



PUTUSAN

Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Antonia Zebua, Perempuan, Lahir di Nias, tanggal 20 Juli 1972, Pekerjaan:

Ibu Rumah Tangga, beralamat di Ciracas, RT.005/007, Kelurahan Ciracas Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, dan berdomisili di Perumahan De Arcadia Blok A No.1, Jl. Raya Cibereum, RT.002/004, Desa Sukamantri, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Irawansyah, S.H., M.H., dan Marwin Triando S, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum dari kantor hukum "IRAWAN FIRJA DAN REKAN", beralamat di Griya Cibinong Indah Blok I, No.1, Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dengan domisili elektronik di email: irawansyahlawyer77@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Maret 2024 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong No. 418/SK.Pdt/2024/PN Cbi tanggal 26 Maret 2024, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- Ratna Juwita Purba**, beralamat di Kampung Baru, RT.001/005, No.1, Desa Citayam, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, sebagai **Tergugat**;
- Ir. Marwan Faisal**, beralamat di Jl. Pedati 1, No. 3, RT.004/010, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur, DKI

Halaman 1 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta, dengan domisili elektronik di
email:marwanfaisal760@gmail.com, sebagai

Turut Tergugat I;

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Rudiansyah, S.H., M.Kn., beralamat di Jl. Raya Pabuaran No. 88, Desa Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat II;**

4. H. Moch Syahri, beralamat di Tamansari Puri Bali, Blok D-6/10, RT.002/012, Kelurahan Curug, Kecamatan Bojongsari, Kota Depok, sebagai **Turut Tergugat III;**

5. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor, beralamat di Jalan Tegar Beriman Cibinong, Kabupaten Bogor, sebagai **Turut Tergugat IV;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan para pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 25 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 26 Maret 2024 dengan register perkara Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi dasar dan atau alasan-alasan diajukannya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini adalah sebagai berikut:

Kewenangan Mengadili pada Pengadilan Negeri Cibinong kelas IA

1. Bahwa mengenai kompetensi Pengadilan Negeri Cibinong berdasarkan ketentuan Pasal 118 HR yang menyatakan "*Jika digugat lebih dari seseorang, sedang mereka tidak tinggal di daerah hukum pengadilan negeri yang sama, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri ditempat salah seorang tergugat yang dipilih oleh penggugat*". Menurut pasal 142 RBg, "*apabila objek gugatan adalah tanah, maka gugatan selalu dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri dimana tanah itu terletak*"Karna lokasi tanahnya terletak di Kabupaten Bogor, maka Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA berwenang Memeriksa dan memutus Perkara Aquo;

Halaman 2 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi

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)



2. Bahwa yang menjadi pokok permasalahannya, gugatan penggugat adalah mengenai **sengketa kepemilikan** atas tanah milik Penggugat yang terletak di Kampung Baru RT/RW 001/005, Desa Citayem, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor sesuai SHM Nomor : 1237 luas : 1.237 meter persegi bekas tanah milik Adat C Nomor: 210 P.92. S.II SJTB tanggal 23-8-1996 atas nama Penggugat (Antonia Zebua). Perihal sengketa kepemilikan/penguasaan tanah milik Penggugat didalam Keperdataannya tidak mengenal tentang *daluarsa*. Hal ini sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 1482 K/Pdt/2012, yakni Mahkamah Agung memperbaiki pertimbangan hukum *Judex Facti* penerapan ketentuan Pasal 835 KUHPerdota juga bertentangan dengan ketentuan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 157 K/Sip/1975 tertanggal 18 September 1976 dalam perkara antara Mohamad Nazir gelar Malin Marajo melawan Manan gelar Rajo Indo yang menyatakan "*Hak Penggugat untuk menggunakan tanahnya yang sudah lama dikuasai oleh Tergugat tidak terkena daluarsa*".

Fundamentum Petendi/Posita

3. Bahwa Penggugat adalah secara SAH sebagai pemilik tanah yang terletak di Kampung Baru RT/RW 001/005, Desa Citayem, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor. Luas tanah milik Penggugat adalah seluas 1.237 meter persegi, yang berasal dari Jual Beli yang SAH dengan Turut tergugat-I yaitu Ir. Marwan Faisal sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor:1237, berdasarkan Buku leter C Desa Nomor:210/213 Persil: 92 S.II SJBT tanggal 23-8-1996 tercatat atas nama Antonia Zebua, dengan batas batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah milik Surya
Sebelah Timur : Tanah Perumahan Grande Hill-2
Sebelah Selatan : Tanah Milik H. Amsori / Selokan
Sebelah Barat : Jalan Raya Citayem

4. Bahwa Penggugat membeli Objek Tanah a-quo dari Turut Tergugat I (Ir. Marwan Faisal) secara bertahap, Pembayaran Pertama DP Rp. 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) tertanggal 14 Desember 2012, Kemudian Pembayaran DP Kedua Rp. 100.000.000 (seratus Juta Rupiah) tertanggal 22 April 2013, dan Pelunasan Rp. 160.000.000 (seratus enam puluh juta rupiah) tertanggal 24 Mei 2013, sehingga total



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga Objek Tanah a-quo sebesar Rp. 340.175.000 (tiga ratus empat puluh juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

5. Bahwa Turut Tergugat-I (Ir. Marwan Faisal) hanya menjual tanah yang menjadi objek sengketa hanya kepada Penggugat (Antonia Zebua) melalui juru bayar Bapak Didit Sutadi pada tahun 2012;

6. Jual Beli antara Penggugat (Antonia Zebua) dengan Turut Tergugat-I (Ir. Marwan Faisal) yang dibuatkan Akta Jual Beli Nomor : 42/2021 dihadapan PPAT Rudiansyah, S.H., M.Kn (Turut tergugat-II) adalah SAH menurut hukum sehingga sebidang tanah Hak Milik yang terurai dalam sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor:1237 dengan luas 1.237 meter persegi berdasarkan Buku Leter C Desa Nomor:210/213 Persil: 92 S.II SJBT tanggal 23-8-1996 adalah SAH milik Penggugat (Antonia Zebua).

7. Bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik tanah sejak 24 Mei 2013 sejak Pelunasan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat-I (Ir. Marwan Faisal) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor:1237 dengan luas 1.237 meter persegi, Surat Ukur Nomor: 54/CITAYEM/2013 tanggal 11 Januari 2013, bekas tanah milik Adat C No. 210 P.92. S.II SJBT tanggal 23-8-1996 yang terletak di Kampung Baru Rt.001 Rw.005 Desa Citayem, Kecamatan Tajur Halang kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Milik Surya

Sebelah Timur : Tanah Perumahan Granda Hill-2

Sebelah Selatan : Tanah Milik H. Amsori / Selokan

Sebelah Barat : Jalan Raya Citayem

8. Bahwa Karena kesibukan di Luar Kota membuat Penggugat tidak menempati Objek tanah a-quo karena di Percayakan kepada saudara Didit Sutadi sebagai juru bayar Penggugat;

9. Bahwa Penggugat pada tahun 2021 meninjau Objek Tanah a-quo ternyata Objek tanah a-quo telah berdiri bangunan Permanen dan beberapa kios sehingga membuat Penggugat selaku Pemilik tanah terkejut dan tidak menduga bahwa tanah yang telah di milikinya secara SAH di tempati oleh orang lain tanpa sepengetahuan nya;

10. Bahwa kemudian Pada tanggal 25 Maret 2021 Penggugat melakukan Pengecekan ke kantor Turut Tergugat-IV (BPN Kabupaten Bogor) , dengan hasil bahwa SHM Nomor: 1237 luas 1.237 meter persegi masih atas nama Turut Tergugat-I yaitu IR. Marwan Faisal,

Halaman 4 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat tidak sedang dianggunkan, Sertifikat tidak terblokir, dan Sertifikat tidak terdapat Sengketa/Konflik/berperkar;

11. Bahwa pada tanggal 14 April 2021 Penggugat mendatangi Kantor Desa Citayem untuk mengecek Kepemilikan Objek Tanah A-quo dan dikeluarkan Oleh Kantor Desa Citayem Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 593/143/IV/2021 berdasarkan Buku Leter C Desa Nomor: 210/213 Persil: 92 S.II dengan luas 1.237 meter persegi yang terletak di Kp. Baru Desa Citayem, RT.001 RW.005 Desa Citayem Kecamatan Tajur halang tercatat riwayat tanah tersebut tahun 1960 milik **Dimin Otong** dan pada tahun 1996 balik nama kepada Turut Tergugat-I (Ir. Marwan Faisal), berdasarkan jual beli dibawah tangan (AJBT) tertanggal 23 Agustus 1996;

12. Bahwa Pada tanggal 21 April 2021, Penggugat melakukan Pembayaran PBB Nomor SPPT (NOP) : 32-03-191-013-008-2676-0, yaitu PBB tahun 2017-2018-2019-2020 dan 2021 atas nama Turut tergugat-I (Ir. Marwan Faisal) terbit SPPT atas nama Penggugat (Antonia Zebua);

13. Bahwa pada tanggal 24 Agustus 2021, Penggugat melakukan setoran Pembayaran SSPD-BPHTB sebesar Rp. 40.418.700 (empat puluh juta empat ratus delapan belas ribu tujuh ratus rupiah); terhadap objek yang terletak di Kp. Baru Rt. 001 Rw.005 Desa Citayem, Kec. Tajur halang Kab. Bogor dengan SHM Nomor: 1237 luas 1.237 meter persegi NOP PBB : 32-03-191-013-008-2676-0 atas nama Penggugat Antonia Zebua.

