 21 Agustus 2018 sesuai yang diregister dalam buku register Nomor 593/VIII/2017. Dan disertai bukti surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 atas nama SITI JAOHJAH;

Bahwa berdasarkan surat Pernyataan Hibah Tanah Darat tersebut diatas maka anak-anak TERGUGAT telah melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan masing-masing sebagaimana yang menjadi bagian hak mereka;

15. Bahwa menunjuk surat GUGATAN PENGGUGAT mulai dari nomor 5 sampai dengan (s/d) nomor 20 dalam Gugatan PENGGUGAT dan seterusnya...menurut TERGUGAT, TERGUGAT tidak akan menanggapinya terlalu luas dan mendalam, tidak ada gunanya, dikarenakan PENGGUGAT telah salah dan sangat keliru dalam menilai dan menjadikan surat

Halaman 13 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2017/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



PERNYATAAN JUAL BELI MUTLAK TANAH DARAT tanggal 27 September 2009 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagai dasar kepemilikan hak tanah TERGUGAT;

16. Bahwa terlepas dari sahnya atau tidaknya satu perjanjian sebagaimana yang PENGGUGAT maksudnya dalam proses terjadinya surat PERNYATAAN JUAL BELI tanggal 27 September 2009 bagi TERGUGAT tidak ada kaitannya sama sekali dengan kepemilikan TERGUGAT atas sebidang tanah seluas 1616 M2 sebagaimana yang terdapat dan tercatat dalam buku desa yaitu sebidang tanah girik nomor 1473 Persil Nomor 306 D 1 blok 008 kohir/C nomor 1473 seluas 1616 M2 atas nama TERGUGAT, terletak diblok Kp.Mengker Rt.006/Rw.03 Desa Sinargalih Kecamatan Jonggol Kabupaten Bogor dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah darat Juhamin
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Transyogi Jonggol-Cariu
- Sebelah Barat : Tanah darat M Zainuddin
- Sebelah Timur : Tanah H DUDU BHRUDIN  
(TERGUGAT)

17. Bahwa BENAR TERGUGAT mendapatkan hak atas sebidang tanah seluas 1616 M2 sebagaimana yang terdapat dan tercatat dalam buku desa yaitu sebidang tanah girik nomor 1473 Persil Nomor 306 D 1 blok 008 kohir /C nomor 1473 seluas 1616 M2 atas nama TERGUGAT, terletak diblok Kp.Mengker Rt.006/Rw.03 Desa Sinargalih Kecamatan Jonggol Kabupaten Bogor dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah darat Juhamin
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Transyogi Jonggol-Cariu
- Sebelah Barat : Tanah darat M Zainuddin
- Sebelah Timur : Tanah darat DUDU BHRUDIN  
(TERGUGAT)

Melalui Jual Beli yang sah antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT dan TERGUGAT dengan paman TERGUGAT (adik kandung PENGGUGAT) pada tahun 1985 walaupun jual beli tersebut dibawah tangan pada saat itu selain dari pada itu, kepemilikan TERGUGAT atas sebidang tanah sebagaimana tersebut diatas adalah sebagai bukti pemilik yang sah dan hal ini berdasarkan bukti antara lain:

- a. Petuk pajak bumi / landrente, girik, pipil, ketitir, Verponding Indonesia atau alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga



sebagaimana dimaksud dalam pasal II,VI dan pasal VII ketentuan-ketentuan Konversi UU No.5 tahun 1960 Tentang peraturan dasar Pokok-pokok Agraria;

b. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala adat, lurah, kepala desa atau nama lain yang dibuat sebelum berlakunya PP Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dengan disertai alas hak yang dialihkan;

c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan Swapraja yang bersangkutan;

d. Surat Keputusan Pemberian Hak Milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum maupun sesudah berlakunya UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya, atau

e. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan disertai oleh alas hak yang diberikan;

18. Bahwa berdasarkan uraian dari huruf a sampai dengan huruf e diatas adalah sangat jelas TERGUGAT sudah memenuhi beberapa syarat untuk mengklaim bahwa tanah tersebut menjadi milik TERGUGAT, dan bukan berdasarkan surat PERNYATAAN JUAL BELI MUTLAK TANAH DARAT tanggal 27 September 2009 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT sebagaimana yang PENGGUGAT dalilkan dalam surat gugatan PENGGUGAT;

19. Bahwa dengan demikian surat gugatan PENGGUGAT yang mendalilkan surat PERNYATAAN JUAL BELI MUTLAK TANAH DARAT tanggal 27 September 2009 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT menjadikan dasar gugatan adalah sangat keliru dan terlalu mengada-ada serta tidak berdasar; Oleh karenanya TERGUGAT memohon sudi kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk berkenan memutuskan:

**I. Dalam EKSEPSI**

- Mengabulkan seluruh Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi persyaratan formil;

Dalam Provisi



- Menyatakan menolak untuk menjalankan seluruh isi provisi karena tidak berdasar;

## II. Dalam Pokok Perkara

Primair:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menyatakan TERGUGAT adalah PEMILIK yang sah atas sebidang tanah girik nomor 1473 Persil Nomor 306 D 1 blok 008 kohir /C nomor 1473 seluas 1616 M2 atas nama TERGUGAT, terletak diblok Kp.Mengker Rt.006/Rw.03 Desa Sinargalih Kecamatan Jonggol Kabupaten Bogor dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Tanah darat Juhamin
  - Sebelah Selatan : Jalan Raya Transyogi Jonggol-Cariu
  - Sebelah Barat : Tanah darat M Zainuddin
  - Sebelah Timur : Tanah darat DUDU BHRUDIN (TERGUGAT)
3. Menyatakan tidak sah dan menolak sita jaminan atas tanah obyek sengketa tersebut terhadap sebidang tanah girik nomor 1473 Persil Nomor 306 D.1 blok 008 kohir /C nomor 1473 seluas 1616 M2 atas nama TERGUGAT, terletak diblok Kp.Mengker Rt.006/Rw.03 Desa Sinargalih Kecamatan Jonggol Kabupaten Bogor dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Tanah darat Juhamin
  - Sebelah Selatan : Jalan Raya Transyogi Jonggol-Cariu
  - Sebelah Barat : Tanah darat M Zainuddin
  - Sebelah Timur : Tanah darat DUDU BHRUDIN (TERGUGAT)
4. Menyatakan perbuatan TERGUGAT adalah bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain, maka:

SUBSIDAIR

Dalam Peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya (Et Aequo Et Bono);

Halaman 16 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2017/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat, maka Penggugat dengan melalui Kuasanya telah mengajukan Replik tertanggal 13 Februari 2018 dan Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Duplik tertanggal 20 Februari 2018 serta Turut Tergugat melalui Kuasanya mengajukan Duplik tertanggal 27 Februari 2018;

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

1. Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli Mutlaq Tanah Darat Sebelum Dibuatkan Akta Jual Beli tanggal 27 September 2009 (beserta lampiran), selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Kematian Nomor : 474.3/246/2017 tanggal 29 Nopember 2017, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Waris tanggal 29 Nopember 2017, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Undangan Nomor : 0057 tanggal 12 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 28 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda P-5 ;
6. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 28 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi foto, selanjutnya diberi tanda P-7;

Bahwa bukti surat berupa fotokopi P-1 sampai dengan P-7 tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan, dan ternyata fotokopi tersebut sesuai dengan aslinya terkecuali bukti surat P-1 Kuasa Penggugat tidak dapat memperlihatkan aslinya, sedangkan bukti P-7 sesuai dengan Print Out;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas Penggugat dalam persidangan telah menghadirkan 3 (tiga) orang saksi sebagai berikut :

