



PUTUSAN

Nomor 01/Pdt.G/2016/PN Pbm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Prabumulih yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Ani Haryani binti M. Aini, umur 56 tahun, agama Islam, pekerjaan ibu rumah tangga, alamat di Jln. Damai Nomor 30 RT/RW. 04/02 Wonosari Kota Prabumulih memberi kuasa kepada Usman Firiansyah, S.H., Retno Parliansa, S.H., Haedar Rahman, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum Usman Firiansyah, S.H. Dan rekan beralamat di jalan Kemuning Lr. Sungai Rotan No. 009 RT 01 RW 04 Kel. Cambai kota Prabumulih, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 April 2015 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Prabumulih dengan nomor 01/SK/2016/PN Pbm selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**

L a w a n

1. Drs. Zainal Effendi, pekerjaan Dosen, Umur 53 tahun, alamat apartemen Rajawali Menara Chrysant Jalan Rajawali Selatan 11 RT. 018 RW.002 kel. Gunung Sahari Utara kec. Sawah Besar Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. Eka Mila Maryos, S.H., Mkn, pekerjaan Notaris, umur 38 tahun, alamat Jalan Padat Karya kel. Muara Dua kec. Prabumulih Timur kota Prabumulih, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;
3. Kepala kantor Pertanahan kota Prabumulih, alamat jalan Jend.Sudirman No. 22/23 Gunung Ibul Barat, Prabumulih; selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

Pengadilan Negeri Tersebut,

- Setelah membaca :



1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Prabumulih No. 01/Pdt.G/2016/PN Pbm, tanggal 12 Januari 2016 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa perkara ini;
2. Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis No. 01/Pdt.G/2016/PN Pbm, tanggal 12 Januari 2016 tentang Penetapan Hari Sidang;
3. Surat Gugatan Penggugat No. 01/Pdt.G/2016/PN Pbm, tanggal 08 Januari 2016 ;
 - Setelah melihat dan meneliti bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan;
 - Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 08 Januari 2016 terhadap para tergugat yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Prabumulih pada tanggal 12 Januari 2016 dengan nomor register perkara No. 01/Pdt.G/2016/PN Pbm telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut ;

Adapun gugatan ini kami ajukan berdasarkan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang hak atas sebidang tanah yang terletak di kelurahan Cambai, Kecamatan Cambai, Kota Prabumulih yang dimana hak tersebut tertuang dalam Sertipikat Hak milik (SHM) Nomor 575/Kel.Cambai Tanggal 04 Januari 2006, Surat Ukur Nomor: 136/Cmb/2005. Tanggal 28 Desember 2005, Luas: 784 M Atas Nama Ani Haryani Binti M. Aini (PI);
2. Bahwa objek tanah dan bangunan dari dulu sampai sekarang DIKUASAI OLEH PENGGUGAT, dengan cara menyuruh/meminta keluarga Penggugat yaitu Albert (Anak angkat Penggugat) menempati, mendiami dan mengurus juga merawat tanah dan bangunan serta tanaman Penggugat ;
3. Bahwa sebidang tanah dengan SHM tersebut diatas hendak Penggugat jual dengan cara meminta tolong adik kandung Penggugat (Kuasa Insidentil Penggugat) untuk menjualnya yang mana kuasa untuk menjual tersebut tertuang dalam Akta Notaris Herry Aprizal, No. 12 tanggal 09 -05-2008;
4. Bahwa terkait dengan point 3 (tiga) diatas penerima kuasa menjual atas nama Hj. Letty Rodiah, B.Sc oleh karena kesibukan pekerjaannya di luar kota (mengelola penginapan di Bogor Jawa Barat), telah menitipkan surat kuasa menjual dimaksud beserta SHM tersebut kepada temannya yang



bernama Fitriana, S.H dengan pesan supaya yang bersangkutan membantu untuk menjualkannya, penyerahan mana atas surat-surat dimaksud tanpa adanya bukti serah terima secara tertulis karena dilandasi hubungan kekeluargaan dan pertemanan yang baik;

5. Bahwa penerima kuasa menjual atas nama Hj. Letty Rodiah, B.Sc tersebut secara berkala dan rutin sering menanyakan kepada Sdri. Fitriana, S.H melalui telpon atas perkembangan dan kemungkinan adanya pembeli atas tanah tersebut;
6. Bahwa pada akhir tahun 2012 yang baru lalu kuasa Insidentil berkesempatan pulang kampung ke kota Prabumulih dan menanyakan perkembangan surat-surat yang dititipkan tersebut kepada Sdri. Fitriana, S.H dimana pada saat itu dengan tidak disangka dijawab oleh yang bersangkutan bahwa surat-surat tersebut telah diserahkan/dikembalikannya kepada kuasa Insidentil padahal kuasa Insidentil sama sekali belum pernah menerima penyerahan surat-surat tersebut;
7. Bahwa berkait dengan point 6 diatas pada akhirnya Sdri. Fitriana, S.H sulit ditemui dan kemudian tidak diketahui keberadaannya sampai akhirnya Kuasa Insidentil melaporkannya kepolisian Resort Kota Prabumulih dengan bukti lapor Nomor: LP/8378/X/2012/Sumsel/POLRES PRABUMULIH tanggal 15 Nopember 2012 tentang penggelapan SHM milik pelapor;
8. Bahwa sehubungan dengan laporan tersebut Kepolisian Kota Prabumulih telah menerbitkan SP2HP (Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan) dengan Nomor: B/501/XII/2012/Reskrim tertanggal 27 Desember 2012 yang mana dalam SP2HP tersebut angka 2 .huruf C.Point 1 didapati keterangan bahwa SHM Penggugat dialihkan/peralihan hak menjadi atas nama Ors. Zainal Effendi, sehingga sejak tanggal 27 Desember 2012 itulah Penggugat baru mengetahui bahwa SHMnya telah dialihkan haknya kepada atas nama orang lain;
9. Bahwa dalam peristiwa perdata proses pembuatan Pengalihan Sertifikat Nomor 575 atas nama Ani Haryani Binti M. Aini ke Drs. Zainal Effendi oleh Badan Pertanahan Nasional Prabumulih adalah cacat hukum karena unsur-unsur persyaratan pengalihan sertifikat yaitu Pengalihan hak dalam bentuk Jual beli antara Ani Haryani Binti M. Aini Nomor 11/2009 adalah cacat hukum, adapun penyebab hukumnya adalah :



- a. Klien kami selaku pemilik sah tanah yang adalah dalam sertifikat Nomor Hak Milik 575 Luas tanah 784M2 Nomor surat ukur 136/Cmb/2005/ tanggal surat ukur 28 Desember 2005 administrasi sertifikat tanah atas nama Ani Haryani Binti M. Aini TIDAK PERNAH MENJUAL TANAH TERSEBUT DAN TIDAK PERNAH HADIR ATAU MEMBERI KUASA JUAL KEPADA KLIEN KAMI ANI HARYANI binti M.AINI TIDAK PERNAH DATANG/HADIR ke kantor NOTARIS MANA PUN TERMASUK KANTOR Notaris Eka Mila Maryos,S.H,M.kn untuk melakukan penandatanganan transaksi akad jual beli terhadap objek tanah dan bangunan yang ada dalam sertifikat Nomor 575, apalagi sampai melakukan transaksi dengan Drs. Zainal Effendi atau pihak-pihak lain
- b. Bahwa banyak sekali kejanggalaan-kejanggalaan hukum dari proses pengalihan hak melalui akte jual beli nomor 11/2009 tertanggal 11-09-2013 seperti tanda tangan sangat tidak mirip, wajah foto di KTP sangat berbeda dengan wajah Ani Haryani Binti M. Aini
- c. Semua tipu muslihat yang ada dalam proses akta jual beli Nomor : 11/2009 YANG DIBUAT Pembeli selaku TERGUGAT I dan NOTARIS Eka Mila Maryos, S.H, M. Kn selaku TERGUGAT II kepada saya selaku kuasa hukum ibu Ani Haryani Binti M.Aini dan Edi Erwansyah selaku keluarga ibu Ani Haryani Binti M. Aini dan hal kasus diakui oleh Notaris Eka Mila Maryos, S.H. M. Kn kepada Bapak Eddyson,SH, M.Si Jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik Dan Perkara Kantor Pertanahan Prabumulih, yang juga selaku Kuasa Hukum Kepala Pertanahan Nasional Prabumulih berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 143/600-16.74/III/2013, tertanggal 19 Maret 2013 selaku TERGUGAT III, yang pengakuan ini disampaikan secara terbuka oleh Bapak Eddyson, S.H, M. Kn Pihak Tergugat III) kepada saya selaku kuasa hukum ibu Ani Haryani.
- d. Sebenarnya dalam peristiwa perdata transaksi jual beli ini yang mengerjakan dan menyiapkan segala administrasi serta teknis lainnya adalah Notaris Desi Rachman, S.H, M.Kn namun berhubung yang bersangkutan belum diangkat sebagai Notaris PPAT, maka legalisasi jual beli tersebut diserahkan ke Tergugat II, jadi Tergugat II sebenarnya hanya khilaf dan kurang cermat, dan proses pengalihan