14. Bahwa pada tanggal 24 Agustus 2021, Penggugat melakukan setoran pembayaran Pajak Penghasilan (PPh. 21) NOP : 32-03-191-013-008-2676-0 atas nama wajib pajak Turut Tergugat-I (IR. Marwan Faisal) sebesar Rp. 21.709.350 (dua puluh satu juta tujuh ratus sembilan ribu tiga ratus lima puluh rupiah) atas objek tanah yang terletak di Kp. Baru RT.001 RW.005 Desa Citayem Kec. Tajur halang Kab Bogor dengan luas 1.237 meter persegi sesuai SHM No. 1237 atas nama Turut Tergugt-I (Ir. Marwan Faisal)

15. Bahwa pada tanggal 6 September 2021, Penggugat melakukan Proses balik nama dan tanda tangan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rudiansyah, S.H.,Mkn (Turut Tergugat-II) dengan AJB nomor: 42/2021;

Halaman 5 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



16. Bahwa pada tanggal 29 September 2021, Penggugat meminta surat keterangan Pendaftaran Tanah dari Turut Tergugat-IV (BPN Kab. Bogor), dan Turut Tergugat-IV menyatakan bahwa berdasarkan Dokumen yang dimiliki Kantor Turut Tergugat-IV bahwa SHM nomor:1237 dengan luas 1.237 meter persegi atas nama Penggugat;
17. Bahwa pada tanggal 25 Oktober 2021, Penggugat melayangkan SOMASI Pertama kepada Tergugat (Ratna Juwita Purba) dan diterima langsung oleh Suami Tergugat;
18. Bahwa pada tanggal 28 Oktober, Penggugat melayangkan Surat SOMASI kedua kepada Tergugat (Ratna Juwita Purba) dan diterima langsung oleh Suami Tergugat;
19. Bahwa pada tanggal 1 November 2021, Penggugat membuka Laporan Polisi (LP) dengan Nomor: STPL/B/2154/XI/2021/POLRES METRO DEPOK/POLDA METRO JAYA, melaporkan Tergugat (Ratna Juwita Purba) atas dugaan Penyerobotan tanah, menguasai tanah dan memasuki perkarangan orang lain dan membangun tanpa izin resmi sebagaimana diatur dalam Pasal 385 KUHP dan Pasal 167 KUHP;
20. Bahwa Pada tanggal 22 Maret 2021 Penggugat mendapatkan informasi dari saudara Untung Gunawan (Penyewa), bahwa Tergugat (Ratna Juwita Purba) telah mengambil keuntungan pribadi dengan menyewakan kios diatas tanah milik Penggugat dengan harga sewa sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) pertahun;
21. Bahwa Pada tanggal 1 April 2021 penggugat juga mendapatkan informasi dari Saudara Krisman Muldianto (Penyewa), bahwa Tergugat (Ratna Juwita Purba) telah mengambil keuntungan pribadi dengan menyewakan sebagian lahan/tempat kios diatas tanah milik Penggugat dengan harga sewa sebesar Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah), dengan tanda jadi Rp1.000.000 (satu juta rupiah) secara tunai dan Pelunasan Rp9.000.000 (sembilan juta rupiah) melalui transfer ke rekening Tergugat (Ratna Juwita Purba);
22. Bahwa Pada tanggal 15 September 2021, Turut Tergugat-IV (BPN Kab. Bogor) didampingi oleh Penyidik Kepolisian Resor Kota Depok hendak melakukan Proses pengukuran pengembalian batas tanah sesuai SHM nomor:1237, dengan luas 1.237 meter persegi yang terletak di Kp. Baru Rt. 001 Rw. 005 Desa Citayem Kec. Tajur halang Kab. Bogor namun Proses pengukuran tidak terlaksana karena dihalang-halangi oleh

Halaman 6 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



Tergugat (Ratna Juwita Purba) dengan alasan Tergugat bahwa persoalan ini adalah Ranah Perdata;

23. Bahwa pada tanggal 14 September 2022, Penggugat membuka Laporan Polisi (LP) di Kepolisian Resor Kota Depok, dengan Nomor: LP/B/2154/IX/2022/SPKT/POLRES DEPOK/POLDA METRO JAYA, dengan Terlapor H. Moch Syahri (Turut Tergugat-III) dengan dugaan tindak pidana Penggelapan atas harta tidak bergerak sebagaimana diatur dalam Pasal 385 KUHP, dimana Turut Tergugat-III (H. Moch. Syahri) adalah orang yang menjual tanah Penggugat kepada Tergugat hanya berdasarkan Fotocopy SHM;

24. Bahwa dikarenakan Perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat menyebabkan Penggugat mengalami kerugian Materiil sebesar Rp2.850.000 (dua juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) X 1.237 M2 maka Total kerugian Penggugat Rp3.500.000.000 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) sebagaimana harga jual saat ini atas objek perkara a-quo;

25. Bahwa Penggugat juga mengalami kerugian Immateriil sebesar Rp.1.000.000.000 (satu miliar rupiah), akibat Perbuatan Tergugat, dimana akibat Perbuatan Tergugat menyebabkan Penggugat tidak bisa memanfaatkan Tanah nya dan tidak dapat memperjual-belian tanah miliknya atau menganggukannya, bahkan perbuatan Tergugat dan Turut tergugat-III tersebut membuat Penggugat mengeluarkan biaya besar dalam mengurus perkara ini baik dalam mengajukan Gugatan Ke Pengadilan Negeri Cibinong hingga harus membayar jasa Pengacara.

26. Bahwa dari apa yang dikemukakan di atas, maka patutlah jika Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdata terdapat 4 (empat) syarat-syarat suatu perbuatan melawan hukum dan cukup memenuhi salah satu syarat diantaranya, yaitu:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Jika melihat syarat-syarat tersebut diatas sudah barang tentu Tergugat tidak hanya memenuhi salah satu dari ke-4 syarat tersebut melainkan dapat dikategorikan telah memenuhi ke-4 syarat tersebut di atas dengan



tindakan-tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat sebagaimana telah Penggugat uraikan pada bagian Posita gugatan *a quo*;

27. Bahwa perlu Penggugat sampaikan isi dari Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi:

"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"

Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam PMH tersebut, yaitu:

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. Adanya kerugian;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Jelas jika dikaitkan dengan perkara *a quo* secara keseluruhan unsur yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat telah memenuhi unsurnya sebagaimana akan Penggugat uraikan dibawah ini:

Adanya Suatu Perbuatan.

Banyak dari perbuatan yang nyata-nyata dilakukan oleh Tergugat dilakukan dengan secara melawan hukum sebagaimana telah Penggugat uraikan di atas salah satunya yang menjadi substansi dalam perkara *a quo* adalah Tergugat dengan sadar telah merampas hak-hak atas tanah milik Penggugat, dengan cara menguasai dan mendirikan bangunan ditambah lagi bangunan-bangunan tersebut dikomersialkan.

Perbuatan Tersebut Melawan Hukum.

Dalam hal perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai melawan hukum pada saat ini mempunyai makna yang cukup luas, bukan saja dalam arti sempit perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang hanya melanggar hukum positif yang telah terkodifikasi, melainkan juga perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku; atau
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum; atau
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; atau

Halaman 8 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*); atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Terkait dengan perkara *a quo* jelas dan nyata Tergugat telah melakukan dengan melanggar hal-hal tersebut di atas yang seharusnya tidak dilakukan oleh Tergugat, akan tetapi faktanya Tergugat dengan sadar dan sengaja telah melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak Penggugat yang dijamin oleh hukum yaitu sebagai pemilik hak atas tanah, serta Tergugat telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya.

28. Masih dalam pembahasan perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai melawan hukum, apa yang dilakukan oleh Tergugat jelas sangat bertentangan dengan sikap baik dalam masyarakat untuk kepentingan orang lain, yang mana hal tersebut terlihat Tergugat dengan secara licik dan melawan hukum, dengan cara menguasai dan membangun serta menkomersilkan tanah milik Penggugat. Cukuplah dapat dikatakan melalui hal tersebut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian bagi Penggugat,

Adanya Kesalahan Dari Pihak Pelaku

Unsur kesalahan (*schuld*) dalam Perbuatan Melawan Hukum terdapat unsur-unsur sebagai berikut yang bersifat limitatif:

- a. Adanya unsur kesengajaan; atau
- b. Adanya unsur kelalaian; dan
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*overmacht*)

Rasanya Penggugat tidak perlu terlalu membahas unsur *schuld* yang telah dilakukan oleh Tergugat pada Perkara *a quo* karena apa yang telah dilakukan oleh Tergugat, telah terang dan nyata perbuatan tersebut Melawan hukum

Adanya Kerugian.

Kerugian yang nyata yang dialami oleh Penggugat akibat dari perbuatan Tergugat adalah dimana seharusnya tanah yang dibelinya dengan telah mengeluarkan nominal rupiah yang mana seharusnya dalam penguasaan Penggugat, yang tidak seharusnya dikuasai dan dibangun serta di komersilkan oleh Tergugat

Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Halaman 9 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



Setiap akibat tentu ada sebabnya, sebab dari kerugian baik materiil maupun imateriil yang Penggugat alami jelas karena tindakan dari Tergugat (*Conditio sine qua non*) yang faktanya atas tindakan-tindakan Tergugat yang telah Penggugat sampaikan di atas akhirnya menimbulkan kerugian kepada Penggugat baik secara materiil maupun imateriil;

Dengan uraian mengenai unsur-unsur yang terdapat dalam Perbuatan Melawan Hukum di atas maka sudah jelas dan selayaknya perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dapatlah dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata;

29. Bahwa Tergugat sudah seharusnya melakukan Pengosongan lahan serta menyerahkan objek Perkara a-quo kepada Penggugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik nomor 1237 telah menjadi atas nama Penggugat dan secara Hukum telah SAH milik Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a dan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria menyebutkan Pasal 16 ayat (1) huruf a "*Hak-hak atas tanah ialah*" a. *Hak Milik*", Kemudian Pasal 20 ayat (1) menyebutkan "*Hak Milik adalah Hak turun temurun, Terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 (semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial)*".