1. Saksi SYARIF HIDAYAT, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan Ibu Onen Maryam (Penggugat), H Dudu Badrudin (Tergugat) dan Kepala Desa Sirnagalih (Turut Tergugat);
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat (Ibu Onen Maryam) sudah lama;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan orang tua Penggugat yaitu Ibu Jaonih;
- Bahwa orang tua Penggugat mempunyai 7 (tujuh) orang anak;
- Bahwa setahu saksi yang masih hidup adalah Ibu Onen Maryam (Penggugat) dan Didi;
- Bahwa Penggugat (Ibu Onen Maryam) menikah 2 (dua) kali;
- Bahwa saksi tidak tahu nama suami Penggugat yang pertama, namun dari suami yang pertama telah mempunyai satu orang anak yaitu Tergugat (H Dudu);
- Bahwa suami Penggugat (Ibu Onen Maryam) yang kedua bernama Pak Dulloh seorang guru dan juga ada mempunyai anak sebanyak 8 (delapan) orang;
- Bahwa Ibu Jaonih meninggal pada tahun 1977 dan ada meninggalkan harta berupa tanah;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut ada sengketa dan tanah yang disengketakan tersebut luasnya 1616 M2;
- Bahwa yang dipermasalahkan tersebut adalah bagian Penggugat (Ibu Onen Maryam) dan yang yang lain sudah mendapat bagian;
- Bahwa saudara-saudara Penggugat semuanya sudah mendapat bagian atau sudah mendapat warisan;
- Bahwa jarak tempat tinggal saksi dengan Ibu Onen Maryam (Penggugat) kira-kira 1 km;
- Bahwa dahulu pada saat saksi sering mengambil kayu tanah tersebut dalam keadaan kosong dan sekarang sudah ada bangunan dan yang mebangun adalah Tergugat (H Dudu);
- Bahwa saksi mengambil kayu sekitar pada tahun 1970 an;
- Bahwa tanah yang dipermasalahkan tersebut letaknya dipinggir jalan raya;
- Bahwa sekarang ditanah tersebut ada bangunan rumah 3 (tiga) dan ada juga pabrik;
- Bahwa saksi tidak ada mendengar Ibu Onen Maryam (Penggugat) ada menjual tanah tersebut;
- Bahwa pada tahun 2005 atau tahun 2009 tanah tersebut ada dijual saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi lahir pada tahun 1958 dan saksi tahu batas-batas tanah tersebut;

Halaman 18 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2017/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat (H Dudu) dan kenalnya teman akrab dan kenal sejak usia 20 tahun;
  - Bahwa saksi tidak ada jual beli tanah pada tahun 1985;
  - Bahwa dalam jual beli tanah di Desa dilakuka secara tunai dan setahu saksi jual beli tanah secara kekeluargaan dilakukan secara lisan;
  - Bahwa Bapak Supandi adalah adik Ibu Onen Maryam;
  - Bahwa saksi tidak tahu tentang surat tersebut dan saksi tidak tahu tanah tersebut atas nama Tergugat (H Dudu);
  - Bahwa saksi tidak tahu tentang jual beli tanah tersebut dan setahu saksi luas tanah milik Ibu Onen Maryam adalah 1616 M2;
  - Bahwa saksi tahu tanah tersebut milik Ibu Onen Maryam (Penggugat) seluas 1616 M2 karena saksi pernah mencari kayu bakar dan sebelahnya tanah milik adik Penggugat yaitu Bapak Zainuddin;
  - Bahwa sepengetahuan saksi milik Ibu Onen Maryam luasnya 1000 M2 dan milik Bapak Zainuddin luasnya 616 M2 dan saksi tahu seluas 616 M2 milik Bapak Zainuddin dari orang tuanya;
  - Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut ada jual beli antar keluarga dan saksi tahu dan kenal semua dengan adik-adik Penggugat (Ibu Onen Maryam);
2. Saksi ARMIN, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat (Ibu Onen Maryam), Tergugat (H Dudu) dan Kepala Desa Sinargalih (Turut Tergugat);
  - Bahwa tempat tinggal saksi dengan rumah Penggugat (Ibu Onen Maryam) agak jauh karena beda RW;
  - Bahwa Penggugat (Ibu Onen Maryam) banyak mempunyai adik, namun yang masih hidup ada dua orang yaitu Bapak Supandi dan Bapak Didi;
  - Bahwa setahu saksi bagian Penggugat (Ibu Onen Maryam) seluas 1600 M2;
  - Bahwa Penggugat (Ibu Onen Maryam) punya anal lebih dari 7 (tujuh) orang;
  - Bahwa bagian waris Penggugat (Ibu Onen Maryam) letaknya dipnggir jalan raya Cariu dan batas-batas tanah tersebut adalah sebelah utara tanah Juhamin, sebelah Timur Jln.Raya Cariu, sebelah Barat tanah Jasmu dan sebelah Selatan tanah Zainudin;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut dahulu pada tahun 1970 an dalam keadaan kosong, namun sekarang tanah tersebut banyak bangunan yaitu rumah anak-anak Tergugat (H Dudu);
- Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut pernah dijual belikan oleh Penggugat (Ibu Onen Maryam), yang saksi tahu tanah tersebut adalah warisan untuk Penggugat (Ibu Onen Maryam)
- Bahwa saksi tahu dari Penggugat (Ibu Onen Maryam) bahwa tanah tersebut tidak pernah dijual belikan atau dihibahkan kepada orang lain;
- Bahwa tanah tersebut ditempati oleh Tergugat (H Dudu) yaitu anak dari perkawinan yang pertama dan anak dari perkawinan yang kedua tidak ada menempati dilokasi tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu apa dasarnya atau alasannya Tergugat (H Dudu) menempati tanah tersebut;
- Bahwa hubungannya Bapak Zainudin dengan Penggugat (Ibu Onen Maryam) adalah adik Penggugat;
- Bahwa saksi adalah asli orang kampung tersebut dan kebiasaan di Desa tersebut kalau jual beli tanah apabila surat-suratnya sudah beres bari ke Notaris;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat dan tempat tinggal saksi dengan Tergugat (H Dudu) jaraknya kurang lebih 500 M;
- Bahwa Tergugat (H Dudu) punya usaha dan yang saksi tahu tanah yang menjadi masalah tersebut tanah Penggugat (Ibu Onen Maryam) dan berasal dari Ibu Jaonih;
- Bahwa untuk jual beli antara Penggugat (Ibu Onen Maryam) dengan Tergugat (H Dudu) saksi tidak tahu dan yang saksi tahu hanya tanah tersebut milik Ibu Onen Maryam (Penggugat);
- Bahwa tanah tersebut sekarang ditempati oleh Tergugat (H Dudu) dan saksi tidak tahu apa alasannya Tergugat (H Dudu) menempati tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah surat tanggal 27 September 2009;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat tanah tersebut akan tetapi kata Penggugat (Ibu Onen Maryam) luas tanahnya 1616 M2;
- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Jaonih dan yang benar namanya Jaonih bukan Jaonah;