Sertifikat yang dilakukan pihak BPN Kota Prabumulih selaku Tergugat III hanya meneruskan dari Tergugat II. Jadi sudah sangat nyata dalam peristiwa hukum Perdata Jual beli ini sangat cacat hukum, hal ini sebagaimana diatur dalam :

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER)

"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih"

Pasal 1320 KUHPER "Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Serta **Pasal 1321 KUHPER** " Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

10. Bahwa Penggugat telah menyurati kantor Pertanahan kota Prabumulih dan juga Kanwil BPN Sumsel dengan surat Penggugat tertanggal 5 Januari 2013 untuk tujuan membatalkan peralihan tersebut namun sampai saat ini surat tersebut belum pernah dibalas tetapi secara lisan petugas dikantor Pertanahan Kota Prabumulih membenarkan peralihan tersebut dan menyarankan Penggugat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang karena pembatalan balik nama tersebut tidak mungkin dibatalkan tanpa adanya putusan Pengadilan;

11. Bahwa berdasarkan Putusan No. 135 K/TUN/2014 Perkara Kasasi Tata Usaha Negara antara Ani Haryani Binti M. Aini melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Prabumulih. Bahwa apabila pihak-pihak mengingkari terjadinya hak tersebut dapat digugat melalui Peradilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk mengadili peristiwa perdata. (P2)

12. Bahwa Penggugat telah pula menemui Notaris Eka Mila Maryos, SH. MKN yang dalam SP2HP disebut sebagai Notaris yang membuat akta jual beli antara Penggugat dan Drs. Zainal Effendi dimana yang bersangkutan



menerangkan bahwa benar ada orang-orang yang menghadapnya dengan tujuan sebagaimana yang tertuang dalam akta jual beli tersebut. (P3)

13. Bahwa Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Sdr. Drs. Zainal Effendi di kediamannya yang tertulis dalam photo copy KTP tersebut di Apartemen Rajawali Menara Chrysant Jalan Rajawali Selatan 11/16 RT.018/002 Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar kota Jakarta pusat namun keberadaannya tidak diketahui dan orang-orang di tempat tersebut tidak ada yang pernah mengenalnya, yang mana pada akhirnya Penggugat melalui kuasa insidentilya telah menemui Lurah setempat dan mendapatkan surat keterangan Nomor : 233/1.755 tanggal 25 Pebruari 2013 yang menerangkan bahwa Sdr. Drs. Zainal Effendi tidak pernah bertempat tinggal di daerah tersebut dan berdasarkan keterangan ketua RT setempat patut diduga KTP tersebut palsu atau dipalsukan; (P4)

14. Bahwa perbuatan Tergugat dalam melakukan peralihan hak atas tanah yang tertuang dalam SHM Penggugat tersebut jelas merupakan perbuatan yang melanggar peraturan perundangan khususnya tidak mematuhi ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 utamanya ketentuan pasal 13 ayat (1), yang berbunyi :

"Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan hak milik atas tanah sebagai mana dimaksud dalam Pasal 11 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku"

Dalam hal ini Tergugat tidak meneliti kebenaran KTP atas nama Penggugat atau kuasanya (yang tentunya tidak terlampir pada saat permohonan peralihan) dan juga kebenaran KTP atas nama Drs. Zainal Effendi sebagai pemohon;

Dan juga melanggar ketentuan pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang mensyaratkan Kepala kantor Pertanahan untuk mengukur kebenaran data yang diajukan untuk peralihan dimaksud;

15. Bahwa perbuatan Tergugat dengan melakukan peralihan hak dari Penggugat kepada Drs. Zainal Effendi (objek sengketa), adalah juga



merupakan PERBUATAN YANG BERTENTANGAN DENGAN ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAH YANG BAIK: UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK: Khususnya ASAS KECERMATAN DAN KETELITIAN dimana:

Sebagaimana yang tercantum di kantor Tergugat bahwa untuk syarat pembuatan SHM ataupun peralihan diperlukan photo copy KTP dan menunjukkan KTP aslinya yang masih berlaku sedangkan KTP Drs. Zainal Effendi menurut keyakinan PENGGUGAT tentu habis masa berlakunya serta diragukan keabsahan dan juga KTP Penggugat maupun photo copynya tentu tidak ada pada permohonan tersebut dan tentunya tidak pernah diverifikasi;

Berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP. No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan: Pemeliharaan peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran, gambar ukur dan data-data terkait merupakan tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan;

Bahwa apabila TERGUGAT bertindak cermat dengan memperhatikan dan mencermati data-data di kantor Pertanahan Kota Prabumulih tentunya peralihan hak atas tanah yang tertuang dalam SHM tersebut tidak mungkin terjadi;

16. Bahwa Notaris Eka Mila Maryos, SH., M. KN telah menyatakan dalam Surat Pernyataan pembuatan Akta Jual Beli tanah tertanggal 11-09-2009 dengan nomor 11/2009 atas sertifikat Nomor Hak Milik 575 Luas tanah 784 M2 antara Ani Haryani dengan Drs. Zaenal Effendi terdapat Adanya Kelalaian/Kekeliruan. (PS)

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka kami mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Prabumulih untuk memeriksa, mengadili, dan memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sepenuhnya;
2. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Tanah tertanggal 11-09-2009 dengan Nomor :11/2009 antara Ani Haryani Binti M. Aini dengan Drs. Zaenal Effendi atas Sertifikat Nomor Hak Milik 575 Luas Tanah 784 M2 Nomor Surat Ukur 136/Cmb/2005 tidak berlaku dan Batal Demi Hukum



3. Menyatakan Sertifikat No. 575 atas nama Drs. Zaenal Effendi adalah Cacat Hukum
4. Menyatakan bahwa Penggugat merupakan pemilik Sah atas Sertifikat Hak Milik No. 575 atas nama Ani Haryani Binti M. Ani
5. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Tergugat.
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini

SUBSIDER

Atau majelis hakim yang memeriksa perkara ini dapat memberikan putusan yang lain yang seadil-adilnya (ex aequo et Bono)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan dalam perkara ini, dipersidangan Penggugat hadir kuasanya Retno Parliansa, SH., Haedar Rahman, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 April 2015 yang telah terdaftar di kepaniteraan Hukum dengan nomor 01/SK/2016/PN.Pbm, Tergugat II hadir sendiri di persidangan, Tergugat I sudah dilakukan pemanggilan sebanyak 4 (empat) kali melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, namun hanya 1 (satu) kali relaas kembali yang menyatakan bahwa kamar nama tersebut di atas dalam keadaan kosong, selanjutnya relaas diteruskan ke kantor kelurahan setempat untuk diketahui dan selanjutnya dengan persetujuan Kuasa Penggugat terhadap Tergugat I tidak dilakukan pemanggilan lagi dan dianggap tidak menggunakan haknya, sedangkan Tergugat III sudah dilakukan pemanggilan secara patut sebanyak 3 (tiga) kali namun tergugat III tidak pernah hadir dipersidangan atau mengirim wakilnya oleh karena itu untuk Tergugat III tidak dilakukan pemanggilan lagi dan dianggap tidak menggunakan haknya;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 154 RBg kepada kedua belah pihak berperkara diberi kesempatan terlebih dahulu untuk melakukan upaya perdamaian dan berdasarkan Perma Nomor 01 tahun 2016 tentang mediasi upaya perdamaian dilakukan melalui proses mediasi dan untuk itu sesuai dengan Penetapan Majelis hakim No.1/ Pdt.G/2016/PN Pbm telah menunjuk Sdr.Ahmad Adib, S.H., Hakim Pengadilan Negeri Prabumulih sebagai Mediator dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tanggal 25 April 2016 menyatakan bahwa proses mediasi telah gagal mencapai kesepakatan sehingga persidangan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan oleh kuasa



Penggugat dimana penggugat menyatakan ada perubahan terhadap gugatan yang diajukannya yaitu perubahan keterangan nama para Tergugat pada gugatan sebagai berikut :

Keterangan nama para tergugat semula :

1. Drs. Zainal Effendi, pekerjaan Dosen, Umur 53 tahun, alamat apartemen Rajawali Menara Chrysant Jalan Rajawali Selatan 11 RT. 018 RW.002 kel. Gunung Sahari Utara kec. Sawah Besar Jakarta Pusat;
 2. Eka Mila Maryos, SH., Mkn, pekerjaan Notaris, umur 38 tahun, alamat Jalan Padat Karya kel. Muara Dua kec. Prabumulih Timur kota Prabumulih;
 3. Kepala kantor Pertanahan kota Prabumulih, alamat jalan Jend.Sudirman No. 22/23 Gunung Ibul Barat, Prabumulih;
- Selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Keterangan nama para tergugat menjadi :