Berdasarkan atas alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di dalam posita (*fundamentum petendi*) di atas, maka Penggugat mohon dengan hormat agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* serta menjamin hak-hak konstitusional Penggugat, berkenan untuk memutuskan yang amar Putusannya sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan SAH demi hukum atas sebidang tanah yang terletak di Kampung Baru RT.001 Rw.005 Desa Citayem Kecamatan Tajur halang Kabupaten Bogor sesuai SHM Nomor: 1237, dengan luas : 1.237 meter persegi dan persil Desa Nomor : 210 P.92.S.II SJBK tanggal 23-8-1996 tercatat atas nama Penggugat (Antonia Zebua) dengan batas -batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Milik Surya

Sebelah Timur : Tanah Perumahan Grande Hill-2

Halaman 10 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



Sebelah Selatan : Tanah Milik H. Amsori / Selokan

Sebelah Barat : Jalan Raya Citayem

3. Menghukum Tergugat (Ratna Juwita Purba) untuk mengembalikan objek sengketa kepada Penggugat (Antonia Zebua) sesuai SHM Nomor :1237 luas : 1.237 meter persegi dan Persil Desa Nomor : 210 P.92.S.II SJBK tanggal 23-8-1996 yang terletak di Kampung Baru Rt.001 Rw.005 Desa Citayem, Kecamatan Tajur halang Kabupaten Bogor dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Milik Surya

Sebelah Timur : Tanah Perumahan Grande Hill-2

Sebelah Selatan : Tanah Milik H. Amsori / Selokan

Sebelah Barat : Jalan Raya Citayem

4. Memerintahkan Tergugat (Ratna Juwita Purba) untuk mengosongkan, melepaskan penguasaan dan kemudian menyerahkan objek sengketa selambat-lambatnya 14 hari terhitung sejak amar putusan dibacakan, dan manakala diperlukan dengan bantuan aparat Kepolisian.

5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Material Penggugat sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga miliar lima ratus juta rupiah).

6. Menyatakan SAH dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat;

7. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar Kerugian Imateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah);

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul *verzet*, banding ataupun kasasi;

10. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap hasil dari Putusan Pengadilan Negeri Cibinong ini, apabila gugatan Penggugat dikabulkan oleh Majelis Hakim;

11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Atau,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya yaitu Irawansyah, S.H., M.H. dan Marwin Triando S, S.H., dan untuk Turut Tergugat I datang menghadap sendiri di persidangan sedangkan Tergugat, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai wakil atau kuasanya yang sah, meskipun telah dipanggil secara patut oleh Jurusita Pengadilan melalui surat tercatat PT Pos Indonesia (Persero) untuk Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV dan risalah panggilan secara umum melalui surat kabar Poskota tanggal 27 Mei 2024 dan risalah panggilan secara umum melalui papan pengumuman (website) Pengadilan Negeri Cibinong untuk Tergugat dan Turut Tergugat III, yang mana Tergugat, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai wakil atau kuasanya yang sah di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir di persidangan maupun mengirim wakil atau kuasanya yang sah untuk hadir di persidangan, padahal Tergugat, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV telah dipanggil secara sah dan patut serta tidak ternyata ketidakhadirannya disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, sehingga Majelis Hakim berpendapat Tergugat, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV tidak mempergunakan haknya untuk membela kepentingannya di persidangan dan pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan tanpa dihadiri Tergugat, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV;

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 Marusaha Doloksaribu, S.E., MBA., Mediator Non Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Juli 2024 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 12 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat I tidak mengajukan Jawaban sehingga tidak ada jawab jinawab dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai aslinya Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 3201015707580007 atas nama Maryati Silalahi, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
 2. a. Fotokopi sesuai aslinya Kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) tertanggal 14 Desember 2012 dari Didit Sutadi kepada Ir. Marwan Faisal untuk DP pembelian tanah di Citayem Kp. Baru, luas 1.237 m2 dengan harga 275.000/m2 pelunasan setelah SHM terbit, diberi tanda bukti P-2 a;
 - b. Fotokopi sesuai aslinya Kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tertanggal 22 April 2013 dari Didit Sutadi kepada Ir. Marwan Faisal untuk DP II pembelian tanah di Citayem Kp. Baru, luas 1.237 m2 SHM No. 1237, harga pembelian Rp275.000/m2 sisa pelunasan paling lambat tanggal 22 Mei 2013. Catatan: Apabila lewat dari tanggal tsb dikenakan denda Rp5.000.000/hari, diberi tanda bukti P-2 b;
 - c. Fotokopi sesuai aslinya Kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp160.175.000,00 (seratus enam puluh juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) tertanggal 24 Mei 2013 dari Didit Sutadi kepada Ir. Marwan Faisal untuk Pelunasan pembelian sebidang tanah Citayem, luas 1.237 m2 SHM, NB: Pajak PPH dititipkan kepada Pembeli, diberi tanda bukti P-2 c;
3. Fotokopi sesuai aslinya Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 593.4/143/IV/2021 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Citayem tertanggal 14 April 2021 yang menerangkan tanah milik adat yang tercantum dalam C Desa Nomor 210/2013, Persil 92, Kelas S.II, seluas 1.237 m2, tanah

Halaman 13 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut benar-benar tanah hak milik adat atas nama Ir. Marwan Faisal, yang terletak di Kp. Baru, RT.001 RW.005, Desa Citayam, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor; diberi tanda bukti P-3;

4. Fotokopi sesuai aslinya Akta Jual Beli Nomor: 42/2021 tanggal 6 September 2021 yang dibuat di hadapan Rudiansyah, S.H., M.Kn., PPAT Kabupaten Bogor, yang menerangkan pada tanggal 6 September 2021 telah dilakukan jual beli antara Tuan Ir. Marwan Faisal, dengan persetujuan isterinya yaitu Nyonya Lubnah (Penjual/Pihak Pertama) dengan Antonia Zebua (Pembeli/Pihak Kedua) atas sebidang tanah Hak Milik No.1237/Citayam, seluas 1.237 m², Surat Ukur No. 54/Citayam/2013 tanggal 11 Januari 2013, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.10.26.10.00491, SPPT PBB Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.191.013.008-2676, terletak di Citayam, RT.001 RW.005, Kelurahan Citayam, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, dengan harga Rp868.374.000,00 (delapan ratus enam puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh empat ribu rupiah), diberi tanda bukti P-4;

5. Fotokopi sesuai aslinya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1237/Citayam, seluas 1.237 m², Surat Ukur No. 54/Citayam/2013 tanggal 11 Januari 2013, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.10.26.10.00491, yang terletak di Desa Citayam, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 19 Maret 2013, atas nama pemegang hak Antonia Zebua, diberi tanda bukti P-5;

6. Fotokopi sesuai aslinya Pengecekan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1237/Citayam, seluas 1.237 m², No. SU. 00054/2013, NIB: 10.10.26.10.00491, tanggal penerbitan 19/03/2013, letak Kelurahan Citayam, nama pemilik Antonia Zebua, bekas tanah milik adat C No.210 P.92 S.II, SPJB tgl. 23-08-1996 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, tanggal 27 Juni 2024, diberi tanda bukti P-6;

7. Fotokopi sesuai aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 1973/2021, seluas 1.237 m², NIB: 10.10.26.10.00491, SHM No. 1237/Citayam atas nama Pemohon Antonia Zebua, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, tanggal 29 September 2021, diberi tanda bukti P-7;

8. 1. a. Fotokopi sesuai aslinya SPPT PBB tahun 2021, Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.191.013.008-2676 atas nama Wajib

Halaman 14 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pajak: Marwan Faisal, letak objek pajak: Kp. Baru, RT.001 RW.005, Desa Citayam, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, tertanggal 9 Agustus 2021, diberi tanda P-8.1 a;
- b. Fotokopi sesuai aslinya SPPT PBB tahun 2023, Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.191.013.008-2676 atas nama Wajib Pajak: Antonia Zebua, letak objek pajak: Kp. Baru, RT.001 RW.005, Desa Citayam, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, tertanggal 2 Januari 2023, diberi tanda P-8.1 b;
- c. Fotokopi sesuai aslinya SPPT PBB tahun 2024, Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.191.013.008-2676 atas nama Wajib Pajak: Antonia Zebua, letak objek pajak: Kp. Baru, RT.001 RW.005, Desa Citayam, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, tertanggal 22 April 2024, diberi tanda P-8.1 c;
2. a. Fotokopi sesuai aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2021, Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.191.013.008-2676 atas nama Wajib Pajak: Marwan Faisal, letak objek pajak: Desa Citayam, Kecamatan Tajurhalang, tertanggal 21 April 2021, diberi tanda P-8.2 a;
- b. Fotokopi sesuai aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2022, Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.191.013.008-2676 atas nama Wajib Pajak: Antonia Zebua, letak objek pajak: Desa Citayam, Kecamatan Tajurhalang, tertanggal 17 Februari 2023, diberi tanda P-8.2 b;
- c. Fotokopi sesuai aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2023, Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.191.013.008-2676 atas nama Wajib Pajak: Antonia Zebua, letak objek pajak: Desa Citayam, Kecamatan Tajurhalang, tertanggal 17 Februari 2023, diberi tanda P-8.2 c;
- d. Fotokopi sesuai aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2024, Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.191.013.008-2676 atas nama Wajib Pajak: Antonia Zebua, letak objek pajak: Desa Citayam, Kecamatan Tajurhalang, tertanggal 19 April 2024, diberi tanda P-8.2 d;
9. Fotokopi sesuai aslinya Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB), NOP PBB: 32.03.191.013.008-

Halaman 15 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2676, letak Kp. Baru, RT.001/05, Kelurahan Citayam, Kec. Tajurhalang, Kab. Bogor atas nama Wajib Pajak Antonia Zebua, diberi tanda bukti P-9;

10. Fotokopi sesuai aslinya Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor: SKET-5420/PHTB/WPJ.33/KP 0703/2021 tanggal 25 Agustus 2021, atas nama Wajib pajak: Marwan Faisal, Alamat Objek Pajak: Kp. Baru, RT.001 RW.005, Nomor Objek Pajak: 32.03.191.013.008-2676, luas 1.237 m2, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Cibinong tanggal 25 Agustus 2021, diberi tanda bukti P-10;

11. Fotokopi sesuai aslinya Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 434/Pdt.G/2021/PN Cbi tertanggal 29 Agustus 2022 antara pihak Antonia Zebua melawan Ratna Juwita Purba, diberi tanda bukti P-11;

12. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pernyataan yang diberi materai tertanggal 24 Mei 2013 yang dibuat dan ditandatangani oleh Ir. Marwan Faisal dengan disaksikan oleh Lubnah (isteri) dan Ali Saleh (menantu), yang menerangkan bahwa dengan secara sadar dan mengakui dengan sebenarnya telah menjual sebidang tanah seluas 1.237 m2, dengan SHM No. 1337, terletak di Desa Citayam, Kec. Tajurhalang, Kab. Bogor, Jawa Barat kepada Bapak Didit Sutadi dengan harga Rp275.000,- per meter dan saya sudah menerima pelunasan pembayaran dengan total pembayaran sebesar Rp340.175.000,- (kwitansi terlampir) dari Bapak Didit Sutadi dan saya tidak pernah dan belum pernah menjual tanah tersebut kepada pihak lain selain kepada Bapak Didit Sutadi, diberi tanda bukti P-12;

13. a. Fotokopi dari Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 3174092912810009 tertanggal 19-06-2018 atas nama Krisman Muldianto, diber tanda bukti P-13 a;
- b. Fotokopi dari Fotokopi bukti transfer sejumlah Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah) melalui mobile banking dari rekening Krisman Muldianto ke rekening Ratna Juwita Purba perihal pelunasan sewa pada 1 April 2021, diberi tanda bukti P-13 b;
- c. Fotokopi dari Fotokopi rekening koran Bank Mandiri atas nama Krisman Muldianto, No. Rek: 900-00-0736634-8, periode 1/04/21 s/d 30/04/21 tertera mutasi rekening berupa transfer per tanggal 01/04 sejumlah Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah);

Halaman 16 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Fotokopi dari Fotokopi kwitansi penerimaan uang sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) tertanggal 22 Maret 2024 dari Untung Gunawan kepada Ibu Ratna, diberi tanda bukti P-14;

15. a. Fotokopi sesuai aslinya Somasi ke-1 tertanggal 25 Oktober 2021, dari M. Djanu Ismadi Irianto, S.H., selaku Kuasa Hukum dari Antonia Zebua yang ditujukan kepada Ratna Juwita Purba, diberi tanda bukti P-15 a;

b. Fotokopi sesuai aslinya Somasi ke-2 tertanggal 28 Oktober 2021, dari M. Djanu Ismadi Irianto, S.H., selaku Kuasa Hukum dari Antonia Zebua yang ditujukan kepada Ratna Juwita Purba, diberi tanda bukti P-15 b;

16. Fotokopi sesuai aslinya Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan No.STPL/B/2154/XI/2021/SPKT/Polres Metro Depok/Polda Metrojaya, tanggal 1 Nopember 2021 atas nama Pelapor Antonia Zebua dan Terlapor Ratna Juwita Purba, diberi tanda bukti P-16;

17. a. Fotokopi sesuai aslinya Surat Permohonan dari Polres Depok Nomor: B/6903/XI/RES.1.24/2021/Reskrim perihal Pengembalian Batas-batas Tanah yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, tertanggal 10 November 2021, diberi tanda bukti P-17 a;

b. Fotokopi dari Fotokopi Gambar Ukur, atas nama Pemohon David Aulia dan Pengukur Jeni Saeful Malik, dengan Berita Acara Lapangan: Sudah datang ke lokasi permohonan pengukuran dengan nomor bekas 414762/2021 tetapi pengukuran tidak bisa dilakukan dikarenakan di lapangan masih dalam penguasaan orang lain, diberi tanda bukti P-17 b;

c. Fotokopi dari Fotokopi Surat Tugas Pengukuran Nomor: 10201/St-10.10/XII/2021 yang dikeluarkan oleh Kanto Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 2 Desember 2021, yang menugaskan Jeni Saeful Malik sebagai Petugas Ukur, guna melaksanakan pengembalian batas di Desa Citayam, Kec. Tajuhalang, volume: 1.237 m² mulai tanggal 2 Desember 2021 atas nama Pemohon David Aulia, diberi tanda bukti P-17 c;

18. a. Fotokopi sesuai aslinya Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan No.STPL/B/2154/XI/2021/SPKT/Polres Metro Depok/Polda Metrojaya,

Halaman 17 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 14 September 2022 atas nama Pelapor Rustandi Senjaya (Kuasa) dan Korban: Antonia Zebua, Pelaku: M. Syahrir, diberi tanda bukti P-18 a;

b. Fotokopi sesuai aslinya Surat Ketetapan No.S-TAP/86/IV/Res.1.2/2024/Reskrim, yang dikeluarkan oleh Polres Depok tanggal 12 April 2024, atas nama Moch Syahri, diberi tanda bukti P-18 b;

c. Fotokopi sesuai aslinya dokumentasi berupa Foto suasana restorative of Justice di Polres Depok antara Moh. Syahri (Tersangka) dengan Antonia Zebua (Pelapor) namun tidak mencapai perdamaian, diberi tanda bukti P-18 c;

19. Fotokopi sesuai aslinya dokumentasi berupa Foto objek tanah yang dikuasai oleh Ratna Juwita yang telah dibangun Villa Boniaga, tempat cucian mobil dan motor dan kios sebanyak 3 (tiga) pintu, diberi tanda bukti P-19;

20. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pengantar Nomor: I/SP/IV/2024 yang dikeluarkan oleh Ketua RT001/005 dan diketahui Ketua RW.005 tertanggal 17 April 2024, yang menerangkan bahwa Ratna Juwita Purba, alamat Kp. Baru, RT.001 RW.005, No.1, Desa Citayam, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor adalah benar yang bersangkutan sampai saat ini masih menempati/tinggal sesuai alamat tersebut di atas, diberi tanda bukti P-20;

21. Fotokopi dari Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3171031501710004 atas nama Untung Gunawan, diberi tanda bukti P-21;

Bukti surat tersebut telah dinazegelen dan dibubuhi meterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya untuk yang ada aslinya kecuali bukti P-4, P-12, P-13 a, P-13 b, P-13 c, P-14, P-15 a, P-15 b, P-16, P-17 a, P-17 b, P-17 c, P-18 a dan P-21 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya di persidangan dan selanjutnya keseluruhan bukti surat tersebut terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Didit Sutadi, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 18 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan saksi juga kenal dengan Turut Tergugat I namun tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat dan Turut Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan karena ada permasalahan tanah miliknya yang terletak di Kampung Baru, RT.001 RW.005 No.1 Desa Citayam, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, yang saat ini dikuasai oleh Tergugat;
- Bahwa awalnya Saksi mendapat amanat dari Penggugat untuk membeli sebidang tanah yang letaknya di pinggir jalan, mudah dijangkau dengan kendaraan umum dan permintaan itu sekitar tahun 2012 dan proses pencarian tanah sesuai dengan yang diinginkan oleh Penggugat berlangsung kurang lebih selama 1 (satu) bulan dengan bantuan atau perantara mantan Kepala Desa yaitu Moch Syahri (Turut Tergugat III);
- Bahwa saat itu Saksi bertemu langsung dengan pemiliknya yaitu Ir. Marwan Faisal (Turut Tergugat I) yang mana ketika itu Turut Tergugat I tidak mau pembelian tanahnya secara angsuran atau dicicil dan meminta dibayar secara tunai dengan harga Rp340.000.000,00 (tiga ratus empat puluh juta rupiah);
- Bahwa saat itu Turut Tergugat I memperlihatkan dokumen kepemilikan berupa surat girik C Desa dengan luas tanah 1237 m2 yang mana Turut Tergugat I memperoleh tanah itu dengan cara membeli langsung dari seseorang yang bernama Dimin Bin Otong dengan bukti kepemilikan berupa surat girik;
- Bahwa oleh karena Penggugat tertarik dengan objek tersebut selanjutnya dilakukan pembayaran secara bertahap sebanyak 3 (tiga) kali dan dibuatkan kwitansi pembayaran dan ketika pembayaran dilunasi pada tahun 2013 kemudian oleh Turut Tergugat I mengurus pembuatan sertipikat hak milik atas nama Turut Tergugat I;
- Bahwa selanjutnya dilakukan proses jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dihadapan PPAT;
- Bahwa saat itu bentuk tanah masih kosong dan hanya ada tanaman liar saja dan saat itu Penggugat belum menguasai tanah namun secara berkala Saksi melakukan pengecekan terhadap objek sengketa;
- Bahwa sekitar tahun 2017 ketika Saksi melakukan di lokasi objek sengketa tersebut Saksi melihat ada orang yang sedang membangun

Halaman 19 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



dan saksi mendatangi dan bertanya kepada orang tersebut yaitu Ibu Ratna (Tergugat) mengenai dasar kepemikannya dan Ibu Ratna (Tergugat) mengatakan ia sudah membelinya dari Moch Syahri (Turut Tergugat III) dan saat itu Tergugat menelpon Turut Tergugat III dan menyerahkan handphonenya kepada Saksi lalu Saksi meminta kepada Turut Tergugat III untuk bertemu;

- Bahwa beberapa hari kemudian saksi bertemu dengan Turut Tergugat III dan saat itu Saksi mempertanyakan mengapa ada orang lain yang menguasai tanah yang sudah dilakukan proses jual beli dan menurut keterangan Turut Tergugat III saat itu ia hanya meminjam sejumlah uang kepada Tergugat dengan menyerahkan fotokopi sertifikat tanah tersebut lalu Moch Syahri berjanji akan menyelesaikan masalahnya dengan Tergugat;

- Bahwa Saksi sudah 2 (dua) kali mencoba ke rumah bapak Syahri, namun rumah dalam kondisi kosong setelah itu Saksi menyerahkan pengurusan tanah itu langsung kepada Penggugat;

- Bahwa awalnya Saksi mengetahui tanah Turut Tergugat I mau di jual dari Turut Tergugat III karena saat itu Turut Tergugat I tidak memasang tulisan apapun di tanahnya tersebut;

- Bahwa ketika saksi mau melakukan transaksi jual beli dengan Turut Tergugat I kondisi tanah belum ada pagar dan bangunan di atasnya hanya berupa tanah kosong yang di atasnya tumbuh pohon-pohon liar saja;

- Bahwa kesepakatan jual beli itu dilakukan di rumahnya Turut Tergugat I di Jalan Pedati Jatinegara yang di hadiri oleh Saksi, Turut Tergugat I dan sdr. Agus (teman Saksi) dan setelah proses jual beli berlangsung, Saksi melaporkannya kepada Penggugat;