Halaman 20 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2017/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Saksi HASAN, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan Ibu Jaonih dan Ibu Jaonih mempunyai 6 (enam) orang anak dan yang masih hidup ada tiga orang;
  - Bahwa Ibu Jaonih meninggal pada tahun 1972 akan tetapi saksi tidak hadir dan Ibu Jaonih ada meninggalkan harta berupa tanah;
  - Bahwa harta tersebut masing-masing sudah mendapat bagian, namun beda-beda tempatnya;
  - Bahwa Penggugat (Ibu Onen Maryam) mendapat bagian atau warisan dari Ibu Jaonih dan Ibu Onen Maryam (Penggugat) mendapat waris atau bagian tanah dipinggir jalan Raya dan batas-batasnya saksi tahu;
  - Bahwa pada saat saksi terakhir melihat kelokasi sudah banyak bangunan yang ditempati oleh Tergugat (H Dudu) dan anak-anaknya dan saksi tidak tahu sejak kapan Tergugat (H Dudu) tinggal dilokasi tersebut;
  - Bahwa ada bangunan rumah dan juga pabrik penggilingan padi, namun penggilingan padi tersebut sekarang tidak ada lagi;
  - Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut pernah dijual belikan dan saksi tidak tahu surat tanggal 27 September 2009 yang diperlihatkan di persidangan;
  - Bahwa yang benar namanya Jaonih;
  - Bahwa saksi kenal Tergugat, Tergugat sudah tinggal dilokasi tanah tersebut dan saksi tidak tahu masalah tanah tersebut;
  - Bahwa saksi tidak tahu apa dasarnya Tergugat (H Dudu) tinggal dilokasi tanah tersebut;
  - Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut sudah dibeli oleh Tergugat (H Dudu) dan saksi tidak tahu tentang surat-surat tanah tersebut;
  - Bahwa yang saksi tahu adalah tanah tersebut milik Ibu Onen Maryam (Penggugat);
  - Bahwa anak-anak Penggugat (Ibu Onen Maryam) tidak ada yang tinggal dilokasi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, para pihak akan menanggapi didalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil jawaban maka Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Daftar Keterangan Obyek Untuk Ketetapan Ipeda tanggal 5 Nopember 1985, selanjutnya diberi tanda T-1;

Halaman 21 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2017/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Surat Letter C Desa, selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 258/2017 atas nama Kamaludin, selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan Hibah Tanah Darat Sebelum Dibuatkan Akta Hibah tanggal 21 Agustus 2017 (beserta lampiran), selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Hibah Tanah Darat Sebelum Dibuatkan Akta Hibah tanggal 21 Agustus 2017 (beserta lampiran), selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan Hibah Tanah Darat Sebelum Dibuatkan Akta Hibah tanggal 21 Agustus 2017 (beserta lampiran), selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 28 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli Mutlaq Tanah Darat Sebelum Dibuatkan Akta Jual Beli tanggal 27 September 2009, selanjutnya diberi tanda T-8;

Bahwa bukti surat berupa fotokopi T-1 sampai dengan T-8 tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan, dan ternyata fotokopi tersebut sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas Tergugat dalam persidangan telah menghadirkan 6 (enam) orang saksi sebagai berikut :

1. Saksi ABDUL HARIS, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat (Ibu Onen Maryam), Tergugat (H Dudu) dan Turut Tergugat (Kepala Desa);
  - Bahwa dahulu saksi tinggal di Kp.Meker tetapi sekarang saksi tinggalnya beda Desa dengan Tergugat (H Dudu);
  - Bahwa saksi tinggal di Desa Meker pada tahun 1983 dan saksi sebagai aparat Desa yaitu staf Desa kemudian pada tahun 1985 ada program pemutihan di wilayah Kecamatan Jonggol dana masalah pengurusannya adalah Bapak Anta Sukanta selaku Sekretaris Desa pada saat itu;
  - Bahwa pada bulan April 1986 baru turun buku letter C dan pada tahun 1985 itu baru proses letter C, kalau terbitnya pada tahun 1986;
  - Bahwa kemudian pada tahun 1992 ada pemilihan Kepala Desa dan terpilih Bapak Ata Sukanta dan saksi sebagai Sekdes dan pada saat

Halaman 22 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2017/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



saksi menjabat sebagai Sekdes di buku letter C tercantum nama Dudu Jaenudin;

- Bahwa benar bukti T-1 dan T-2 yang diperlihatkan dipersidangan itu berupa buku letter C yang saksi lihat di Desa dan kemudian pada tahun 2002 Kadesnya adalah M Zaenuddin (almarhum);
- Bahwa saksi menjabat sebagai Sekdes sejak tahun 1982 dan sejak saksi menjabat sebagai Sekdes tanah tersebut tidak ada ,asalah baru tahun 2017 tanah tersebut jadi sengketa;
- Bahwa kebiasaan di Desa Sirnagalih apabila jual beli tanah dibawah tangan apalagi antar keluarga atau anak dengan orang tua itu hanya secara lisan;
- Bahwa luas tanah Jaonih binti Ipan 1616 M2 yang terletak di pinggir jalan raya Jonggol;
- Bahwa bukti kepemilikan Tergugat (H Dudu) adalah berupa girik dan setahu saksi yang membayar PBB adalah Tergugat (H Dudu) sejak tahun 1992;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang bukti surat P-1 yang diperlihatkan dipersidangan yaitu surat pernyataan jual beli mutlak antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 27 September 2009 tersebut;
- Bahwa pada saat saksi menjabat sebagai Sekdes saksi tidak tahu proses mengajukan pemutihan karena itu ada tugasnya;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut atas nama Tergugat (H Dudu) sejak tahun 1986 dan dari buku Letter C dan saksi tidak tahu Tergugat (H Dudu) ada mengajukan permohonan pemutihan;
- Bahwa saksi tahu dengan Ibu Jaonih dan meninggalnya sebelum tahun 1985;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut pernah dijual oleh Penggugat;
- Bahwa suami Penggugat (Ibu Onen Maryam) yang pertama bernama Jainudin dan yang kedua bernama Abdulloh;
- Bahwa obyek sengketa atau tanah tersebut sekarang dikuasai Tergugat (H Dudu) dan anak-anak Penggugat (Ibu Onen Maryam) tidak ada yang tinggal di lokasi tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah proses kepemilikan Tergugat (H Dudu) tersebut dan sepengetahuan saksi untuk mengurus kepemilikan tanah adalah surat jual beli dan riwayat tanah;

Halaman 23 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2017/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



- Bahwa kemudian yang memproses pemutihan adalah Ipeda dan tugasnya Desa hanya dilapangan saja;
- 2. Saksi OOM, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena dekat tinggalnya yaitu bertetangga dengan jarak hanya 10 meter dan saksi tinggal di Desa tersebut sejak tahun 1995 serta Tergugat (H Dudu) orangnya baik dan jujur;
  - Bahwa saksi tidak tahu tanah yang ditempati oleh H Dudu (Tergugat) pernah dijual belikan;
  - Bahwa tanah yang ditempati H Dudu (Tergugat) adalah milik H Dudu (Tergugat) dan Tergugat (H Dudu) tinggal di tanah tersebut sejak tahun 1985 dan pada saat itu saksi masih sekolah;
  - Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut milik Penggugat (Ibu Onen Maryam) dan saksi tahunya tanah tersebut milik Tergugat (H Dudu);
  - Bahwa saksi tinggal di Kp.Kukun dan setahu saksi tanah yang ditempati oleh Tergugat (H Dudu) dapat membeli dari Penggugat (Ibu Onen Maryam) dan saksi tidak pernah melihat surat tanah tersebut;
  - Bahwa Ibu Onen Maryam (Penggugat) adalah ibunya H Dudu (Tergugat);
  - Bahwa tanah yang dibeli dari Ibu Onen (Penggugat) seluas 1000 M2; dan diatas tanah tersebut ada bangunannya;
- 3. Saksi KAMALUDIN, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat (H Dudu) namun tinggalnya beda Kecamatan yaitu saksi tinggal di Cariu sedangkan Tergugat (H Dudu) tinggal di Kp.Mengker dan saksi pernah kerumah Tergugat (H Dudu);
  - Bahwa saksi tidak tahu darimana Tergugat (H Dudu) mendapat tanah yang ditempati Tergugat tersebut dan yang saksi ketahui bahwa tanah tersebut milik Tergugat (H Dudu);
  - Bahwa saksi tahu tanah tersebut milik H Dudu (tergugat) karena saksi ada membeli tanah dari H Dudu (Tergugat) dan saksi lihat dari Letter C dan girik tanah tersebut atas nama H Dudu (Tergugat);
  - Bahwa saksi membeli tanah dari H Dudu ada dua tahap yaitu yang pertama seluas 100 M2 dengan harga Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) dan yang kedua seluas 30 M2 dengan harga Rp.12.000.000,-(dua



belas juta rupiah) dan tanah yang saksi beli belum ada sertifikatnya baru akta jual beli;