1. Drs. Zainal Effendi, pekerjaan Dosen, Umur 53 tahun, alamat apartemen Rajawali Menara Chrysant Jalan Rajawali Selatan 11 RT. 018 RW.002 kel. Gunung Sahari Utara kec. Sawah Besar Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;
2. Eka Mila Maryos, SH., Mkn, pekerjaan Notaris, umur 38 tahun, alamat Jalan Padat Karya kel. Muara Dua kec. Prabumulih Timur kota Prabumulih, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;
3. Kepala kantor Pertanahan kota Prabumulih, alamat jalan Jend.Sudirman No. 22/23 Gunung Ibul Barat, Prabumulih; selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III;

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat tersebut, Tergugat II telah menyampaikan jawaban di persidangan tanggal 17 Mei 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Memang benar obyek atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 575/Kelurahan Cambai, terbit tanggal 04 Januari 2006 atas nama ANI HARYANI BINTI M.AINI telah di proses balik nama ke Doctorandus ZAENAL EFFENDI.
2. a. Saya menyatakan memang benar bahwa Penghadap, Baik Penjual maupun Pembeli telah menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli Nomor: 11/2009 tanggal 11 September 2009 tersebut dihadapan Notaris DESI SUSILAWATI RACHMAN, SH.,M.Kn, Alasan Saya menerima Pekerjaan dari Notaris DESI SUSILAWATI RACHMAN, SH.,M.Kn karena niat saya membantu teman seprofesi yang pada saat itu belum diangkat



menjadi PPAT yang semua berkas diurus oleh Notaris DESI SUSILAWATI RACHMAN,SH.,M.Kn baik Pengetikan Akta Jual Beli, Verifikasi Pajak, Sampai Balik Nama Ke Badan Pertanahan Nasional Kota Prabumulih atas permintaan dari Notaris DESI SUSILAWATI RACHMAN,SH.,M.Kn, yang awalnya saya menerima pekerjaan itu dan meminta agar pada saat penandatanganan akta jual beli para pihak berhadapan langsung dengan saya, tetapi Notaris DESI SUSILAWATI RACHMAN,SH.,M.Kn setengah memaksa dan mendesak agar semua Administrasi dan penandatanganan akta jual beli di hadapan Notaris DESI SUSILAWATI RACHMAN,SH.,M.Kn serta pernyataan dari Notaris DESI SUSILAWATI RACHMAN,SH.,M.Kn akan bertanggung jawab sepenuhnya terhadap Akta tersebut.

b. Tahun 2013 sejak kedatangan USMAN FIRIANSYAH,SH ke kantor saya, saya menghubungi Notaris DESI SUSILAWATI RACHMAN,SH.,M.Kn dan jawaban dari Notaris DESI SUSILAWATI RACHMAN,SH.,M.Kn sangat membuat saya kecewa karena saya diminta untuk membuat pengakuan yang tidak pernah saya lakukan yaitu saya harus mengakui bahwa para penghadap menandatangani akta di hadapan saya. Padahal berdasarkan kesepakatan awal jika dikemudian hari terjadi tuntutan hukum terhadap akta jual beli yang semua kepengurusan Administrasi dan Teknisnya oleh Notaris DESI SUSILAWATI RACHMAN,SH.,M.Kn maka Notaris DESI SUSILAWATI RACHMAN,SH.,M.Kn akan bertanggung jawab penuh dan mengakui semuanya.

c. Tahun 2016 saya mencoba kembali menemui Notaris DESI SUSILAWATI RACHMAN,SH.,M.Kn tetapi tidak ada respon balik dari Notaris DESI SUSILAWATI RACHMAN,SH.,M.Kn.

d. Apa yang saya terima dari Notaris DESI SUSILAWATI RACHMAN,SH.,M.Kn tidak sebanding dengan apa yang terjadi pada saya saat ini baik beban Moril maupun Materi.

3. Saya baru mendapatkan dan mengetahui :

a. Hari Rabu, tanggal 18 September 2013 Pengacara USMAN FIRIANSYAH,SH datang ke Kantor saya untuk memberikan Foto Copy berkas:

Salinan Akta : Kuasa Menjual dan Kuasa Menandatangani antara
ANI RARYANI Binti M. AINI dengan Persetujuan



Suami MACHMUDIN Bin SULAIMAN (Selaku Pemberi Kuasa) Kepada

Hajjah LETTY RODIAH. Bsc (Selaku Penerima Kuasa),

Nomor : 12

Tanggal : 09 Mei 2008

Obyek : Nomor Setifikat Hak milik : 575

Luas Tanah : 784 M2

Nomor Surat Ukur : 136/CMB/2005

Tanggal Surat Ukur : 28 Desember 2005

Atas Nama : ANI HARYANI Binti M. AINI

Yang terletak di : a. Popinsi : Sumatera Selatan

b. Kota : Prabumulih

c. Kecamatan : Cambai

d. Kelurahan : Cambai

yang dibuat di hadapan Notaris-PPAT HERRY APRIZAL, SH. SpN berkantor dan beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 23 Kotabumi Telepon (0724) 23550, Lampung Utara.

- Berdasarkan dalil Nomor 4 Isi Gugatan yang menyatakan bahwa Akta tersebut di atas di titipkan oleh Hajjah LETTY RODIAH,B.Sc kepada temannya yang bernama FITRIANA,SH.
- Tahun 2012 berdasarkan laporan kepolisian dengan bukti lapor Nomor: LP/B/378/X/2012/Sumsel/POLRES PRABUMULIH tanggal 15 Nopernber 2012 tentang penggelapan SHM rnilik pelapor (HajjahLETTY RODIAH,B.Sc), dan SP2HP (Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan) dengan Nomor : B/501/XII/2012/Reskrim tertanggal 27 Desember 2012 yang didapati keterangan bahwa SHM telah beralih hak menjadi Doctorandus ZAENAL EFFENDI. Saya memohon sudilah kiranya Penggugat untuk bisa menunjukan Bukti asli Surat Laporan tersebut di Persidanganini;
- b. Hari Kamis, tanggal 28 Januari 2016 Saya diberi oleh seseorang berupa Foto Copy Berkas :

Akta : 1. Pengikatan Jual Beli Nomor 02, hari selasa, tanggal 09 Juni2009



2. Kuasa Untuk Menjual Nomor 03, hari Selasa, tanggal 09 Juni 2009, antara ANI HARYANI dengan Persetujuan Suami MACHMUDIN (Selaku Pemberi Kuasa) ke Doktorandus ZAENAL EFFENDI (Selaku Penerima Kuasa).

Obyek : Sebidang Tanah dan Bangunan seluas 784 M2 dengan bukti kepemilikan SHM Nomor : 575/Cambai.

Propinsi : Sumatera Selatan

Kecamatan : Cambai

Kelurahan : Cambai

Yang dibuat di hadapan DESI SUSILAWATI RACHMAN SH.,M.Kn, Notaris di Prabumuih.

- Berdasarkan bukti baru yang saya dapat ini, sangat jelas bahwa : Tanggal Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 09 Juni 2009 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 03 tanggal 09 Juni 2009 yang di buat di hadapan DESI SUSILAWATI RACHMAN,SH.,M.Kn Notaris di Prabumulih dikeluarkan Akta tersebut lebih awal 3 Bulan sebelum Akta Jual Beli Nomor : 11/2009 tanggal 11 September 2009 yang dibuat dihadapan saya selaku Notaris/PPAT Kota Prabumulih.
- Hal ini jelas menunjukan bahwa Notaris DESI SUSILAWATI RACHMAN,SH.,M.Kn sudah mengenal Para Pihak terlebih dahulu sebelum meminta tolong kepada saya untuk mengeluarkan Akta Jual Beli yang semua Administrasi dan Teknisnya dilakukan oleh Notaris DESI SUSILAWATI RACHMAN,SH.,M.Kn (berdasarkan dalil Nomor 9.Huruf d).
- 4. Saya memohon Majelis Hakim untuk menghadirkan Notaris DESI SUSILAWATI RACHMAN,SH.,M.Kn ke persidangan ini dengan maksud dan tujuan pembuktian memang benar para pihak menyerahkan data-data dan kelengkapan syarat jual beli, menghadap baik penjual maupun pembeli telah menghadap dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli, Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Jual Beli tersebut dihadapan Notaris DESI SUSILAWATI RACHMAN, S.H.,M.Kn, dan untuk pembuktian dari dalil Nomor 9 Huruf b isi gugatan yaitu: "Bahwa banyak sekali kejanggalan- kejanggalan hukum dari proses pengalihan hak melalui akte jual beli nomor 11/2009 tertanggal 11-



09-2013 seperti tanda tangan sangat tidak mirip wajah foto di KTP sangat berbeda dengan wajah Ani Haryani Binti M.Aini”