- Bahwa saksi terakhir ke tanah tersebut sekitar tahun 2021 atau 2022, dan dia tas tanah sudah ada bangunan ruko dan villa yang menurut informasi adalah milik ibu Ratna;

- Bahwa menurut ibu Ratna ia mendapatkan tanah tersebut dari Pak Sahri, dan saksi pernah menegur ibu Ratna karena tanah tersebut adalah milik Penggugat;

- Bahwa setahu saksi sampai dengan saat ini obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat padahal kami sudah melakukan pembelian pada tahun 2012 dari Turut Tergugat I dan Saksi hanya melakukan pembayaran terhadap obyek sengketa yang terletak di Kampung Baru

Halaman 20 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



Rt.001.Rw.005 No.1 Desa Citayam, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dan tidak pernah melakukan pembayaran terhadap tanah di lokasi lain;

- Bahwa tujuan Penggugat membeli objek sengketa adalah untuk membangun perumahan dan saksi sudah sampaikan kepada Pak Rizal, menurut beliau oleh karena pembelian tanah jumlahnya belum mencapai maksimal 5 Hektar maka masih menunggu dulu baru kemudian objek sengketa dipagar;
- Bahwa menurut Pak Syahri ia akan mengembalikan uang yang dipinjam kepada Ibu Ratna (Tergugat) agar objek sengketa bisa dikembalikan kepada Penggugat atau mengganti tanah di lokasi yang lain;
- Bahwa saat itu Pak Syahri ingin mengganti harga tanah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) namun Saksi tidak mau menerimanya karena di tahun 2017 itu harga tanah per meternya paling murah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan di pasaran harganya sudah di atas Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter;
- Bahwa Saksi bukan karyawan di perusahaan milik Penggugat sedangkan Pak Rizal adalah karyawan di perusahaan milik Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi orang yang pertama kali menggarap tanah milik Pak Marwan adalah Pak Syahri Pak Agus dan Pak Encim (sudah meninggal);

Terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat dan Turut Tergugat III akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Taufik Hidayat, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa kenal dengan Pengugat namun tidak kenal dengan Tergugat dan Para Tergugat dan tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Penggugat dan Tergugat tersebut;
- Bahwa Saksi dihadapkan ke persidangan karena saksi adalah petugas Desa Citayam yang mengetahui asal tanah sengketa;
- Bahwa saat ini saksi menjabat sebagai Kasi Pemerintahan di Kelurahan Citayam, dan saksi pernah diminta untuk membuat Surat Keterangan Tanah objek sengketa;
- Bahwa setahu saksi kepemilikan tanah asalnya dari Pak Dimin Otong kemudian dijual kepada Pak Marwan namun jual beli dilakukan di

Halaman 21 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bawah tangan kemudian dijual kembali kepada Penggugat dan setahu saksi oleh Pengugat tanah tersebut sudah dibuatkan sertifikatnya;

- Bahwa saksi mengetahui tentang status tanah tersebut karena ada status kepemilikan tanah yang terdaftar di Kelurahan, yang mana sejak tahun 1960 sudah dimiliki oleh Dimin Otong namun informasinya saat ini tanah tersebut telah dimiliki oleh Penggugat namun sampai dengan saat ini Penggugat tidak melaporkan jual beli tanah tersebut ke Kelurahan sehingga tanah tersebut belum dicoret statusnya pada letter c kelurahan;
- Bahwa saksi kenal dengan H. Moch Sahri yang merupakan mantan Kades di Galihjaya yang wilayahnya berbatasan dengan Depok;
- Bahwa saksi tidak tahu soal jual beli antara ibu Ratna dan H. Sahri karena tidak tercatat pada buku letter C Desa;
- Bahwa setahu saksi saat ini di atas tanah sudah ada bangunan milik Ibu Ratna;
- Bahwa setahu saksi ketika membangun tersebut Ibu Ratna tidak ada memberitahukan kepada desa;

Terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat dan Turut Tergugat III akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 42/2021 tanggal 6 September 2021 yang dibuat di hadapan Rudiansyah, S.H., M.Kn., PPAT Kabupaten Bogor, yang menerangkan pada tanggal 6 September 2021 telah dilakukan jual beli antara Tuan Ir. Marwan Faisal, dengan persetujuan isterinya yaitu Nyonya Lubnah (Penjual/Pihak Pertama) dengan Antonia Zebua (Pembeli/Pihak Kedua) atas sebidang tanah Hak Milik No.1237/Citayam, seluas 1.237 m², Surat Ukur No. 54/Citayam/2013 tanggal 11 Januari 2013, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.10.26.10.00491, SPPT PBB Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.191.013.008-2676, terletak di Citayam, RT.001 RW.005, Kelurahan Citayam, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, dengan harga Rp868.374.000,00 (delapan ratus enam puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh empat ribu rupiah), diberi tanda bukti T.I-1;

2. Fotokopi sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1237/Citayam, seluas 1.237 m², Surat Ukur No. 54/Citayam/2013 tanggal 11 Januari 2013, Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.10.26.10.00491, yang terletak di
Halaman 22 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Citayam, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 19 Maret 2013, atas nama pemegang hak Ir. Marwan Faisal, diberi tanda bukti T.I-2;

3. Fotokopi sesuai aslinya SPPT PBB tahun 2007, Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.191.013.006-0293.0, luas 1.120 m², atas nama Wajib Pajak: Marwan Faisal, letak objek pajak: Jl Raya Citayam Parung, RT.003 RW.005, Desa Citayam, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, tertanggal 2 Januari 2023, diberi tanda T.I-3;

Bukti surat yang diajukan Turut Tergugat I tersebut telah dinazegelen dan dibubuhi meterai cukup namun berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya di persidangan dan selanjutnya keseluruhan bukti surat tersebut terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa di persidangan Turut Tergugat I tidak mengajukan alat bukti berupa saksi meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV tidak pernah datang ataupun menyuruh orang lain sebagai wakil atau kuasanya menghadap ke persidangan, sehingga tidak mengajukan Jawaban, maka dengan demikian Tergugat, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV juga tidak mengajukan alat bukti berupa surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa terhadap objek perkara telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat, tanggal 5 Juli 2024 dan selengkapnya termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Turut Tergugat I mengajukan kesimpulan secara elektronik pada tanggal 18 Juli 2024;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat dan Turut Tergugat I menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan pada pokoknya bahwa Penggugat adalah pemilik sah objek sengketa yang terletak di

Halaman 23 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kampung Baru RT/RW 001/005, Desa Citayem, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor seluas 1.237 m² yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1237/Citayem atas nama Antonia Zebua (ic. Penggugat) yang mana Penggugat memperoleh objek sengketa pada tahun 2012 dengan cara membeli secara bertahap dari Ir. Marwan Faisal (ic. Turut Tergugat I) melalui Juru bayar Penggugat yang bernama Didit Sutadi yaitu: Pembayaran Pertama DP sebesar Rp80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) tertanggal 14 Desember 2012, Pembayaran DP Kedua sebesar Rp100.000.000,00 (seratus Juta Rupiah) tertanggal 22 April 2013, dan Pelunasan sebesar Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah) tertanggal 24 Mei 2013, sehingga total harga Objek sengketa adalah sebesar Rp340.175.000,00 (tiga ratus empat puluh juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan setelah dilakukan pelunasan harga objek sengketa selanjutnya Penggugat dan Turut Tergugat I melakukan pembuatan Akta Jual Beli Nomor: 42/2021 dihadapan PPAT Rudiansyah, S.H., M.Kn. (ic. Turut Tergugat II) dan berdasarkan Akta Jual Beli tersebut selanjutnya Penggugat mengurus peralihan hak atau balik nama objek sengketa ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan selanjutnya Sertifikat Hak Milik Nomor 1237/Citayem beralih menjadi atas nama Antonia Zebua (ic. Penggugat), sehingga Penggugat adalah sah sebagai pemilik sebidang tanah Hak Milik yang terurai dalam sertifikaat Hak Milik Nomor: 1237/Citayem, seluas 1.237 m² tersebut dan setelah dibeli objek sengketa tersebut dipercayakan kepada juru bayar Penggugat yaitu Didit Sutadi, namun pada tahun 2021 ketika Penggugat meninjau objek sengketa ternyata di atas objek sengketa telah berdiri bangunan permanen dan beberapa kios yang diketahui adalah milik Tergugat, sehingga pada tanggal 25 Oktober 2021 Penggugat melayangkan Somasi ke-1 kepada Tergugat namun tidak ditanggapi dan selanjutnya pada tanggal 28 Oktober 2021 Penggugat melayangkan Somasi ke-2 namun tetap tidak ditanggapi sehingga Penggugat membuat laporan polisi dan melaporkan Tergugat atas dugaan penyerobatan tanah, menguasai tanah dan memasuki pekarangan orang lain dan membangun tanpa izin resmi sebagaimana diatur dalam Pasal 385 KUHP dan Pasal 167 KUHP dan pada tanggal 22 Maret 2021 Penggugat mendapat informasi dari sdr Untung Gunawan (Penyewa) bahwa Tergugat telah mengambil keuntungan pribadi dengan menyewakan kios di atas tanah milik Penggugat dengan harga sewa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per tahun dan Penggugat juga mendapatkan informasi dari sdr Krisman Muldianto (Penyewa) bahwa Tergugat juga telah mengambil keuntungan pribadi dengan menyewakan sebagian lahan/tempat kios di atas tanah milik Penggugat

Halaman 24 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan harga sewa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per tahun melalui transfer ke rekening Tergugat, demikian pula pada tanggal 15 September 2021 ketika Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (ic Turut Tergugat IV) dengan didampingi oleh Penyidik Polres Kota Depok hendak melakukan proses pengukuran pengembalian batas sesuai SHM Nomor: 1237, dengan luas 1.237 m² tidak dapat terlaksana karena dihalangi oleh Tergugat dengan alasan persoalan ini adalah ranah perdata, sehingga perbuatan Tergugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan menyebabkan Penggugat mengalami kerugian secara materil dan imateril;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I tidak mengajukan Jawaban atau sanggahan namun sebagaimana dalam Kesimpulannya Turut Tergugat I tidak membantah dalil-dali gugatan Penggugat dan mengakui bahwa benar pada tahun 2012 sebidang tanah hak milik adat miliknya yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor:1237 yang terletak di Jl. Raya Citayam, Kampung Baru RT.001 RW. 005, Desa Citayem, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor seluas 1.237 m² yang dibeli dari Alm. Dimin Otong sesuai buku Desa C Nomor 210/2013 telah dibeli oleh Ibu Antonia Zebua melalui juru bayarnya yang bernama Bapak Didit Sutadi dengan harga Rp275.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) per meter persegi dengan total transaksi Rp340.175.000,00 (tiga ratus empat puluh juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dengan cara pembayaran 3 (tiga) tahap yaitu:

- Pembayaran pertama sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), tanggal 14 Desember 2012;
- Pembayaran kedua sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), tanggal 22 April 2013;
- Pembayaran pelunasan sebesar Rp160.175.000,00 (seratus enam puluh juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah), tanggal 24 Mei 2013;

Bahwa setelah Bapak Didit Sutadi melakukan pembayaran pertama maka Turut Tergugat langsung mengurus pembuatan Sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan selanjutnya terbit Sertipikat Hak Milik Nomor:1237 tanggal 13 Januari 2013 dan pada saat pelunasan pada tanggal 24 Mei 2013 Sertifikat Hak Milik Nomor:1237 langsung Turut Tergugat I serahkan kepada Bapak Didit Sutadi sekaligus menyerahkan Surat Pernyataan bahwa saya hanya menjual tanah kepada Ibu Antonia Zebua melalui Juru bayarnya yang bernama Bapak Didit Sutadi dan pada tanggal 6 September 2021 Turut Tergugat I membuat dan menandatangani Akta Jual Beli Nomor: 42/2021 dihadapan PPAT Rudiansyah, S.H., M.Kn.;

Halaman 25 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, oleh karena tidak ada jawaban atau sanggahan dari Turut Tergugat I, maka Majelis Hakim akan hanya mempertimbangkan dalil gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa walaupun hanya dalil gugatan Penggugat yang diajukan di persidangan, namun Majelis Hakim tetap akan mempertimbangkan dalil gugatan Penggugat tersebut apakah dapat dikabulkan sebagaimana dalam gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari berkas gugatan Penggugat yang mana dasar serta alasan dalam gugatan Penggugat (*fundamentum petendi*) adalah adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat yang telah menguasai objek sengketa milik Penggugat sehingga Penggugat mengalami kerugian secara materil dan imateril;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1865 KUHPerdata dan Pasal 163 HIR/283 Rbg yang menentukan "*siapa yang mendalilkan dirinya memiliki hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain dikarenakan penunjukkan terhadap suatu kejadian, maka diwajibkan untuk membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu*";

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti adalah obyek sengketa adalah sebidang tanah seluas 1.237 m², yang terletak di Kampung Baru RT/RW 001/005, Desa Citayem, Kecamatan Tajur Halang, Kabupaten Bogor sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1237/Citayem atas nama pemegang hak Antonia Zebua (ic. Penggugat), yang mana saat ini obyek sengketa dikuasai oleh Penggugat dengan cara mendirikan beberapa bangunan di atas obyek sengketa dan Tergugat juga mengambil keuntungan dari menyewakan kios yang dibangun di atas tanah objek sengketa kepada orang lain;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-21 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu 1. Saksi Didit Sutadi dan 2. Saksi Taufik Hidayat sedangkan Turut Tergugat I untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa TT.1-1 sampai dengan TT.1-3 namun tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah gugatan Penggugat tersebut didasarkan pada alasan yang kuat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam prinsip umum dalam pembuktian perkara perdata adalah "*siapa yang mendalilkan sesuatu hak, kepadanya dibebankan*

Halaman 26 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wajib bukti untuk membuktikan dalilnya, sedangkan siapa yang mengajukan dalil bantahan dalam rangka melumpuhkan hak yang didalilkan pihak lain, kepadanya dibebankan pembuktian akan dalil bantahan yang dimaksud (vide Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUHPerdara);

Menimbang, bahwa dengan bertitik tolak pada pedoman umum pembuktian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1865 KUHPerdara Jo. Pasal 163 HIR yang dihubungkan dengan penerapan pembagian beban pembuktian dalam praktik peradilan sebagaimana diuraikan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat untuk membuktikan adanya perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, maka pembuktiannya akan dibebankan kepada pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena beban pembuktian dalam perkara a quo ada pada Penggugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dari bukti-bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dapat membuktikan adanya hubungan perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa pengertian jual beli tanah menurut Prof. Boedi Harsono, S.H. adalah : "perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual";

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli tanah mengacu pada perjanjian pada umumnya yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa Pasal 1320 KUHPerdara mengandung unsur syarat subjektif dan syarat objektif, yang mana apabila tidak terpenuhinya syarat subjektif maka perjanjian yang dilakukan tersebut berakibat hukum dapat dibatalkan, sedangkan apabila tidak terpenuhinya syarat objektif maka berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum/dianggap tidak pernah ada;

Menimbang, bahwa syarat subjektif dari Pasal 1320 KUHPerdara adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan, sedangkan syarat objektif adalah mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat yang berkaitan dengan jual beli tanah yaitu:

- Fotokopi sesuai aslinya Kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) tertanggal 14 Desember 2012, Fotokopi sesuai aslinya Kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tertanggal 22 April 2013 dan

Halaman 27 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi sesuai aslinya Kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp160.175.000,00 (seratus enam puluh juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) tertanggal 24 Mei 2013 dari Didit Sutadi kepada Ir. Marwan Faisal untuk Pelunasan pembelian sebidang tanah Citayem, luas 1.237 m2 SHM, NB: Pajak PPH dititipkan kepada Pembeli, (*vide* bukti surat P-2 a sampai dengan P-2 c);

- Fotokopi sesuai aslinya Akta Jual Beli Nomor: 42/2021 tanggal 6 September 2021 yang dibuat di hadapan Rudiansyah, S.H., M.Kn., PPAT Kabupaten Bogor, yang menerangkan pada tanggal 6 September 2021 telah dilakukan jual beli antara Tuan Ir. Marwan Faisal, dengan persetujuan isterinya yaitu Nyonya Lubnah (Penjual/Pihak Pertama) dengan Antonia Zebua (Pembeli/Pihak Kedua) atas sebidang tanah Hak Milik No.1237/Citayem, seluas 1.237 m2, terletak di Citayem, RT.001 RW.005, Kelurahan Citayem, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, (*vide* bukti surat P-4 = TT.I-1);

- Fotokopi sesuai aslinya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1237/Citayem, seluas 1.237 m2, Surat Ukur No. 54/Citayem/2013 tanggal 11 Januari 2013, yang terletak di Desa Citayem, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 19 Maret 2013, atas nama pemegang hak Antonia Zebua, (*vide* bukti surat P-5 = TT.I-2);

- Fotokopi sesuai aslinya SPPT PBB tahun 2021, Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.191.013.008-2676 atas nama Wajib Pajak: Marwan Faisal, letak objek pajak: Kp. Baru, RT.001 RW.005, Desa Citayem, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, tertanggal 9 Agustus 2021, Fotokopi sesuai aslinya SPPT PBB tahun 2023 dan tahun 2024, Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.191.013.008-2676 atas nama Wajib Pajak: Antonia Zebua, letak objek pajak: Kp. Baru, RT.001 RW.005, Desa Citayem, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, (*vide* buti surat P-8.1 a sampai dengan P-8.1 b = TT.I-3);

- Fotokopi sesuai aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2021, Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.191.013.008-2676 atas nama Wajib Pajak: Marwan Faisal, letak objek pajak: Desa Citayem, Kecamatan Tajurhalang, tertanggal 17 Februari 2023, Fotokopi sesuai aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2022, tahun 2023 dan tahun 2024, Nomor Objek Pajak (NOP): 32.03.191.013.008-2676 atas nama Wajib

Halaman 28 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pajak: Antonia Zebua, letak objek pajak: Desa Citayam, Kecamatan Tajurhalang (*vide* bukti surat P-8.2 a sampai dengan P-8.2 d);

- Fotokopi sesuai aslinya Surat Pernyataan yang diberi materai tertanggal 24 Mei 2013 yang dibuat dan ditandatangani oleh Ir. Marwan Faisal dengan disaksikan oleh Lubnah (isteri) dan Ali Saleh (menantu), yang menerangkan bahwa dengan secara sadar dan mengakui dengan sebenarnya telah menjual sebidang tanah seluas 1.237 m², dengan SHM No. 1337, terletak di Desa Citayam, Kec. Tajurhalang, Kab. Bogor, Jawa Barat kepada Bapak Didit Sutadi dengan harga Rp275.000,- per meter dan saya sudah menerima pelunasan pembayaran dengan total pembayaran sebesar Rp340.175.000,- (kwitansi terlampir) dari Bapak Didit Sutadi dan saya tidak pernah dan belum pernah menjual tanah tersebut kepada pihak lain selain kepada Bapak Didit Sutadi (*vide* bukti surat P-12);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dari Penggugat yang mengetahui adanya jual beli tanah antara Penggugat dengan Turut Tergugat I yang mana saksi Didit Sutadi menerangkan bahwa awalnya Saksi mendapat amanat dari Penggugat untuk membeli sebidang tanah yang letaknya di pinggir jalan, mudah di jangkau dengan kendaraan umum dan permintaan itu sekitar tahun 2012 dan proses pencarian tanah sesuai dengan yang diinginkan oleh Penggugat berlangsung kurang lebih selama 1 (satu) bulan dengan bantuan atau perantara mantan Kepala Desa yaitu Moch Syahri (Turut Tergugat III) dan saat itu Saksi bertemu langsung dengan pemiliknya yaitu Ir. Marwan Faisal (Turut Tergugat I) dan saat itu Turut Tergugat I memperlihatkan dokumen kepemilikan berupa surat girik C Desa dengan luas tanah 1.237 m² yang mana Turut Tergugat I memperoleh tanah itu dengan cara membeli langsung dari seseorang yang bernama Dimin Bin Otong dengan bukti kepemilikan berupa surat girik dan oleh karena Penggugat tertarik dengan objek tersebut selanjutnya dilakukan pembayaran secara bertahap sebanyak 3 (tiga) kali dan dibuatkan kwitansi pembayaran dan ketika pembayaran dilunasi pada tahun 2013 kemudian oleh Turut Tergugat I mengurus pembuatan sertipikat hak milik atas nama Turut Tergugat I dan selanjutnya dilakukan proses jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dihadapan PPAT dan dihubungkan dengan keterangan saksi Taufik Hidayat selaku Kasi Pemerintahan di Kelurahan Citayam, yang merangkan pernah membuat Surat Keterangan Tanah dan setahu saksi awal kepemilikan tanah sesuai dengan letter C Desa adalah dari Pak Dimin Otong kemudian dijual di bawah tangan kepada Pak Marwan