- Bahwa tanah yang saksi beli dari H Dudu (Tergugat) masih termasuk tanah yang disengketakan tersebut;
  - Bahwa saksi tidak tahu luas tanah semuanya milik Tergugat (H Dudu) tersebut;
  - Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah sebelah Timur dengan Jasmu, sebelah Barat Kikin, sebelah Utara Juhamin dan sebelah Selatan Jalan Raya dan sampai dengan sekarang tanah yang saksi beli dari Tergugat (H Dudu) masih milik saksi;
  - Bahwa saksi tidak tahu ada masalah apa antara Penggugat (Ibu Onen Maryam) dengan Tergugat (H Dudu) dan yang saksi hanya saksi punya tanah dan masih dilokasi tanah sengketa tersebut;
  - Bahwa pada saat saksi membeli tanah dari H Dudu (Tergugat) tidak ada yang keberatan atau protes;
  - Bahwa saksi disuruh hadir di persidangan untuk menjadi saksi dan ada hubungannya dengan tanah saksi;
  - Bahwa saksi membeli tanah dari H Dudu (Tergugat) pada tahun 2006 dan saksi membeli tanah dari H Dudu (Tergugat) dasarnya adalah girik dan letter C;
  - Bahwa saksi membeli tanah tersebut dari H Dudu (Tergugat) dengan cara bayar uangnya secara tunai dan ada istri Tergugat;
4. Saksi SAFEI, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi dilingkungan tersebut menjabat sebagai Rukun Tetangga sampai dengan sekarang;
  - Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan untuk memberikan keterangan masalah tanah;
  - Bahwa yang saksi tahu tanah tersebut sejak saksi menjadi RT sudah atas nama H Dudu (Tergugat) dan saksi tidak tahu apa masalahnya;
  - Bahwa luas tanah yang menjadi masalah adalah 1616 M2;
  - Bahwa saksi tidak tahu darimana H Dudu (Tergugat) memperoleh tanah tersebut;
  - Bahwa saksi tidak tahu Penggugat (Ibu Onen Maryam) ada masalah apa;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa H Dudu (Tergugat) menempati tanah tersebut sudah lama sebelum saksi tinggal dilingkungan tersebut;
  - Bahwa sejak tahun 2013 yang bayar PBB adalah Tergugat (H Dudu), saksi tahu karena bayarnya melalui saksi;
  - Bahwa setahu saksi tanah tersebut tidak ada dijual kepada orang lain;
  - Bahwa diatas tanah tersebut ada bangunan;
  - Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah sebelah Utara dengan Juhamin, sebelah Timur dengan Jalan Raya Jonggol-Cariu, sebelah Barat dengan Jasmu dan sebelah Selatan dengan Zainudin;
  - Bahwa pada saat saksi menjabat RT saksi tidak tahu Tergugat (H Dudu) ada menjual tanah tersebut sebagian kepada Bapak Kamaludin;
  - Bahwa tugas RT adalah membantu masyarakat dan untuk permohonan akta jual beli diajukan langsung ke Kelurahan;
  - Bahwa saksi tidak tahu tanah Tergugat (H Dudu) tersebut dalam sengketa;
  - Bahwa saksi tinggal dekat dengan tanah yang dalam sengketa tersebut dan saksi tinggal dilingkungan tersebut sudah 15 tahun;
  - Bahwa saksi tidak tahu milik siapa awalnya tanah yang ditempati Tergugat (H Dudu) tersebut;
  - Bahwa saksi tahu dengan M Zainudin yaitu dahulu Lurah dan paman dari Tergugat (H Dudu);
  - Bahwa pada saat M Zainudin menjabat sebagai Lurah, H Dudu (Tergugat) sudah tinggal ditanah tersebut
5. Saksi IDA ZAINUDDIN, tidak disumpah menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi adalah istri almarhum M Zainudin, adiknya Penggugat (IBU Onen Maryam) yang terakhir;
  - Bahwa dahulu almarhum Zainuddin pernah menjabat sebagai Kepala Desa dan lengsernya pada tahun 2007;
  - Bahwa yang saksi ketahui dahulu almarhum suami saksi bernama Zainuddin dikasih tanah oleh ibunya lalu tanah tersebut dijual kepada Tergugat (H Dudu) yaitu keponakannya;
  - Bahwa luas tanah yang dijual kepada H Dudu (Tergugat) 616 M2;
  - Bahwa pada saat itu dijual dengan harga Rp.175.000,-(seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dengan cara ijab kabul terus salaman;

Halaman 26 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2017/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi lupa kapan jual tanah tersebut tapi sudah lebih dari sepuluh tahun, sekitar tahun 1982;
  - Bahwa luas tanah Penggugat (Ibu Onen Maryam) ada 1000 M2;
  - Bahwa tanah milik Penggugat (Ibu Onen Maryam) juga sudah dijual kepada Tergugat (H Dudu);
  - Bahwa saksi tidak tahu berapa harga dijualnya tanah Penggugat (Ibu Onen Maryam) kepada H Dudu (Tergugat);
  - Bahwa pada saat almarhum suami saksi menjual tanah kepada H Dudu (Tergugat) tidak ada surat-suratnya;
  - Bahwa sebelumnya tidak ada masalah dengan tanah tersebut baru ini ada masalah;
6. Saksi SITI SOPIAH, tidak disumpah menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa yang saksi ketahui tanah yang sengketa tersebut sudah dijual dan sudah dibayar oleh H Dudu (Tergugat) kepada Penggugat (Ibu Onen Maryam);
  - Bahwa luas tanah yang dijual oleh Penggugat (Ibu Onen Maryam) adalah 1000 M2;
  - Bahwa suami Penggugat (Ibu Onen Maryam) yang pertama bernama Pak Zainudin dan yang kedua bernama Pak Abduloh;
  - Bahwa Tergugat (H Dudu) menempati rumah diatas tanah tersebut sudah lama;
  - Bahwa suami Penggugat (Ibu Onen Maryam) bernama Abduloh adalah guru;
  - Bahwa Penggugat (Ibu Onen Maryam) menjual tanah kepada Tergugat (H Dudu) karena butuh uang dan pada saat itu anak-anaknya masih kecil
  - Bahwa tanah sengketa dengan luas 1616 M2 adalah merupakan satu hamparan;
  - Bahwa saksi tahu dan melihat pada saat H Dudu (Tergugat) membayar tanah tersebut kepada suami Penggugat (Pak Dulloh) dan ada Ibu Onen (Penggugat);
  - Bahwa diatas tanah sengketa tersebut ada bangunan dan ada pabrik beras atau penggilingan padi;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, para pihak akan menanggapi didalam kesimpulan;