5. Berdasarkan dalil Nomor : 9 Huruf.c , tidak ada benarnya dan saya tidak pernah mengakui semua tipu muslihat terhadap Akta Jual Beli yang saya keluarkan kepada Bapak Eddyson, SH,M.Si Jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik Dan Perkara Kantor Pertanahan Prabumulih, melainkan saya menceritakan apa yang sebenarnya terjadi pada point Nomor 2 (dua) huruf a dan b.
6. Surat pernyataan yang saya keluarkan pada tanggal 28 Oktober 2013 atas permintaan dari Pengacara USMAN FIRIANSYAH,SH, saya terpaksa mengeluarkan surat tersebut karena saya berada di bawah ancaman dan tekanan berupa Somasi I dan Somasi II serta Pengacara USMAN FIRIANSYAH,SH mengeluarkan contoh Draf Akta Pencabutan jual Beli Nomor 11 tahun 2009 yang harus saya buat sama persis seperti itu, dan Surat Penyampaian Alasan Pencabutan Akta Jual Beli Nomor 11 /2009 tanggal 11 September 2009. Padahal sejak awal Pengacara USMAN FIRIANSYAH,SH datang ke kantor saya, saya sudah jelaskan Prosedur bahwa pencabutan suatu akta khususnya Akta Jual Beli mewajibkan untuk menghadirkan para pihak baik penjual dan pembeli menghadap kepada saya Notaris/PPAT untuk di keluarkan Akta Pembatalan terhadap Akta Jual Beli Nomor 11/2009 dan akta tersebut harus diketahui dan disahkan oleh Pengadilan Negeri setempat serta langkah terakhir barulah ke BPN Prabumulih.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Prabumulih berpendapat lain maka :
Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat II, Penggugat melalui kuasanya menyampaikan Replik selengkapya sebagaimana dalam Replik Penggugat tanggal 24 Mei 2016 dan Tergugat II menyampaikan Duplik selengkapya sebagaimana dalam Duplik tanggal tanggal 07 Juni 2016;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Hukum Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti-bukti sebagai berikut :

A. Bukti Surat

1. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 575 atas nama Ani Haryani, tidak ada aslinya, diberi tanda **P.1**;



2. Fotocopy Putusan Kasasi Tata Usaha Negara No. 135 K/TUN/2014 antara Ani Haryani Binti M. Aini melawan Kakan. Pertanahan Kota Prabumulih, sesuai aslinya, diberi tanda **P.2**;
3. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli Nomor 11/2009 yang dikeluarkan oleh Notaris Eka Mila Mayos,S.H, M.Kn, tidak ada aslinya, diberi tanda **P.3**;
4. Fotocopy dari fotocopy Surat Keterangan No. 233/1.755 yang dikeluarkan oleh Lurah Gunung Sahai Utara, tidak ada aslinya, diberi tanda **P.4**;
5. Fotocopy Surat Pernyataan dai Eka Mila Maryos,S.H, M. Kn, sesuai aslinya, diberi tanda **P.5**;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti fotokopi tersebut telah diberi materai cukup sehingga surat-surat bukti tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangannya setelah bersumpah sesuai dengan agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Pipin Sri Indrayani.

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, terhadap Tergugat III saksi mengetahuinya, dan tidak ada hubungan pekerjaan;
- Bahwa Saksi menjadi Ketua RT di RT.2 RW.2 Kelurahan Cambai tersebut dari tahun 2009 sampai dengan 2011;
- Bahwa sekarang saksi tidak menjabat sebagai Ketua RT lagi karena sekarang Saksi sudah pindah rumah sejak tahun 2014;
- Bahwa Saksi mengerti dijadikan saksi karena masalah jual beli rumah di Rt.2 Rw.2 Kelurahan Cambai dimana surat jual beli atas rumah sengketa tersebut terbit namun tidak ada laporan ke RT;
- Bahwa Saksi mengetahui letak lokasi objek sengketa tersebut berupa bangunan rumah yang ditempati oleh Leti Rodiah;
- Bahwa setiap ada jual beli tanah atau rumah di RT selalu melaporkan kepada Ketua RT;
- Bahwa tahapan-tahapan bila ingin melakukan jual beli tanah di RT saksi awalnya antara penjual dan pembeli hadir sendiri menghadap saksi selaku RT selanjutnya Saksi menyerahkan formulir yang akan diisi oleh para pihak, kemudian ditanyakan kepada para pihak apakah ada saksi-saksi kurang lebih 4 (empat) orang selanjutnya selaku RT Saksi menanyakan apakah jual



beli tersebut juga disetujui oleh saudara-saudara penggugat kemudian setelah itu dikeluarkan nomor surat bahwa telah terjadi jual beli lalu surat tersebut dibawa ke RW setempat yang juga dihadiri oleh RT dan setelah surat tersebut di setujui dan ditanda tangan oleh RW kemudian para pihak lalu ke kantor lurah dan jika syarat-syarat sudah lengkap maka perjanjian tersebut ditanda tangani oleh lurah dan proses selanjutnya adalah ke Kecamatan dan di kecamatan terbit surat kepemilikan hak atas tanah;

- Bahwa yang Saksi tahu bahwa rumah yang menjadi objek gugatan adalah milik bapak Leti Rodiah yang bernama Aini dan Saksi mengetahuinya sejak Saksi masih sekolah SD;
- Bahwa Saksi mengetahui jika bapak Aini memiliki beberapa orang anak namun Saksi tidak mengenalnya dan yang Saksi tahu hanya Leti Rodiah saja yang menempati rumah tersebut;
- Bahwa jarak rumah Saksi kurang lebih 100 (seratus) meter dari rumah Aini;
- Bahwa bapak Aini dan istrinya sudah lama meninggal dunia ;
- Bahwa baik Leti maupun Zainal tidak pernah menghadap Saksi untuk melakukan jual beli tanah atau rumah ;
- Bahwa Saksi sudah tinggal di Rt.2 Rw.2 Kelurahan Cambai tersebut sejak lahir hingga akhirnya pindah tahun 2014 karena menikah tahun 2014 ;
- Bahwa yang terlebih dahulu tinggal di Rt.2 Rw.2 Kelurahan Cambai tersebut adalah Saksi;
- Bahwa Saksi tahu bahwa Albert Martadinata adalah suami kedua Leti Rodiah namun tidak ada laporan kepada Saksi bahwa mereka pernah menikah ;
- Bahwa tidak ada yang tinggal dirumah tersebut sebelum Leti selain dari orang tua Leti Rodiah yaitu bapak Aini;
- Bahwa selama Saksi tinggal disana Saksi tidak pernah melihat orang yang bernama Albert tersebut mengurus rumah;
- Bahwa menurut kebiasaan di RT saksi jika seseorang ingin membeli tanah perlu izin dari RT setempat dan jika tidak maka tidak bisa melakukan jual beli;
- Bahwa syarat-syarat yang diperlukan untuk menjual belikan rumah tersebut yaitu :
 - Berdomisili di daerah tersebut



- Menanyakan kepada saudara-saudara penjual apakah tanah tersebut bersengketa atau tidak;
 - Melihat berkas-berkas seperti Kartu Keluarga, KTP serta Akta dan lain-lain
- Bahwa hal-hal tersebut merupakan kapasitas dari seorang RT dan bila tidak dilengkapi maka tidak dapat melakukan jual beli;
 - Bahwa yang menerbitkannya adalah kantor camat;
 - Bahwa sehari-hari Leti pulang dan tinggal di rumah tersebut;
 - Bahwa keadaan terakhir yang saksi ketahui perihal rumah tersebut bahwa rumah tersebut sudah kosong;
 - Bahwa ukuran dari rumah tersebut ukuran tanahnya kira-kira 20 x 20 Meter atau kurang lebih 400 M2 sedangkan untuk ukuran bangunan kira-kira 19 x 20 m atau 160 M2, batasnya antara lain : Belakang tanah kosong, Depan Jalan Jendral Sudirman, kiri tanah kosong milik Alm. Rozak, kanan rumah ibu Sartina;
 - Bahwa untuk syarat jual beli tersebut tidak diperlukan persetujuan dari pemilik batas-batas rumah dan tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak memiliki data-data mengenai kepemilikan tanah di RT.2 RW.2 Kelurahan Cambai namun Saksi hanya mengetahui jika rumah tersebut ditempati oleh saudara Leti Rodiah yang Saksi ketahui sendiri sedangkan untuk data-data Saksi tidak melihat secara langsung;
 - Bahwa Saksi tidak mengenali orang bernama Ani Haryani serta hubungannya dengan rumah tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah anak bapak Aini selain Leti Rodiah;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui hubungan antara Ani Haryani dan Leti Rodiah;
 - Bahwa rumah tersebut kosong sejak tahun 2013;
 - Bahwa saksi pindah dari RT. 2 RW. 2 Kelurahan Cambai karena menikah pada tahun 2012;
 - Bahwa Saksi sering mengunjungi RT. 2 RW. 2 Kelurahan Cambai setelah menikah sebanyak 4 kali dalam sebulan karena masih ada keluarga yang tinggal disana;



- Bahwa Saksi mengetahui orang yang bernama Albert tersebut dari Leti yang mengaku sudah menikah lagi serta pernah melihat Kartu Keluarga milik Leti Rodiah dimana ada nama Albert di KK tersebut;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui jika rumah tersebut sebelumnya telah diwariskan ke orang lain;
- Bahwa sudah menjadi kebiasaan di RT yang saksi pimpin untuk menempuh prosedur jual beli yang sudah saksi terapkan tersebut jika ingin melakukan jual beli tanah;
- Bahwa Saksi mengetahui jika bapak Aini memiliki beberapa orang anak namun Saksi tidak kenal dan hanya tahu dengan Leti Rodiah;
- Bahwa sampai terakhir Saksi menjabat RT tidak ada laporan jual beli rumah milik Leti;
- Bahwa suami Leti yang Saksi ketahui bernama Alex Martadinata;
- Bahwa yang menggantikan saksi sebagai Ketua RT selanjutnya adalah saudara Feri Hermanto;
- Bahwa Saksi pernah bertemu langsung dengan Saudari Leti dan mengetahui memang benar dia anak dari Bapak Aini;
- Bahwa Saksi mengenal orang bernama Edi Erwansyah;

2. Feri Hermanto.

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II saksi tidak kenal serta tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan, Terhadap Tergugat III saksi mengetahuinya, namun tidak ada hubungan pekerjaan;
- Bahwa Saksi menjadi Ketua RT di RT.2 RW.2 Kelurahan Cambai tersebut dari tahun 2012 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi mengerti dijadikan saksi karena masalah jual beli rumah di RT. 2 RW. 2 Kelurahan Cambai dimana surat jual beli atas rumah sengketa tersebut terbit namun tidak ada laporan ke RT;
- Bahwa saksi mengetahui jika telah terjadi sengketa rumah tersebut saat kantor Pertanahan datang untuk mengecek syarat- syarat surat yang saat itu Saksi tidak tahu surat apa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dimana lokasi objek sengketa tersebut;
- Bahwa objek sengketa tersebut berupa bangunan rumah yang ditempati oleh Albert dan istrinya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Albert menempati rumah tersebut sejak 2014 karena saat itu Saudara Albert dan istrinya melapor ke rumah Saksi dan mengatakan akan menempati rumah tersebut;
- Bahwa pemilik rumah menjadi objek sengketa tersebut tersebut adalah saudara Aini dan semenjak meninggal dunia rumah tersebut di tempati oleh Leti Rodiah;
- Bahwa yang Saksi tahu bahwa rumah tersebut milik saudara Aini sejak lama dan seingat saksi saat itu Saksi masih kecil;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah anak dari saudara Aini yang Saksi tahu cuma saudari Leti saja;
- Bahwa jarak rumah Saksi kurang lebih 100 (seratus) meter dari rumah Aini;
- Bahwa sampai sekrang tidak ada pihak yang melaporkan mengenai jual beli rumah tersebut ;
- Bahwa sebelum Albert yang menempati adalah saudari Leti ;
- Bahwa setahu Saksi saudari Leti dan saudara Aini bukan orang asli daerah tersebut tapi adalah pendatang;
- Bahwa setiap melakukan jual beli berupa rumah atau tanah harus melapor ke RT setempat ;
- Bahwa kapasitas RT dalam jual beli tersebut, RT sebagai orang yang mengetahui saja namun jika dalah surat jual beli RT tidak menandatangani otomatis RW serta Camat tidak menada tangani surat jual beli tersebut;
- Bahwa RT tidak memiliki kapasitas untuk melarang para pihak melakukan jual beli tanah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Albert tersebut sebagai pemilik atau hanya menumpang saja;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui keberadaan saudari Leti
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah rumah tersebut memiliki sertifikat kepemilikan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ukuran pasti dari rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengenal orang yang bernama Fitriana dan Zainal;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hubungan antara Leti dan Albert;

Disclaimer

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



- Bahwa saksi mengetahui batas-batas rumah tersebut :- Belakang tanah kaplingan, Depan Jalan Jendral Sudirman, Kiri Tanah kapling serta rumah Sartinah, Kanan rumah Hj. Jawiyah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hubungan antara saudara Aini dan saudari Ani Haryani;
- Bahwa sampai sekarang tidak ada laporan jika rumah tersebut ditempati oleh orang yang tidak berhak;
- Bahwa Saksi tidak mengenal orang yang bernama Zainal;
- Bahwa sudah kebiasaan jika ingin melakukan jual beli harus lapor ke RT;
- Bahwa saksi mengenal orang bernama Edi Erwansyah;
- Bahwa BPN pernah datang untuk mengecek mengenai surat-surat rumah tersebut kurang lebih 1 Tahun yang lalu;

3. Evi Daryani.

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat yaitu orang tua angkat dari saksi, terhadap Tergugat I saksi tidak kenal, terhadap Tergugat II saksi tidak kenal, Terhadap Tergugat III saksi mengetahuinya, namun tidak ada hubungan pekerjaan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sebelumnya ada permasalahan apa sehingga dihadirkan sebagai Saksi dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi tinggal di rumah milik saksi Leti Rodiah yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman RT.002 RW.001 Kelurahan Cambai Kota Prabumulih sejak 2013/2014;
- Bahwa sebelumnya Saksi tinggal di Gunung Ibul;
- Bahwa Saksi menumpang di rumah tersebut karena saya disuruh untuk merawat rumah tersebut oleh saudari Leti Rodiah;
- Bahwa Leti Rodiah sekarang sudah pindah ke Jawa tinggal dengan anak-anaknya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui keberadaan dari suami Leti Rodiah karena saat itu tidak tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa hubungan saksi dengan Leti Rodiah, Leti Rodiah adalah ibu angkat saksi dan Saksi diangkat sejak tahun 2014 ;
- Bahwa Saksi tahu bahwa orang tua Leti Rodiah sudah meninggal dunia ;



- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya apakah Leti Rodiah memiliki saudara kandung;
- Bahwa Saksi mengenal orang bernama Albert adalah suami Saksi yang juga menumpang di rumah Leti tersebut ;
- Bahwa Albert saat ini bekerja di Palembang ;
- Bahwa Saksi berserta suami melapor ke RT Feri saat pindah ke rumah Leti, saksi memiliki kartu keluarga ;
- Bahwa Saksi menjadi anak angkat Leti Rodiah sudah kurang lebih 3 (tiga) tahun ;
- Bahwa Leti tidak pernah bercerita kepada Saksi mengenai saudaranya ataupun mengenai permasalahan rumah tersebut;
- Bahwa Saksi sudah lama tidak bertemu dengan Leti dan berbicara dengan Leti ;
- Bahwa Saksi tidak mengenali orang bernama Fitriana;
- Bahwa Leti saat itu dapat meminta saksi untuk menjaga rumah tersebut awalnya Saksi bermaksud untuk pindah rumah dan bercerita kepada Leti lalu Leti mengatakan daripada menyewa rumah lebih baik kamu tunggu bae rumah ini daripada buruk;
- Bahwa pemilik dari rumah tersebut adalah milik Leti Rodiah;
- Bahwa tidak ada orang lain yang mengaku pemilik rumah tersebut selain Leti;
- Bahwa Saksi pernah bertemu Ani Haryani yaitu saat saudari Leti Rodiah menyuruh Saksi menjaga rumah tersebut saat itu juga ada Ani Haryani;
- Bahwa Saksi tidak tahu hubungan antara Leti dan Ani Haryani;
- Bahwa Saksi mengenal saudarai Leti Rodiah karena Saksi sering ngurut saudari Leti;
- Bahwa Leti Rodiah pindah pada tahun 2014 tidak lama setelah bertemu Saksi dan menyuruh untuk menjaga rumah tersebut;
- Bahwa saat ditinggalkan rumah dalam keadaan kosong tanpa ada perabotan;
- Bahwa Leti Rodiah pernah pulang sekali untuk melihat rumah pada tahun 2015;
- Bahwa saat itu Leti Rodiah hanya menanyakan kabar Saksi dan anak-anak saja;
- Bahwa hubungan Saksi dan suami adalah anak angkat Leti Rodiah;



- Bahwa Saksi tidak mengetahui jika Leti Rodiah pernah dipenjara;

4. Sarlan.

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II , terhadap Tergugat III saksi mengetahuinya namun tidak ada hubungan pekerjaan;
- Bahwa Saksi menjadi RW sejak saksi Pipin menjabat sebagai RT yaitu tahun 2010 hingga sekarang membawahi RT.001, RT.002 dan RT.003;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi objek sengketa ini di Rt.002 Kelurahan Cambai;
- Bahwa Saksi tidak mengenal orang bernama Zainal Efendi, Ani Haryani ataupun Leti Rodiah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa permasalahan yang terjadi pada objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui orang bernama Aini;
- Bahwa saksi pernah melihat posisi objek sengketa tersebut; Jaraknya kurang lebih 500 Meter dari rumah Saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemilik rumah tersebut maupun batas-batasnya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jika rumah tersebut sudah dijual kepada orang lain karena tidak ada yang melaporkan kepada Saksi mengenai jual beli tersebut;
- Bahwa Saksi baru ingat dan memang pernah dengar orang bernama Aini namun tidak terlalu kenal;
- Bahwa Saksi tidak pernah dengar jika Leti Rodiah menempati rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan orang bernama Zainal Efendi yang hendak membeli rumah tersebut;