Halaman 27 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2017/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Daftar Keterangan Obyek Untuk Ketetapan Ipeda tanggal 5 Nopember 1985, selanjutnya diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi Surat Letter C Desa, selanjutnya diberi tanda TT-2;

Bahwa bukti surat berupa fotokopi TT-1 dan TT-2 tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan, dan ternyata fotokopi tersebut sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam perkara ini tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hkaim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 9 April 2018 dan memperoleh fakta-fakta sebagai termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Kesimpulan dalam perkara ini masing-masing tanggal 17 April 2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap termuat dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak tidak mengajukan sesuatu lagi, selanjutnya mohon putusan ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM PROVISI:**

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatan memohon dijatuhkannya Putusan Provisi yaitu Bahwa karena Tergugat tanpa alas hak yang jelas telah menguasai dan membangun di atas obyek tanah milik Penggugat terlebih dahulu diperintahkan pada Tergugat untuk mengosongkan dan /atau membongkar di atas tanah obyek sengketa dan apabila perlu melalui bantuan aparat Kepolisian RI dan atau instansi terkait lainnya;

Menimbang, bahwa tuntutan tersebut adalah termasuk dalam tuntutan Provisionil yang diatur dalam Pasal 180 HIR yang dikenal dengan *Provisionele beschikking* yakni putusan yang bersifat sementara menunggu sampai dengan putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan dimana putusan tersebut bersifat serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

Menimbang, bahwa secara formil tuntutan Provisi harus:



1. Memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
2. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
3. Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara; Menimbang, bahwa atas tuntutan provisi tersebut menurut Majelis Hakim telah memasuki pokok perkara karena harus dibuktikan terlebih dahulu keterkaitan berupa Bahwa karena Tergugat tanpa alas hak yang jelas telah menguasai dan membangun di atas obyek tanah milik Penggugat terlebih dahulu diperintahkan pada Tergugat untuk mengosongkan dan /atau membongkar di atas tanah obyek sengketa dan apabila perlu melalui bantuan aparat Kepolisian RI dan atau instansi terkait lainnya, selain itu menurut Majelis Hakim tuntutan Provisi tersebut tidak memenuhi syarat formil diajukannya tuntutan Provisi karena tidak memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya serta tidak mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan dengan demikian cukup alasan untuk menolak tuntutan provisi tersebut;

## **DALAM EKSEPSI.**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam surat jawabannya telah mengajukan eksepsi yang intinya menyatakan bahwa gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) dengan alasan-alasan sebagai berikut:

### **1. EKSEPSI MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK**

### **2. EKSEPSI MENGENAI DASAR HUKUM DALIL GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS TIDAK BERKUALITAS MENGAJUKAN GUGATAN.**

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan tentang eksepsi dari Tergugat, Majelis Hakim akan memberikan pendapat tentang Eksepsi atau tangkisan, yang diajukan oleh tergugat dalam proses Jawab-menjawab dipersidangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa eksepsi atau tangkisan yang tidak menyangkut kewenangan suatu badan peradilan (*Competentie absolute*) berdasarkan pasal

Halaman 29 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2017/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



162 R.Bg dan pasal 136 HIR harus diputus bersama-sama dengan pokok perkara.

Menimbang, bahwa menurut pendapat Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata hal 418, tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi yaitu:

- ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yang dalam hal ini jika gugatan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang oleh karenanya mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima (inadmissible).
- Atas hal tersebut berarti keberatan atau tangkisan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan serta tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara.(verweer ten principe).

Menimbang, bahwa pendapat diatas sesuai pula dengan pendapat Retno Wulan Sutantio dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, tahun 2002 hal. 38 yang menyatakan "*Tangkisan atau eksepsi merupakan jawaban tidak langsung mengenai pokok perkara*".

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pertama dan kedua, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa sesuai azas hukum acara perdata, hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya (*Vide Putusan MA RI No.305K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971*).

Menimbang, bahwa para pihak yang harus digugat adalah para pihak yang dirasa telah merugikan kepentingan Penggugat sehingga merupakan hak Penggugat untuk menentukan pihak mana dan siapa saja yang telah merugikan kepentingan dan haknya. hal ini sesuai pula dengan putusan Mahkamah Agung RI No.1072 K/Sip/1982 tanggal 01 Agustus 1983 menyatakan bahwa *tentang siapa-siapa yang harus digugat adalah merupakan hak daripada Penggugat*,

Menimbang, bahwa secara feitelijk gugatan Penggugat ditujukan pada pihak Tergugat yang sesungguhnya dirasa merugikan kepentingan Penggugat sampai dengan terbitnya surat-surat ataupun akta-akta tentang objek sengketa.

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat dinilai cukup berdasar dan sudah tepat ditujukan kepada Tergugat sebagai pihak yang digugat.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi **EKSEPSI MENGENAI DASAR HUKUM DALIL GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS TIDAK**

Halaman 30 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2017/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



**BERKUALITAS MENGAJUKAN GUGATAN** Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa formulasi kabur tidaknya suatu gugatan hanya dapat ditinjau berdasarkan pasal 118 dan pasal 120 HIR, yang dalam aturan tersebut mensyaratkan bahwa suatu surat gugatan dianggap memenuhi syarat formil dan sesuai dengan aturan perundang-undangan serta kelaziman dalam praktek apabila ada persesuaian antara apa yang diuraikan dalam posita (Fundamentum Petendi) sebagai dasar alasan diajukannya gugatan dengan apa yang diminta/dituntut dalam petitum gugatan. Selain itu didalam surat gugatan juga harus menyebutkan

- menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat atau tergugat);
- menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara, paling kurang menyebutkan jenis atau masalah perkaranya.
- Menyebutkan hubungan hukum, peristiwa hukum ataupun fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut yang terjadi antara pihak Penggugat dengan pihak yang digugat (Tergugat)

Menimbang, bahwa surat gugatan Penggugat bila dicermati sudah menyebutkan identitas para pihak, kedudukan para pihak, peristiwa konkret yang menjadi dasar gugatan yaitu Penggugat sebagai dan selanjutnya Penggugat juga telah menguraikan peristiwa hukum berupa fakta-fakta yang dilakukan oleh Tergugat sehingga dianggap melanggar hak-hak dari Penggugat.

Menimbang bahwa dengan pertimbangan diatas maka gugatan penggugat menurut Majelis Hakim sudah memenuhi syarat formil gugatan sehingga sudah jelas sehingga eksepsi tergugat dinyatakan ditolak.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan hukum oleh Tergugat kepada Penggugat oleh karena Tergugat telah menguasai Tanah Tergugat dan Menyatakan batal dan cacat Hukum Surat Pernyataan Jual Beli Mutlak Tanah Darat sebelum dibuatkan Akta Jual Beli tertanggal 27 September 2009 terhadap



sebidang tanah darat Girik No.Persil No. 00306 D I Kelas A 36 atas nama Jaonah binti Irfan seluas 1.616 M2 yang terletak di Blok KP Meker Rt.06 Rw.03 Desa Sinargalih Kecamatan Jonggol Kabupaten Bogor adalah milik Penggugat.

**Menimbang bahwa berdasarkan jawab menjawab kedua belah pihak atas pokok gugatan, maka diperoleh fakta pengakuan sekurang-kurangnya bukan merupakan perselisihan hukum para pihak sebagai berikut ;**

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat terhadap lokasi objek tanah sengketa tidak ada perbedaan tempat dan masing-masing menunjukkan lokasi yang sama dengan luas yang sama.
- Bahwa objek sengketa saat ini baik penggugat dan tergugat sepakat adalah terletak di Blok KP Meker Rt.06 Rw.03 Desa Sinargalih Kecamatan Jonggol Kabupaten Bogor sebagaimana hasil pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim dalam perkara tersebut.
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat terhadap batas-batas tanah tidak ada perbedaan;

**Menimbang, bahwa berdasarkan jawab - menjawab kedua belah pihak atas pokok gugatan, maka diperoleh fakta sangkalan yang merupakan perselisihan hukum para pihak :**

1. Tentang penggugat mendalilkan sebagai ahli waris Almarhum Alm. Jaonih binti Irfan pernah memberikan hak waris kepada Penggugat selaku anak kandungnya atas sebidang tanah darat Girik No. Persil No.00306 D I Kelas A 36 seluas 1.616 M2 yang terletak di Blok Kp. Meker Rt.06 Rw.03 Desa Sinargalih Kecamatan Jonggol Kabupaten Bogor bahwa atas tanah bagian Penggugat tersebut, sampai saat ini tidak pernah mengoperasikan tanah warisan baik sebagian maupun seluruhnya dengan cara menjual, menggadaikan atau menjaminkan dan atau dengan cara apapun kepada pihak lainnya termasuk kepada Tergugat sedangkan menurut tergugat terhadap tanah tersebut telah dilakukan jual beli dan telah beralih kepada Tergugat.
2. Tentang tanggung jawab hukum Tergugat berdasarkan dari gugatan Penggugat bahwa tergugat telah melakukan suatu perbuatan melanggar hukum dalam penguasaan tanah sengketa sedangkan menurut Tergugat tanggung jawab Hukum tidak dapat dibebankan kepada Tergugat karena semua sudah sesuai syarat dan prosedur pembuatan sebuah akta dimaksud.



3. Tentang ganti rugi Penggugat mendalilkan telah mengalami kerugian akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat sedangkan Tergugat menyatakan tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat sehingga tidak dapat di bebani suatu ganti rugi;

**Menimbang, bahwa berdasarkan fakta pengakuan dan fakta sangkalan para pihak tersebut dikaitkan dengan petitum pokok Penggugat, selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan secara hukum dengan menetapkan pokok-pokok persoalan dalam perkara ini dengan mengajukan pertanyaan hukum sebagai berikut :**

1. Apakah Penggugat yang mendalilkan sebidang tanah darat Girik No. Persil No.00306 D I Kelas A 36 seluas 1.616 M2 yang terletak di Blok Kp. Meker Rt.06 Rw.03 Desa Sirnagalih Kecamatan Jonggol Kabupaten Bogor bahwa atas tanah bagian Penggugat tersebut, sampai saat ini tidak pernah mengoperalihkan tanah warisan baik sebagian maupun seluruhnya dengan cara menjual, menggadaikan atau menjaminkan dan atau dengan cara apapun kepada pihak lainnya termasuk kepada Tergugat, dan apakah penguasaan Tergugat terhadap tanah sengketa tersebut terdapat cacat hukum/kesalahan sehingga Tergugat dapat dikatakan sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum.

2. Apakah Tergugat dapat dibebani untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat ?

Menimbang, bahwa berkaitan dengan pertanyaan hukum dimaksud, maka Majelis akan mempertimbangkan pokok persoalan sebagaimana dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah disangkal oleh Tergugat, maka menjadi kewajiban hukum bagi Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya dengan mengajukan suatu alat bukti, sedangkan bagi Tergugat dapat mengajukan bukti lawan/tegen bewijs (Vide Pasal 163 HIR).

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat, yaitu Penggugat mengajukan 7 (tujuh) bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-7 dan 3 (tiga ) orang saksi yaitu syarif hidayat, Armin, Hasan.



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat mengajukan 8 (delapan) bukti surat yang diberi tanda T1.-1 s/d T I.I- 8 tersebut dan mengajukan 6 (enam) saksi yaitu saksi 1. Abdul haris, 2 saksi Oom, 3. Kamaludin, 4 syafei, Ida jaenudin, dan dua orang saksi yang didengar tanpa dibawah sumpah yaitu 5. Siti sopiah, 6. Saksi ida Zaenudin.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Turut Tergugat mengajukan 2 (dua) bukti surat yang diberi tanda TT.-1 s/d T T-2 dan tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa apakah Penggugat yang mendalilkan sebagai pemilik tanah darat Girik No. Persil No.00306 D I Kelas A 36 seluas 1.616 M2 yang terletak di Blok Kp. Meker Rt.06 Rw.03 Desa Sirnagalih Kecamatan Jonggol Kabupaten Bogor bahwa atas tanah bagian Penggugat tersebut, sampai saat ini tidak pernah mengoperalikan tanah warisan baik sebagian maupun seluruhnya dengan cara menjual, menggadaikan atau menjaminkan dan atau dengan cara apapun kepada pihak lainnya termasuk kepada Tergugat, dan apakah penguasaan Tergugat terhadap tanah sengketa tersebut terdapat cacat hukum/kesalahan sehingga perbuatan Tergugat tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan peristiwa hukum yang menjadi dasar timbulnya perbuatan melawan hukum sebagaimana fakta-fakta yang terungkap selama persidangan berlangsung maka terlebih dahulu harus dipertimbangkan apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum (*on recht matigedaad*) dalam hukum perdata didasarkan pada ketentuan pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa "tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang lain yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut".

Menimbang, bahwa selanjutnya peristiwa hukum yang diuraikan dalam gugatan perbuatan melawan hukum setidaknya-tidaknya haruslah memenuhi unsur dari perbuatan melawan hukum yang terjadi, dimana unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut adalah :

1. Adanya suatu perbuatan ;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum ;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku ;



4. Ada kerugian bagi korban ;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang akan diuraikan berdasarkan fakta-fakta yang terungkap selama persidangan, maka dengan mendasarkan pada doktrin dan yurisprudensi dapat diketahui 4 kriteria perbuatan melawan hukum yang dapat dijadikan dasar gugatan, sebagaimana yang diuraikan dalam peristiwa perbuatan melawan hukum para tergugat didalam posita gugatan. Adapun 4 kriteria perbuatan melawan hukum tersebut adalah sebagai berikut :

1. Melanggar hak subjektif orang lain ;
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
3. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;
4. Melanggar kaedah tata susila ;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta-fakta hukum yang majelis konstantir dari fakta-fakta dipersidangan dapat disimpulkan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai bukti kepemilikan objek sengketa Fotocopy sesuai aslinya Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli Mutlaq Tanah Darat Sebelum Dibuatkan Akta Jual Beli tanggal 27 September 2009 (beserta lampiran), selanjutnya diberi tanda P-1; Fotokopi Surat Kematian Nomor : 474.3/246/2017 tanggal 29 Nopember 2017, selanjutnya diberi tanda P-2, Fotokopi Surat Pernyataan Waris tanggal 29 Nopember 2017, selanjutnya diberi tanda P-3; Fotokopi Surat Undangan Nomor : 0057 tanggal 12 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda P-4; Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 28 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda P-5 ; Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 28 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda P-6;Fotokopi foto, selanjutnya diberi tanda P-7;
- Bahwa Saksi syarif hidayat menerangkan saksi tahu tanah tersebut milik Ibu Onen Maryam (Penggugat) seluas 1616 M2 karena saksi pernah mencari kayu bakar dan sebelahnya tanah milik adik Penggugat yaitu Bapak Zainuddin dan sepengetahuan saksi milik Ibu Onen Maryam luasnya 1000 M2 dan milik Bapak Zainuddin luasnya 616 M2 dan saksi tahu seluas 616 M2 milik Bapak Zainuddin dari orang tuanya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi armin menerangkan Bahwa untuk jual beli antara Penggugat (Ibu Onen Maryam) dengan Tergugat (H Dudu) saksi tidak tahu dan yang saksi tahu hanya tanah tersebut milik Ibu Onen Maryam (Penggugat) dan tanah tersebut sekarang ditempati oleh Tergugat (H Dudu) dan saksi tidak tahu apa alasannya Tergugat (H Dudu) menempati tanah tersebut sedangkan saksi hasan menerangkan Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut pernah dijual belikan dan saksi tidak tahu surat tanggal 27 September 2009 yang diperlihatkan di persidangan sejak saksi kenal Tergugat, Tergugat sudah tinggal dilokasi tanah tersebut dan saksi tidak tahu masalah tanah tersebut dan saksi tidak tahu apa dasarnya Tergugat (H Dudu) tinggal dilokasi tanah tersebut;