5. Edi Irwansyah.

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat serta masih ada hubungan keluarga jauh dengan Penggugat, terhadap Tergugat I saksi tidak kenal, terhadap Tergugat II saksi tidak kenal, Terhadap Tergugat III saksi mengetahuinya, namun tidak ada hubungan pekerjaan;
- Bahwa Saksi mengetahui jika Ani Haryani adalah anak dari M. Aini dan M. Aini memiliki 5 (lima) orang anak antara lain anak pertama adalah Ani



Haryani, Anak kedua Leti Rodiah, Anak ketiga Iskandar dan Anak keempat Irwan;

- Bahwa yang saksi ketahui dalam hal perkara ini telah terjadi sengketa lahan antara Ani Haryani dan Zainal Efendi;
- Bahwa Saksi mengetahui perihal sengketa lahan tersebut ketika pada tahun 2012 Saksi didatangi oleh Ani Haryani dan Leti Rodiah yang menceritakan bahwa tanah yang ditempatinya tersebut sudah berpindah nama pemilik menjadi Zainal Efendi sedangkan Ani Haryani mengatakan tidak pernah melakukan jual beli dengan orang yang bernama Zainal Efendi tersebut, selanjutnya karena itu Saksi membawa Ani Haryani dan Leti Rodiah tersebut kepada pengacara Usman Firiansyah untuk menangani sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui siapa pemilik dari lahan yang menjadi sengketa tersebut, awalnya rumah dan tanah tersebut adalah milik dari H. Aini orang tua dari Ani Haryani dan kemudian diwariskan kepada Ani Haryani sebagai anak tertua;
- Bahwa Saksi mengetahui jika rumah tersebut adalah milik H. Aini karena sering sekali menginap di rumah H. Aini sekitar tahun 1999/2000 sebelum H. Aini meninggal dunia, dimana Saksi sering dimintai tolong menemani H. Aini untuk sekedar ngobrol atau menolong saja dan dari situ Saksi mengetahui jika rumah tersebut adalah milik H. Aini;
- Bahwa Saksi mengetahui jika Ani Haryani adalah pemilik rumah tersebut pada tahun 2012 ketika Ani Haryani dan Leti Rodiah datang kepada Saksi dan menceritakan mengenai sengketa tanah tersebut disana Saksi sempat melihat fotocopy Surat Hak Milik (SHM) atas rumah dan tanah tersebut atas nama Ani Haryani;
- Bahwa Saksi tidak membaca SHM tersebut secara detail dan hanya mengingat bahwa SHM tersebut atas nama Ani Haryani;
- Bahwa saksi mengetahui posisi lahan yang menjadi sengketa tersebut berada di Jalan Jendral Sudirman Rt/Rw. 002/002 Kecamatan Cambai kota Prabumulih, luasnya kira-kira 32x32 M2;
- Bahwa tanah dan rumah sekarang ditempati oleh Albert beserta Istrinya;
- Bahwa Albert merupakan anak angkat dari Leti Rodiah ;
- Bahwa sebelum Albert tanah tersebut ditempati oleh Leti Rodiah dan dikarenakan Leti Rodiah sibuk dengan pekerjaan di PT. TEL sehingga rumah tersebut sering ditinggal dan terbengkalai sehingga sering terjadi kehilangan



dirumah tersebut oleh karena itu Leti meminta Albert untuk menjaga rumah tersebut ;

- Bahwa Saksi megenal orang yang bernama Fitri adalah teman dekat Leti, dan Leti pernah bercerita bahwa dia pernah menitipkan Surat Tanah kepada Fitri dimana saat itu Leti meminta Fitri untuk menjual tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa selanjutnya dikarenakan tidak ada kabar dari Fitri mengenai kejelasan atas tanah tersebut maka selanjutnya Leti bermaksud untuk mengambil Surat Tanah dari Fitri namun Fitri saat itu susah untuk ditemui dan pada akhirnya Leti melaporkan Fitri ke Polisi dan saat itu baru diketahui bahwa tanah tersebut sudah berpindah tangan kepada orang yang bernama Zainal Efendi ;
- Bahwa pada saat saksi didatangi oleh Ani Haryani dan Leti pada tahun 2012 Saksi langsung membawa ke Usman Firiansyah karena Saksi tidak mengerti masalah hukum sehingga Saksi berinisiatif membawa ke Pengacara Usman yang lebih mengerti tentang hukum;
- Bahwa saat saksi tinggal dirumah tersebut Saksi tidak pernah mendengar H. Aini bercerita mengenai kepemilikan atas tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak melihat saat Leti menitipkan Surat Tanah kepada Fitri dan hanya mengetahui dari cerita Leti kepada Saksi ;
- Bahwa yang Saksi ketahui sampai saat ini tanah dan rumah tersebut tidak pernah dijual oleh Ani Haryani kepada orang lain;
- Bahwa Saksi mengetahui Ani Haryani menjadi pemilik atas objek sengketa tersebut dari waris dimana Ani merupakan anak tertua;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat waris atas tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah kedua saudara Ani Haryani juga mengetahui mengenai waris tersebut karena jarang bertemu dengan saudara Ani Haryani yang lain;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat asli dari tanah tersebut, yang Saksi lihat waktu itu hanya fotocopy Surat Hak Milik atas nama Ani Haryani;
- Bahwa Saksi melihat langsung surat pernyataan tentang pembatalan surat jual beli tentang pembatalan surat jual beli yang dibuat oleh Tergugat II;
- Bahwa saat itu Tergugat II membuat pernyataan tersebut tanpa dipaksa siapapun



- Bahwa Saksi berkomunikasi langsung dengan H. Aini pada Tahun 2002 sampai dengan 2004;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar saat Tergugat II menjelaskan bila pembatalan surat jual beli tersebut harus dihadiri oleh penjual dan pembeli secara langsung, saat itu yang Saksi tahu bahwa Tergugat II meminta Usman untuk diberikan contoh surat pencabutan Akta Jual beli dan setelah diserahkan ternyata Tergugat II menolak dan kemudian membuat surat pernyataan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II di persidangan telah mengajukan bukti sebagai berikut :

1. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 11/2009, tanggal 11 September 2009 antara ANI HARYANI ke Dokterandus ZAENAL EFFENDI, yang dibuat oleh EKA MILA MARYOS, SH.,M.Kn, Notaris/PPAT di Prabumulih, sesuai aslinya diberi tanda T.1;
2. Fotocopy dari fotocopy KTP, tidak ada aslinya diberi tanda T.2;
3. Fotocopy dari fotocopy Kartu Keluarga MACHMUDIN No. 1607051706090010 diberi tanda T.3;
4. Fotocopy dari fotocopy Kartu Keluarga DRS ZAENAL EFFENDI No. 1204.050619 diberi tanda T.3; diberi tanda T.4;
5. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 575/Kelurahan Cambai atas nama ANI HARYANI BINTI M. AINI diberi tanda T.5;
6. Fotocopy dari fotocopy PBB Tahun 2009 atas nama ANI HARYANI diberi tanda T.6;
7. Fotocopy dari fotocopy BPHTB atas nama DRS. ZAENAL EFFENDI tanggal 11 September 2009, sesuai aslinya diberi tanda T. 7;
8. Fotocopy dari Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Bea Peolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama DRS. ZAENAL EFFENDI, sesuai aslinya diberi tanda T.8;
9. Fotocopy dari Berita Acara, serah terima Permintaan lisan Pengerjaan Akta Jual Beli dari Notaris DESI SUSILAWATI RACHMAN, SH.,M.Kn yang dibuat oleh saya, Notaris/PPAT EKA MILA MARYOS, SH.,M.Kn, sesuai aslinya diberi tanda T.9;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotocopy dari fotocopy Gugatan Kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang, tanggal 06 Maret 2013 oleh Hj. LETTY RODIAH, B. Sc selaku Kuasa Insidentil ANI HARYANI BINTI M. AINI diberi tanda T.10;
11. Fotocopy dari Surat Panggilan nomor : 07/G/2013/PTUN-PLG, tanggal 20 Mei 2013 yang dikeluarkan oleh SULAMI, SH selaku Panitera Pengganti, sesuai aslinya diberi tanda T.11;
12. Fotocopy dari draft AKTE PENCABUTAN Akte JUAL-BELI Nomor : 11 Tahun 2009 yang diberikan oleh Pengacara USMAN FIRIANSYAH, SH, sesuai aslinya diberi tanda T.12;
13. Fotocopy dari fotocopy Surat Kuasa Khusus dari Hj. Letty Rodiah, Bsc Binti M. Aini kepada USMAN FIRIANSYAH, S.H dan Rekan diberi tanda T.13;
14. Fotocopy dari fotocopy Surat Kuasa Khusus dari Ani Haryani Binti M. Aini kepada USMAN FIRIANSYAH, S.H dan Rekan diberi tanda T.14;
15. Fotocopy dari Somasi 1 Nomor 13/O/UF/IV/2013 Tanggal 21 April 2013 yang dibuat oleh Pengacara USMAN FIRIANSYAH, SH sesuai asli diberi tanda T.15;
16. Fotocopy dari Somasi 1 Nomor 21/O/UF/IV/2013 Tanggal 10 Mei 2013 yang dibuat oleh Pengacara USMAN FIRIANSYAH, SH sesuai asli diberi tanda T.16;
17. Fotocopy dari fotocopy Salinan Kuasa Menjual dan Kuasa Menandatangani Nomor 12 (dua belas) tanggal 09 Mei 2008 antara ANI HARYANI Binti M. AINI dengan persetujuan Suami yaitu MACHMUDIN Bin SULAIMAN ke Hajjah LETTY RODIAH. Bsc yang dibuat dihadapan HERRY APRIZAL, Sarjana Hukum, Notaris di Kotabumi, Kabupaten Lampung Utara diberi tanda T.17
18. Fotocopy dari Surat Penyampaian alasan Pencabutan Akta Jual Beli Nomor 11/2009 tanggal 11 September 2009, yang dibuat oleh Pengacara USMAN FIRIANSYAH, SH tanggal 21 Oktobe 2013, sesuai aslinya diberi tanda T.18;
19. Fotocopy dari Surat Pernyataan yang dibuat oleh EKA MILA MAYOS, SH.,M.Kn tanggal 28 Oktober 2013, sesuai aslinya diberi tanda T.19;
20. Fotocopy dari Daftar Buku Tamu Pengacara RETNO PARLIANSA, SH dan Pengacara USMAN FIRIANSYAH, SH di Kantor Notaris Eka Mila Mayos, SH.,M. Kn, tanggal 07 Januai 2016, sesuai aslinya diberi tanda T.20;
21. Fotocopy dari Tanda Terima Photocopy Atas Pengikatan Jual beli Nomor : 02 atas nama Doctorandus ZAENAL EFFENDI, photocopy Surat pernyataan