- Bahwa Tergugat telah mengajukan bukti surat Fotokopi Surat Daftar Keterangan Obyek Untuk Ketetapan Ipeda tanggal 5 Nopember 1985, selanjutnya diberi tanda T-1; Fotokopi Surat Letter C Desa, selanjutnya diberi tanda T-2; Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 258/2017 atas nama Kamaludin, selanjutnya diberi tanda T-3; Fotokopi Surat Pernyataan Hibah Tanah Darat Sebelum Dibuatkan Akta Hibah tanggal 21 Agustus 2017 (beserta lampiran), selanjutnya diberi tanda T-4; Fotokopi Surat Pernyataan Hibah Tanah Darat Sebelum Dibuatkan Akta Hibah tanggal 21 Agustus 2017 (beserta lampiran), selanjutnya diberi tanda T-5; Fotokopi Surat Pernyataan Hibah Tanah Darat Sebelum Dibuatkan Akta Hibah tanggal 21 Agustus 2017 (beserta lampiran), selanjutnya diberi tanda T-6; Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 28 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda T-7, Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli Mutlaq Tanah Darat Sebelum Dibuatkan Akta Jual Beli tanggal 27 September 2009, selanjutnya diberi tanda T-8;

- Bahwa saksi Abdul haris selaku sekeretaris desa menerangkan bukti kepemilikan Tergugat (H Dudu) adalah berupa girik dan setahu saksi yang membayar PBB adalah Tergugat (H Dudu) sejak tahun 1992, sedangkan saksi oom menerangkan saksi tinggal di Kp.Kukun dan setahu saksi tanah yang ditempati oleh Tergugat (H Dudu) dapat membeli dari Penggugat (Ibu Onen Maryam) dan saksi tidak pernah melihat surat tanah tersebut, Bahwa tanah yang dibeli dari Ibu Onen (Penggugat) seluas 1000 M2; dan diatas tanah tersebut ada bangunannya;

- Bahwa saksi kamaludin menerangkan saksi tahu tanah tersebut milik H Dudu (tergugat) karena saksi ada membeli tanah dari H Dudu (Tergugat)

Halaman 36 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2017/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



dan saksi lihat dari Letter C dan girik tanah tersebut atas nama H Dudu (Tergugat) dan sewaktu membeli tanah dari H Dudu ada dua tahap yaitu yang pertama seluas 100 M2 dengan harga Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) dan yang kedua seluas 30 M2 dengan harga Rp.12.000.000,-(dua belas juta rupiah) dan tanah yang saksi beli belum ada sertifikatnya baru akta jual beli serta tanah yang saksi beli dari H Dudu (Tergugat) masih termasuk tanah yang disengketakan tersebut sedangkan saksi safei menerangkan bahwa tergugat menempati tanah tersebut sudah lama sejak 1985.

- Bahwa saksi Ida zaenudin (tidak disumpah) menerangkan suami saksi bernama Zainuddin dikasih tanah oleh ibunya lalu tanah tersebut dijual kepada Tergugat (H Dudu) yaitu keponakannya luas tanah yang dijual kepada H Dudu (Tergugat) 616 M2 dengan harga Rp.175.000,-(seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dengan cara ijab kabul terus salaman kejadiannya sekitar tahun 1982 serta saksi Saksi SITI SOPIAH, tidak dibawah sumpah menerangkan tanah yang sengketa tersebut sudah dijual dan sudah dibayar oleh H Dudu (Tergugat) kepada Penggugat (Ibu Onen Maryam) luas tanah yang dijual oleh Penggugat (Ibu Onen Maryam) adalah 1000 M2 dan saksi tahu dan melihat pada saat H Dudu (Tergugat) membayar tanah tersebut kepada suami Penggugat (Pak Dulloh) dan ada Ibu Onen (Penggugat);

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum diatas majelis akan mempertimbangkan pertanyaan yang relefan sebagai berikut dibawah ini.

Menimbang, bahwa yang dimaksud hubungan hukum dalam perkara ini adalah hubungan yang menimbulkan hak dan kewajiban antara satu dengan yang lainnya yang secara tegas maupun secara implisit dinyatakan dalam suatu perikatan yang lahir baik karena Undang-undang maupun karena perjanjian termasuk juga yang dituangkan dalam Akta otentik maupun surat-surat lainnya.

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan fakta tersebut diatas maka Majelis akan menguraikan apa yang dimaksud dengan suatu akta sehingga mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak.

Menimbang, bahwa yang dimaksud suatu akta adalah suatu tulisan yang dengan sengaja di buat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani sehingga memuat unsur-unsur penting dari akta tersebut ialah adanya kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tulisan itu sedangkan yang dimaksud akta otentik adalah suatu akta yang



ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh atau dihadapan seorang pegawai umum yang berwenang untuk itu dimana akta itu dibuatnya (Vide pasal 1868 BW). Bahwa menurut pasal 1870 BW bahwa suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang di muat didalamnya.

Menimbang, bahwa dipersidangan menunjuk pada bukti P-1 Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai bukti kepemilikan objek sengketa Fotocopy sesuai aslinya Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli Mutlaq Tanah Darat Sebelum Dibuatkan Akta Jual Beli tanggal 27 September 2009 (beserta lampiran), selanjutnya diberi tanda P-1; Fotokopi Surat Kematian Nomor : 474.3/246/2017 tanggal 29 Nopember 2017, selanjutnya diberi tanda P-2, Fotokopi Surat Pernyataan Waris tanggal 29 Nopember 2017, selanjutnya diberi tanda P-3; Fotokopi Surat Undangan Nomor : 0057 tanggal 12 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda P-4: Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 28 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda P-5 ; Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 28 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda P-6;Fotokopi foto, selanjutnya diberi tanda P-7; serta Saksi syarif hidayat menerangkan saksi tahu tanah tersebut milik Ibu Onen Maryam (Penggugat) seluas 1616 M2 karena saksi pernah mencari kayu bakar dan sebelahnyanya tanah milik adik Penggugat yaitu Bapak Zainuddin dan sepengetahuan saksi milik Ibu Onen Maryam luasnya 1000 M2 dan milik Bapak Zainuddin luasnya 616 M2 dan saksi tahu seluas 616 M2 milik Bapak Zainuddin dari orang tuanya,; begitu pula saksi armin menerangkan Bahwa untuk jual beli antara Penggugat (Ibu Onen Maryam) dengan Tergugat (H Dudu) saksi tidak tahu dan yang saksi tahu hanya tanah tersebut milik Ibu Onen Maryam (Penggugat) dan tanah tersebut sekarang ditempati oleh Tergugat (H Dudu) dan saksi tidak tahu apa alasannya Tergugat (H Dudu) menempati tanah tersebut sedangkan saksi hasan menerangkan Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut pernah dijual belikan dan saksi tidak tahu surat tanggal 27 September 2009 yang diperlihatkan di persidangan sejak saksi kenal Tergugat, Tergugat sudah tinggal dilokasi tanah tersebut dan saksi tidak tahu masalah tanah tersebut dan saksi tidak tahu apa dasarnya Tergugat (H Dudu) tinggal dilokasi tanah tersebut.

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan Penggugat tersebut baik surat dan saksi-saksi tidak dapat dijadikan sebagai acuan terhadap kepemilikan objek tanah sengketa tersebut adalah milik penggugat oleh karena bukan akta otentik dan tidak ada saksi yang memperkuat pembuktian dari gugatan tersebut,



sebagaimana pasal 1886 BW jo 1870 BW bahwa suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya sehingga Pengugat tidak dapat membuktikan tentang kepemilikan tanah sengketa tersebut.

Menimbang, bahwa berkaitan dengan sangkalan dari Tergugat yang menyatakan bahwa Tergugat memiliki tanah tersebut sebagaimana bukti surat Fotokopi Surat Daftar Keterangan Obyek Untuk Ketetapan Ipeda tanggal 5 Nopember 1985, selanjutnya diberi tanda T-1; Fotokopi Surat Letter C Desa, selanjutnya diberi tanda T-2; Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 258/2017 atas nama Kamaludin, selanjutnya diberi tanda T-3; **serta keterangan saksi** saksi dari Tergugat yaitu saksi Abdul haris selaku sekeretaris desa menerangkan bukti kepemilikan Tergugat (H Dudu) adalah berupa girik dan setahu saksi yang membayar PBB adalah Tergugat (H Dudu) sejak tahun 1992, sedangkan saksi oom menerangkan saksi tinggal di Kp.Kukun dan setahu saksi tanah yang ditempati oleh Tergugat (H Dudu) dapat membeli dari Penggugat (Ibu Onen Maryam) dan saksi tidak pernah melihat surat tanah tersebut, Bahwa tanah yang dibeli dari Ibu Onen (Penggugat) seluas 1000 M2; dan diatas tanah tersebut ada bangunannya;

Menimbang, bahwa saksi saksi Ida zaenudin (tidak disumpah) menerangkan suami saksi bernama Zainuddin dikasih tanah oleh ibunya lalu tanah tersebut dijual kepada Tergugat (H Dudu) yaitu keponakannya luas tanah yang dijual kepada H Dudu (Tergugat) 616 M2 dengan harga Rp.175.000,- (seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dengan cara ijab kabul terus salaman kejadiannya sekitar tahun 1982 serta saksi Saksi SITI SOPIAH, tidak dibawah sumpah menerangkan tanah yang sengketa tersebut sudah dijual dan sudah dibayar oleh H Dudu (Tergugat) kepada Penggugat (Ibu Onen Maryam) luas tanah yang dijual oleh Penggugat (Ibu Onen Maryam) adalah 1000 M2 dan saksi tahu dan melihat pada saat H Dudu (Tergugat) membayar tanah tersebut kepada suami Penggugat (Pak Dulloh) dan ada Ibu Onen (Penggugat), Majelis Hakim mempertimbangkan walaupun kedua saksi tersebut tidak disumpah oleh karena ada hubungan keluarga namun keterangan kedua saksi tersebut membantu terangnya perkara tersebut oleh karena kedua saksi tersebut terlibat langsung dalam objek sengketa dimaksud, dengan demikian berdasarkan hal-hal tersebut diatas Majelis hakim mempertimbangkan penyangkalan Tergugat tersebut dilandasi oleh suatu alat bukti dipersidangan maka majelis

Halaman 39 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2017/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



mempertimbangkan penyangkalan yang demikian perlu dipertimbangkan dan cukup beralasan hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan peristiwa hukum yang telah diuraikan dalam pembuktian peristiwa hukum diatas bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan adanya akta otentik sebagai dasar kepemilikan tanah sengketa atau dasar peralihan hak yang dapat dibuktikan sebagaimana pasal 584 BW sehingga Majelis mempertimbangkan oleh Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sehingga tidak dapat digunakan membuktikan Tergugat dan Turut Tergugat melakukan suatu perbuatan yang sifatnya melawan yaitu hukum Melanggar hak subjektif orang lain, Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan oleh karena tidak ada perbuatan melawan hukum maka tidak ada kesalahan dari Tergugat tersebut yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dapat dibuktikan sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas, maka dapat disimpulkan Tergugat tidak memenuhi kriteria dari suatu perbuatan melawan hukum dan Majelis berpendapat bahwa perbuatan Tergugat tersebut juga tidak melanggar asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Menimbang, bahwa selanjutnya karena perbuatan melawan hukum oleh Tergugat tidak dapat dibuktikan sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut diatas maka dengan sendirinya atas perbuatan melawan hukum dari Tergugat tersebut tidak dapat dibebani untuk mengganti kerugian.

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa karena itu Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya maka petitum Penggugat sebagaimana petitum pokoknya yaitu petitum kedua untuk dinyatakan Tergugat telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum dinyatakan ditolak maka petitum lainnya yaitu petitum ke 1 s/d petitum ke 8, patut untuk ditolak pula;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas berarti seluruh petitum gugatan penggugat harus dinyatakan ditolak seluruhnya.

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti lain baik dari penggugat maupun dari tergugat-tergugat yang tidak dipertimbangkan, Majelis menganggap bukti-bukti tersebut tidak relevan dengan dasar gugatan sehingga oleh karenanya bukti-bukti tersebut harus dikesampingkan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap **biaya perkara majelis mempertimbangkan**, bahwa oleh karena gugatan penggugat ditolak maka ongkos perkara dalam perkara ini harus pula dibebankan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa majelis hakim menyadari putusan yang majelis bacakan hari ini adalah adil bagi salah satu pihak namun belum tentu adil bagi pihak lain karena keadilan yang haqiqi hanyalah milik Allah tuhan yang maha pemberi keadilan, sehingga majelis hakim sebagai manusia biasa hanya berupaya semaksimal mungkin memberikan rasa keadilan menurut peraturan perundang-undangan dengan harapan bisa dimengerti semua pihak;

Mengingat, Pasal 1365 KUHPerdara serta Pasal-pasal dari titel IX HIR , Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 45 Tahun 2009 Tentang Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI

### Dalam provisi

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat ;

### DALAM POKOK PERKARA :

- 1.-----Meno  
lak gugatan Penggugat Untuk seluruhnya;
- 2.-----Meng  
hukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 2.726.000,00 (dua juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari SENIN, tanggal 30 April 2018, oleh kami, Ni Luh Sukmarini,SH.MH sebagai Hakim Ketua, Bambang Setyawan,SH.MH dan R A Rizkiyati,SH sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 327/Pen.Pdt.G/2017/PN.Cbi tanggal 26 Maret 2018, putusan tersebut pada hari RABU, tanggal 2 Mei 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Suprpti Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat;

Halaman 41 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2017/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Bambang Setyawan,SH.MH

Ni Luh Sukmarini,SH.MH

R A Rizkiyati,SH

Panitera Pengganti,

Suprapti

## Perincian biaya:

- Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
- Biaya Proses	Rp.	75.000,-
- Biaya Panggilan	Rp.	1.600.000,-
- PNBPN Panggilan	Rp.	10.000,-
- Biaya P S	Rp.	1.000.000,-
- Redaksi	Rp.	5.000,-
- <u>Materai</u>	Rp.	<u>6.000,-</u>

Jumlah Rp. 2.726.000,-

(dua juta tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah)

Halaman 42 Putusan Nomor 327/Pdt.G/2017/PN.Cbi  
Form-02/SOP/06.3/2017