Disclaimer

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



Menjual dari MACHMUDIN, Photocopy Surat Persetujuan dari MACHMUDIN Bin SULAIMAN ke ANI HARYANI, Photocopy AKTA KUASA UNTUK MENJUAL Nomor 03 tanggal 09 Juni 2009 dari ANI HARYANI ke DOCTORANDUS ZAENAL EFFENDI, Photocopy Kartu Keluarga MACHMUDIN, di buku tanda terima masuk kantor Notaris EKA MILA MARYOS. SH.,M.Kn pada tanggal 28 Januari 2016 yang menyerahkan FADHILLAH KURNIATI staff Notaris/PPAT DESI SUSILAWATI RACHMAN, SH.,M.Kn dan yang menerima HANDINI WULANDARI Staff saya, Notaris/PPAT EKA MILA MARYOS, SH.,M.Kn, sesuai aslinya diberi tanda T.21;

22. Fotocopy dari Tanda Terima Photocopy Atas Pengikatan Jual beli Nomor : 02 atas nama Doctorandus ZAENAL EFFENDI, photocopy Surat pernyataan Menjual dari MACHMUDIN, Photocopy Sura Persetujuan dari MACHMUDIN Bin SULAIMAN ke ANI HARYANI, Photocopy AKTA KUASA UNTUK MENJUAL Nomor 03 tanggal 09 Juni 2009 atas nama DOCTORANDUS ZAENAL EFFENDI, Photocopy Kartu Keluarga MACHMUDIN, sesuai aslinya diberi tanda T.21;
23. Fotocopy dari fotocopy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 tanggal 09 Juni 2009 antara ANI HARYANI ke DOKTORANDUS ZAENAL EFFENDI, yang dibuat dihadapan DESI SUSILAWATI ACHMAN, SH.,M.Kn Notaris di Prabumulih diberi tanda T.23;
24. Fotocopy dari fotocopy Surat Pernyataan Penjual bemaerai cukup yang dibuat oleh MACMUDIN tertanggal 09 Juni 2009 diberi tanda T.24;
25. Fotocopy dari fotocopy Surat Persetujuan bermaterai cukup yang dibuat oleh MACHMUDIN BIN SULAIMAN ke ANI HARYANI, tertanggal 11 Juni 2009 diberi tanda T.25;
26. Fotocopy dari fotocopy KTP ANI HARYANI dan KTP MACHMUDIAN BIN SULAIMAN diberi tanda T.26;
27. Fotocopy dari fotocopy Akta Kuasa untuk Menjual Nomor : 03, tanggal 09 Juni 2009 antara ANI HARYANI ke Doktorandus ZAENAL EFFENDI, yang dibuat dihadapan DESi SUSILAWATI RRACHMAN, SH.,M.Kn di Prabumulih diberi tanda T.27;



Menimbang, bahwa surat-surat bukti fotokopi tersebut telah diberi materai cukup sehingga surat-surat bukti tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan bukti Saksi di persidangan meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang bahwa kuasa Penggugat, Tergugat II masing-masing mengajukan kesimpulan tanggal 8 Agustus 2016;

Menimbang bahwa kedua belah pihak tidak mengemukakan sesuatu apapun lagi di persidangan dan mohon putusan.

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan perkara ini termuat dan turut dipertimbangkan dalam pengambilan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya ;

Menimbang, bahwa menurut hukum acara perdata yang berlaku, dikenal asas beban pembuktian yang seimbang, yaitu barang siapa yang menyatakan mempunyai barang sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah mendalilkan gugatannya, maka kewajiban hukum pembuktian terlebih dahulu dibebankan kepada Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya, dan demikian juga kepada Tergugat II akan pula diberi kesempatan dalam mengajukan pembuktiannya sepanjang tentang sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-5 dan 5 orang saksi di persidangan.

Menimbang, bahwa sebaliknya juga untuk membuktikan dalil sangkalannya pihak Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-27, tidak mengajukan saksi di persidangan ;



Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama surat gugatan dari Penggugat, surat-surat bukti, saksi dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini akan memberikan pertimbangan sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang Surat Gugatan Penggugat, yang mana dalam hal ini Majelis akan mempertimbangkan tentang formalitas gugatan, yang merujuk kepada ***Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 547 K/Sip/ 1972 tanggal 15 Maret 1972*** menyatakan bahwa oleh karena HIR dan Rbg tidak menentukan syarat-syarat tertentu dalam isi surat gugatan, maka para pihak bebas dalam menyusun dan merumuskan sebuah gugatan dengan catatan menggambarkan segala kejadian materiil yang menjadi dasar gugatan, akan tetapi dalam praktek peradilan berpedoman pada pasal 8 angka 3 Rv, yang intinya bahwa suatu gugatan harus jelas dan tertentu dan ada 3 (tiga) hal yang harus diperhatikan dalam Surat Gugatan yaitu :

1. Identitas para pihak lengkap dari pihak-pihak yang berperkara yaitu tentang nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, jenis kelamin, umur, alamat, pekerjaan, agama dan tempat tinggal, kewarganegaraan (kalau perlu), pihak-pihak yang ada sangkut pautnya dengan persoalan harus disebutkan dengan jelas mengenai kapasitas dan kedudukannya apakah sebagai penggugat, tergugat, pelawan, terlawan, pemohon atau termohon;
2. Alasan-alasan gugatan (*Fundamentum petendi atau posita*);

Dalil-dalil kongkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan dari pada tuntutan atau lebih dikenal dengan *fudamentum petendi* yang terdiri dari 2 bagian yaitu 1. Bagian yang menguraikan kejadian atau peristiwanya (*fetelijkegronden*), 2. Bagian yang menguraikan tentang dasar hukumnya (*rechtgronden*).

Uraian tentang kejadian merupakan penjelasan duduknya perkara tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari pada tuntutan tidak berarti harus menyebutkan peraturan-peraturan hukum yang dijadikan dasar tuntutan melainkan cukup hak atau peristiwa yang harus dibuktikan didalam persidangan nanti sebagai dasar dari tuntutan yang memberi gambaran tentang kejadian materiil yang merupakan dasar tuntutan;



3. Tuntutan (*onderwerp van den eis met een duidelijke ed bepaaldeconcluisse*) atau petitum;

Yang dimaksud dengan tuntutan atau petitum adalah apa yang oleh Penggugat diminta atau diharapkan agar diputuskan oleh Hakim. Jadi tuntutan itu akan mendapatkan jawaban didalam diktum atau amar putusan (Pasal 8 Nomor 3 B. Rv)

Menimbang, bahwa didalam gugatan yang dibuat oleh penggugat didalam Positanya yaitu pada point 3 menyebutkan bahwa sebidang tanah dengan SHM tersebut diatas hendak Penggugat jual dengan cara meminta tolong adik kandung Penggugat (Kuasa Insidentil Penggugat) untuk menjualnya yang mana kuasa untuk menjual tersebut tertuang dalam Akta Notaris Herry Aprizal, No. 12 tanggal 09 -05-2008:

Menimbang, bahwa terkait dengan posita point 3 diatas Penerima Kuasa menjual tersebut atas nama Hj. Letty Rodiah, B.Sc oleh karena kesibukan pekerjaannya diluar kota (mengelola penginapan di Bogor Jawa Barat), telah menitipkan surat kuasa menjual dimaksud beserta SHM tersebut kepada temannya yang bernama Fitriana, S.H dengan pesan supaya yang bersangkutan membantu untuk menjualkannya, penyerahan mana atas surat-surat dimaksud tanpa adanya bukti serah terima secara tertulis karena dilandasi hubungan kekeluargaan dan pertemanan yang baik;

Menimbang, bahwa penerima kuasa menjual atas nama Hj. Letty Rodiah,B.Sc tersebut secara berkala dan rutin sering menanyakan kepada Sdri. Fitriana,SH melalui telpon atas perkembangan dan kemungkinan adanya pembeli atas tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada akhir tahun 2012 yang baru lalu kuasa Insidentil berkesempatan pulang kampung kekota Prabumulih dan menanyakan perkembangan surat-surat yang dititipkan tersebut kepada Sdri. Fitriana,SH dimana pada saat itu dengan tidak disangka dijawab oleh yang bersangkutan bahwa surat-surat tersebut telah diserahkan / dikembalikanya kepada Kuasa Insidentil padahal Kuasa Insidentil sama sekali belum pernah menerima penyerahan surat-surat tersebut;

Menimbang, bahwa terkaitnya pada sdri. Fitriana tersebut, sdri. Fitriana sulit ditemui serta tidak diketahui keberadaannya sehingga akhirnya Kuasa Insidentil melaporkannya ke Kepolisian Resort Kota Prabumulih tertanggal 15 November 2012 tentang Penggelapan SHM milik Pelapor yang kemudian Kepolisian Resort



Kota Prabumulih telah menerbitkan surat pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan dan terdapat keterangan bahwa SHM atas nama Penggugat telah dialihkan haknya menjadi atas nama Drs. Zainal Effendi (Tergugat I) berdasarkan akta jual beli dari Penggugat sebagai penjual kepada Tergugat I sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa dalam perkara perdata yang dicari dan yang dibuktikan adalah kebenaran formil. Artinya dalam membuktikan dalil gugatan, maka syarat formil berupa perbuatan apa yang telah dilakukan para tergugat yang mempunyai hubungan hukum dengan penggugat sebagaimana didalam dalil gugatan penggugat serta bukti surat autentik atau surat-surat yang mempunyai nilai pembuktian yang sangat menentukan, disamping itu proses perolehan haknya harus benar dan legal;

Menimbang, bahwa berdasarkan ***Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1075 K/Sip/1982, tanggal 8 Desember 1982*** dapat diambil suatu kaedah hukum bahwa Suatu gugatan Perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut Hukum Acara Perdata, antara Petitum dengan Posita (*fundementum petendi*) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti bahwa petitum (*tuntutan*) haruslah didukung oleh posita/*fundementum petendi* yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung diberikan putusan yang amarnya “ **Gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)**”;

Menimbang, bahwa surat gugatan penggugat telah mengemukakan dalil-dalil bahwa penggugat telah menitipkan SHM sebidang tanah kepada kuasa insidentil Hj. Letty Rodiyah untuk menjualkan sebidang tanah tersebut dengan Akta Notaris Herry Aprizal No. 12 tertanggal 09 Mei 2008 dan oleh karena kesibukan kuasa insidentil tersebut di Bogor, kuasa insidentil tersebut menitipkan SHM sebidang tanah tersebut kepada teman yang sudah dianggapnya sebagai keluarga yakni Fitriana, S.H tanpa adanya bukti atau tanda terima dari Fitriana, S.H, bahwa setelah dititipkannya tersebut kuasa Insidentil masih menanyakan pertelepon dengan sdri Fitriana, S.H untuk menanyakan apakah sudah ada perkembangan atau sudah ada pembeli atas tanah tersebut, namun pada saat tahun 2012 kuasa insidentil kembali ke Prabumulih untuk menanyakan surat-surat yang dititipkannya tersebut namun tidak disangka-sangka sdri. Fitriana, S.H menjawab bahwa SHM sebidang tanah tersebut telah sdri. Fitriana, S.H kembalikan kepada kuasa insidentil padahal kuasa



insidentil belum pernah sama sekali menerima SHM sebidang tanah tersebut dari sdri. Fitriana, S.H.

Menimbang, bahwa terkaitnya pada sdri. Fitriana tersebut, sdri. Fitriana sulit ditemui serta tidak diketahui keberadaannya sehingga akhirnya Kuasa Insidentil melaporkannya ke Kepolisian Resort Kota Prabumulih tertanggal 15 November 2012 tentang Penggelapan SHM milik Pelapor yang kemudian Kepolisian Resort Kota Prabumulih telah menerbitkan surat pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan dan terdapat keterangan bahwa SHM atas nama Penggugat telah dialihkan haknya menjadi atas nama Drs. Zainal Effendi (Tergugat I) berdasarkan akta jual beli dari Penggugat sebagai penjual kepada Tergugat I sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan kronologis peristiwa hukum tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa surat Gugatan Penggugat sangat tidak jelas dan tidak terang karena dari dalil-dalil dalam posita gugatan terlihat adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Hj. Letty Rodiah selaku kuasa insidentil yang diberi kepercayaan oleh Penggugat untuk menjualkan tanah Penggugat dan memegang/menguasai SHM atas tanah tersebut yang dituangkan dalam Akta Notaris Herry Aprizal No. 12 tertanggal 09 Mei 2008, yang kemudian Hj. Letty Rodiah menyerahkan surat kuasa menjual dan SHM atas nama Penggugat kepada sdri. Fitriana, S.H untuk membantu menjualkan tanah Penggugat sehingga karena penyerahan dari Hj. Letty Rodiah tersebut keberadaan surat kuasa menjual dan SHM atas nama Penggugat ada pada sdri. Fitriana, S.H., tetapi pada akhirnya pada tahun 2009 SHM atas nama Penggugat tersebut sudah beralih menjadi atas nama Tergugat I berdasarkan akta jual beli dari Penggugat sendiri sebagai penjual kepada Tergugat I sebagai pembeli tanpa melibatkan kuasa insidentil;

Menimbang, bahwa walaupun pada prinsipnya kewenangan untuk menarik pihak-pihak dalam suatu gugatan sepenuhnya menjadi kewenangan Penggugat, namun Majelis Hakim berpendapat untuk membuat jelas dan terang perkara a quo maka seharusnya kuasa insidentil yakni Hj. Letty Rodiah dan sdri Fitriana, SH ditarik oleh penggugat sebagai pihak tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian merujuk pada **Putusan Mahkamah Agung No. 2872 K/Pdt/1998, tanggal 29 Desember 1998**, maka surat gugatan penggugat telah mengandung cacat formil berupa *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), sehingga hal mana mengakibatkan **gugatan tidak dapat diterima (neit ontvankelijke verklaard)** ;



Menimbang, bahwa dengan dinyatakan formalitas dari surat gugatan penggugat tidak terpenuhi, dengan mengacu pada teori dan doktrin hukum yang berlaku, serta telah pula menjadi acuan baku dalam praktek hukum di Indonesia, maka tidaklah perlu untuk mempertimbangkan dan membuktikan hal-hal yang menyangkut materi perkara. Dengan kata lain, bahwa pertimbangan dan pembuktian atas pokok perkara ini menjadi tidak bisa dilaksanakan dengan telah diketemukannya cacat formil dalam surat gugatan penggugat ;

Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap petitum maupun bukti-bukti lainnya yang diajukan oleh para pihak, tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, (neit ontvankelijke verklaard), dan berdasarkan ketentuan pasal 192 Rbg, kepada pihak Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan R.Bg, jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini sejumlah Rp806.000,- (delapan ratus enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Prabumulih pada hari **Selasa** tanggal **16 AGUSTUS 2016** oleh kami **FATIMAH, S.H., M.H.** selaku Hakim Ketua Sidang, **CHANDRA RAMADHANI, S.H., M.H.** dan **TRI LESTARI, S.H.** masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari **Senin** tanggal **22 Agustus 2016** oleh Hakim Ketua Majelis, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh **MIRSYA WIJAYA KUSUMA, S.H.** Panitera



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti pada Pengadilan Negeri Prabumulih, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum
Penggugat dan Tergugat II.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA ;

HAKIM KETUA ;

CHANDRA RAMADHANI, S.H, M.H.

FATIMAH, S.H, M.H.

TRI LESTARI, S.H.

PANITERA PENGGANTI;

MIRSYA WIJAYA KUSUMA , S.H.

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	Rp 30.000,-	
2. PNPB	Rp 55.000,-	
3. Pemberkasasan/ATK	Rp 85.000,-	
4. Panggilan	Rp625.000	, -
5. Redaksi	Rp 5.000,-	
6. Materai	Rp 6.000,-	
Total :	Rp806.000,-	