Halaman 29 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian oleh Pak Marwan dijual kembali ke Penggugat dan saat ini tanah tersebut sudah dibuatkan sertifikatnya oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi-saksi di atas selanjutnya Majelis Hakim akan menilai apakah jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dengan Turut Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa mengenai syarat Subjektif dari Perjanjian telah dapat dibuktikan adanya kesepakatan yaitu Tergugat yang telah mengikatkan dirinya kepada Penggugat untuk melakukan jual beli tanah dan masing-masing pihak yang terlibat dalam jual beli tanah tersebut adalah orang yang cakap hukum untuk melakukan suatu perikatan, hal ini dapat dibuktikan oleh Penggugat dengan bukti Kwitansi atau tanda terima harga tanah seluas 1.237 M2 (seribu dua ratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang ditandatangani oleh Ir Marwan Faisal sebagai Penjual dengan Didit Sutadi selaku juru bayar Penggugat tertanggal 14 Desember 2012 (*vide* bukti P-2 a) tertanggal 22 April 2013 (*vide* bukti P-2 b) dan tertanggal 24 Mei 2024 (*vide* bukti P-2 c) dengan total sebesar Rp340.000.000,00 (tiga ratus empat puluh juta rupiah), dan pada tanggal 6 September 2021 telah dilakukan jual beli objek sengketa antara Turut Tergugat I dengan Penggugat di hadapan Rudiansyah, S.H., M.Kn., PPAT sehingga dalam hal ini mengenai unsur subjektif dari perikatan jual beli tersebut telah terpenuhi sepanjang pemeriksaan di persidangan tidak diperoleh mengenai bukti adanya keberatan ataupun bukti mengenai permintaan agar jual beli tersebut dibatalkan (sesuai dengan keterangan para saksi dan dibenarkan Turut Tergugat I di persidangan);

Menimbang, bahwa Yurisprudensi MA RI Nomor: 407/K/Sip/1974 tanggal 14 Januari 1976 menyatakan bahwa kwitansi adalah merupakan bukti pembayaran atas suatu transaksi tertentu;

Menimbang, bahwa terkait dengan syarat objektif dari perikatan yakni mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, dengan adanya Surat Sertifikat Hak Milik No. 1237/Desa Citayam, Surat Ukur No. 54/Citayam/2013 seluas 1.237 M2 (seribu dua ratus tiga puluh tujuh meter persegi) atas nama pemegang hak semula Ir. Marwan Faisal dan selanjutnya beralih menjadi atas nama Antonia Zebua (*vide* bukti P-5), maka dengan adanya Setifikat Tanah yang menjadi objek jual beli maupun pihak Turut Tergugat I yang telah menerima uang dari Penggugat sejumlah Rp340.000.000,00 (tiga ratus empat puluh juta rupiah) sebagai uang pembayaran penjualan tanah milik Turut

Halaman 30 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



Tergugat I dari Penggugat, maka dapatlah diartikan apabila Penggugat maupun Turut Tergugat telah membuat kesepakatan atas sesuatu yang merupakan haknya (tidak melawan hak), sehingga terhadap kesepakatan tersebut telah memenuhi syarat objektif dari suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah sah jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Turut Tergugat I atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1237/Desa Citayam, Surat Ukur No. 54/Citayam/2013 seluas 1.237 M2 (seribu dua ratus tiga puluh tujuh meter persegi), terdaftar atas nama pemegang hak: Ir Marwan Faisal (ic. Turut Tergugat I)?

Menimbang, bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak seseorang terhadap tanah kepihak lain sehingga menyebabkan hilangnya kewenangan terhadap tanah tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan tersebut karena objek jual beli adalah menyangkut tanah maka jual beli tersebut harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan "*Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah*";

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sementara itu di dalam Undang-Undang Pokok Agraria juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak-hak konsumen dari masyarakat;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti Kwitansi atau Tanda Terima harga tanah seluas 1.237 M2 (seribu dua ratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang ditandatangani oleh Ir. Marwan Faisal sebagai Penjual dengan Didit Sutadi selaku juru bayar Penggugat tertanggal 14 Desember 2012 (*vide* bukti P-2 a)

Halaman 31 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 22 April 2013 (*vide* bukti P-2 b) dan tertanggal 24 Mei 2024 (*vide* bukti P-2 c) dengan total sebesar Rp340.000.000,00 (tiga ratus empat puluh juta rupiah), dan selanjutnya pada tanggal 6 September 2021 telah dilakukan jual beli objek sengketa antara Turut Tergugat I dengan Penggugat di hadapan Rudiansyah, S.H., M.Kn., PPAT Kabupaten Bogor, sehingga jual beli tersebut telah selesai dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1363 K/Sip/1973 tanggal. 12 Mei 1972. menyebutkan “Ketentuan dalam Pasal 19 PP No. 10/1961 tidak bermaksud mengenyampingkan pasal-pasal dari KUHPerdata atau ketentuan-ketentuan hukum tidak tertulis mengenai jual beli bahwa dari ketentuan tersebut maka jual beli tanah adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdata atau Hukum Adat, dimana menurut Hukum Adat jual beli tanah sah apabila dilakukan secara riil dan kontan;

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 30 Juni 1989 Nomor: 3339/Pdt/Sip/1987, yang menyatakan “sahnya jual beli menurut hukum adat haruslah dipenuhi dua syarat yaitu tunai dan terang”;

Menimbang, berdasarkan bukti P-5 berupa Sertifikat Hak Milik No. 1237/Desa Citayam, Surat Ukur No. 54/Citayam/2013 seluas 1.237 M2 (seribu dua ratus tiga puluh tujuh meter persegi) pada saat terjadi kesepakatan jual beli tanah objek sengketa dari Turut Tergugat I kepada Penggugat dan dilakukan pembayaran DP I pada tanggal 14 Desember 2012, Turut Tergugat I langsung mengurus proses penerbitan sertipikat dan pada saat pembayaran DP II pada tanggal 22 April 2013 telah terbit SHM Nomor 1237/Desa Citayam atas nama Ir. Marwan Faisal (ic. Turut Tergugat I) dan selanjutnya dilakukan pelunasan harga objek sengketa pada tanggal 24 Mei 2013 dan pada saat dilakukan pelunasan harga tanah *a quo* telah bersertifikat (terdaftar), dan selanjutnya pada tanggal 6 September 2021 jual beli tanah *a quo* dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 42/2021, yang mana sesuai dengan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi “*peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*”, sehingga jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Turut Tergugat I telah dilakukan menurut tata cara jual beli tanah yang benar menurut hukum, maka peralihan

Halaman 32 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak tanah objek sengketa dari Turut Tergugat I sebagai penjual kepada Penggugat selaku pembeli yang dilakukan dihadapan PPAT pada tanggal 6 September 2021 (*vide* bukti P-4) adalah sah;

Menimbang, bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Rumusan Kamar Perdata secara jelas mengatur bahwa salah satu kriteria pembeli beritikad baik adalah pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah). Artinya jika jual beli itu dilakukan di bawah tangan, tidak dihadapan pejabat yang berwenang, jual beli tanah itu tidak memenuhi syarat "**terang**", sehingga oleh karena objek jual beli sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 1237/Citayam atas nama Ir Marwan Faisal (Turut Tergugat I) adalah tanah terdaftar yang mensyaratkan jual beli dihadapan PPAT, bukan di bawah tangan yang hanya dibuktikan dengan kuitansi belaka, sehingga berdasarkan pertimbangan di atas Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik dan wajib dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah bersertifikat *in casu* Sertifikat Hak Milik No. 1237/Desa Citayam, Surat Ukur No. 54/Citayam/2013 seluas 1.237 M2 (seribu dua ratus tiga puluh tujuh meter persegi) telah dilakukan dihadapan PPAT, maka jual beli tersebut telah memenuhi syarat formil jual beli tanah bersertifikat dan oleh karena perbuatan jual beli adalah suatu kesepakatan atau perjanjian yang harus tunduk pada ketentuan Pasal 1320 KUHPdata (bukan Pasal 1338 KUH Perdata semata), maka jual beli tersebut tidak bertentangan dengan peraturan hukum/undang-undang artinya telah memenuhi syarat objektif suatu perjanjian sehingga jual beli tersebut telah dilakukan secara sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas dengan terpenuhinya syarat subjektif maupun syarat objektif dari perjanjian (Pasal 1320 KUHPdata) dan jual beli tanah antara Penggugat dengan Turut Tergugat I telah dilakukan secara sah, maka menurut Majelis Hakim pihak Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya mengenai adanya hubungan hukum berupa Perjanjian Jual Beli Tanah yang sah antara Penggugat dengan Turut Tergugat I sehingga gugatan Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, maka Majelis akan mempertimbangkan satu per satu petitum tersebut sebagai berikut:

Halaman 33 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 (satu), Majelis Hakim akan menentukan setelah mempertimbangkan petitum yang lain;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) gugatan *a quo* Majelis Hakim berpendapat sebagaimana pertimbangan di atas oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I atas sebidang tanah yang terletak di Kampung Baru, RT.001 RW.005, Desa Citayam, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 1237/Desa Citayam, Surat Ukur No. 54/Citayam/2013 seluas 1.237 M2 (seribu dua ratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang semula terdaftar atas nama pemegang hak Ir Marwan Faisal (ic. Turut Tergugat I) dan selanjutnya beralih menjadi atas nama Antonia Zebua (ic. Penggugat) telah dinyatakan sah, maka objek sengketa seluas seluas 1.237 M2 (seribu dua ratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kampung Baru, RT.001 RW.005, Desa Citayam, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah milik Surya
- Sebelah Timur : Tanah Perumahan Grande Hill-2;
- Sebelah Selatan : Tanah milik H. Amsori/ Selokan;
- Sebelah Barat : Jalan Raya Citayem;

adalah milik dan tercatat atas nama Antonia Zebua (ic. Penggugat), dengan demikian petitum angka 2 (dua) beralasan dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 3 (tiga) gugatan *a quo*, oleh karena telah dinyatakan objek sengketa adalah milik Antonia Zebua (ic. Penggugat), maka Tergugat dihukum untuk mengembalikan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, dengan demikian petitum angka 3 beralasan dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 4 (empat) yang memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan, melepaskan penguasaan dan kemudian menyerahkan objek sengketa selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak amar putusan dibacakan dan manakala diperlukan dengan bantuan aparat kepolisian, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 (empat) menurut Majelis Hakim tidak dapat dilakukan serta merta karena apabila perkara *a quo* telah berkekuatan hukum tetap, maka kepada pihak yang kalah dihukum untuk melaksanakan putusan secara sukarela dan apabila tidak dilaksanakan maka

Halaman 34 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat dimohonkan pelaksanaan sita eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri, dengan demikian petitum angka 4 (empat) tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, selanjutnya terhadap petitum angka 5 (lima) dan 8 (delapan) mengenai permintaan ganti kerugian materil dan imateril, akan dipertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum angka 7 (tujuh) mengenai apakah Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum terdapat pada Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan: "Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"; Unsur esensial dalam perbuatan melawan hukum meliputi:

- adanya suatu perbuatan;
- perbuatan tersebut melawan hukum;
- adanya kesalahan, adanya kerugian, adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa menurut *arrest Hooge Raad* tanggal 31 Januari 1919 mengenai Pasal 1401 B.W Negeri Belanda (sama dengan Pasal 1365 KUHPerdara) telah memutuskan bahwa "melawan hukum" ialah tidak hanya berarti bertentangan dengan Undang-Undang (*wet*), tetapi juga bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*) dan kepantasan dalam pergaulan di dalam masyarakat (*maatschappelijke betamelijkheid*), sedangkan perbuatan yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*) juga memuat kealpaan yang melawan hukum dan merugikan orang atau orang-orang lain, dapat dituntut pembayaran kerugian;

Menimbang, bahwa untuk dapat dikatakan adanya suatu perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*) maka harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan Tergugat yang bersifat bertentangan dengan hukum;
2. Adanya kerugian yang timbul pada diri Penggugat;
3. Adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak Tergugat;
4. Adanya hubungan kausalitet atau sebab akibat antara kerugian pihak Tergugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut dan dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan di atas objek

Halaman 35 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi

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 teruat 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)



sengketa, Majelis Hakim menemukan fakta bahwa di atas objek sengketa saat ini telah berdiri bangunan berupa Villa Boniaga, tempat cucian mobil dan motor (*doorsmeer*) dan kios 3 (tiga) pintu (*vide* bukti surat P-19) dan objek sengketa juga telah di pagar keliling, yang mana bangunan tersebut dibangun oleh Tergugat di atas tanah milik Penggugat, dan di samping itu Penggugat juga diketahui telah mendapatkan keuntungan dari menyewakan kios tersebut kepada sdr Krisman Muldianto (*vide* bukti P-13 a dan P-13 b) dan sdr Untung Gunawan (*vide* bukti surat P-14 dan P-21);

Menimbang, bahwa oleh karena telah dinyatakan objek sengketa adalah sah milik Penggugat, maka perbuatan Tergugat yang telah mendirikan bangunan di atas objek sengketa dan mengambil keuntungan atas objek sengketa adalah secara tanpa hak dan dikategorikan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat sebagai pemilik objek sengketa, dengan demikian petitum angka 7 (tujuh) beralasan dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait petitum angka 5 (lima) yang menghukum Tergugat membayar kerugian materil sebesar Rp3.500.000.000,00 (tiga milyar lima ratus ribu rupiah), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sekalipun Pasal 1453 KUHPerdata dan Pasal 1508 KUH Perdata memberi hak kepada Penggugat untuk menuntut segala biaya, kerugian dan bunga namun tetap harus dibuktikan pengeluaran tersebut dengan alat bukti dipersidangan, yang mana setelah Majelis Hakim membaca posita gugatan angka 8 (delapan) Penggugat mendalihkan harga objek sengketa saat ini adalah sebesar Rp2.850.000,00 (dua juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi, namun dari bukti surat yang diajukan Penggugat tidak ada satupun alat bukti surat yang menerangkan mengenai berapa harga pasaran objek sengketa saat ini, dan mengenai dalil yang menyatakan Tergugat mengambil keuntungan dengan menyewakan kios di lahan tersebut dan di persidangan Penggugat mengajukan bukti surat P-13 berupa KTP atas nama Krisman Muldianto, bukti surat P-13 b dan P-13 c berupa bukti transfer Krisman Muldianto kepada Ratna Juwita (ic. Penggugat) sebesar Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah), bukti surat P-21 berupa KTP atas nama Untung Gunawan dan bukti surat P-14 berupa kwitansi penyerahan uang dari Untung Gunawan kepada Ratna Juwita(ic. Penggugat) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) namun tidak dapat dipastikan sejak kapan Tergugat menyewakan kios tersebut kepada Krisman Muldianto dan Untung Gunawan sehingga bukti surat tersebut juga tidak cukup untuk membuktikan adanya kerugian materil

Halaman 36 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diderita Penggugat sebesar Rp3.500.000.000,00 (tiga milyar lima ratus ribu rupiah), dengan demikian petitum angka 5 (lima) tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 8 (delapan) gugatan *a quo* yang menghukum Tergugat membayar kerugian imateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai kerugian imateril yang dialami Penggugat setelah Majelis Hakim membaca posita angka 25 (dua puluh lima) yang mana Penggugat mendalilkan akibat perbuatan Tergugat telah menyebabkan Penggugat tidak dapat memanfaatkan dan memperjualbelikan tanahnya atau mengagungkannya bahkan Penggugat telah mengeluarkan biaya untuk membayar pengacara dalam mengurus dan mengajukan gugatan ke pengadilan, yang mana menurut Majelis Hakim tuntutan tersebut tidak lebih dari keinginan Penggugat untuk mendapatkan keuntungan yang belum nyata sedangkan mengenai Penggugat telah mengeluarkan biaya untuk membayar pengacara dan mengajukan gugatan ke pengadilan adalah suatu risiko yang harus ditanggung oleh para pihak apabila mengajukan gugatan dan meminta atau menggunakan jasa pengacara/konsultan hukum dan tidaklah menjadi suatu kewajiban bagi pihak untuk didampingi pengacara/kuasa hukumnya di persidangan karena prinsipal dapat maju sendiri atau memberikan kuasa insidentil kepada pihak keluarga sehingga dapat meminimalisir pengeluaran atau *budget* dalam berperkara, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat permintaan kerugian imateril tidak beralasan hukum sehingga petitum angka 8 (delapan) juga tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 (enam) yang menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata alat bukti diatur dalam Pasal 164, 153, 154 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) dan Pasal 284, 180, 181 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBG). Sebagaimana diatur dalam Pasal 164 HIR/284 RBG, alat-alat bukti yang sah menurut hukum acara perdata terdiri dari: Surat; Saksi-saksi; Persangkaan; Pengakuan; dan Sumpah;

Menimbang, bahwa sebagaimana petitumnya Penggugat meminta agar semua alat bukti yang diajukan adalah sah dan berharga, dan dalam hal ini Majelis Hakim tidak memahami apa yang dimaksud Penggugat sebagai "semua alat bukti" yang akan dinyatakan sah dan berharga dalam perkara *a quo*,

Halaman 37 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apakah surat sebagai alat bukti yang ingin dinyatakan sah dan berharga ataukah alat bukti yang lainnya, sehingga untuk menghindari terjadinya penafsiran yang berbeda maka petitum angka 6 (enam) tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 9 (sembilan) agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan serta merta (*uit voerbaar bij voraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi tersebut, Majelis berpendapat oleh karena petitum tersebut tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR Jo. Pasal 332 Rv Jo. SEMA Nomor 3 Tahun 2000 Jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2001 maka haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 10 (sepuluh) gugatan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk mematuhi atas putusan pengadilan ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum-petitum tersebut merupakan yang tidak dapat berdiri sendiri karena merupakan petitum pelengkap dari petitum pokok dalam perkara ini, sehingga dengan dikabulkannya petitum pokok dalam perkara ini maka terhadap petitum angka 10 (sepuluh) beralasan dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan tidak dikabulkannya seluruh petitum gugatan Penggugat, maka terhadap petitum angka 1 (satu) haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 11 (sebelas), Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa prinsip pembebanan biaya perkara yang diatur pada ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg/Pasal 181 ayat (1) HIR, maka Hakim harus membebankan biaya perkara kepada pihak yang kalah, berapa besaran biaya perkara yang dibebankan harus dicantumkan dalam putusan, dan oleh karena gugatan Penggugat telah dikabulkan sebagian, maka Tergugat berada dipihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini, dengan demikian petitum angka 11 (sebelas) haruslah dikabulkan;

Memperhatikan, Pasal 1320 KUHPerdara, HIR serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Sah demi hukum atas sebidang tanah yang terletak di Kampung Baru, RT.001 RW.005, Desa Citayem Kecamatan Tajurhalang Kabupaten Bogor sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor: 1237/Citayam,

Halaman 38 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan luas 1.237 m² (seribu dua ratus tiga puluh tujuh meter persegi),
Persil Desa Nomor: 210 P.92.S.II SJBT tanggal 23-8-1996, tercatat atas
nama Penggugat (Antonia Zebua) dengan batas -batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Surya;
- Sebelah Timur : Tanah Perumahan Grande Hill-2;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik H. Amsori / Selokan;
- Sebelah Barat : Jalan Raya Citayem;

3. Menghukum Tergugat (Ratna Juwita Purba) untuk mengembalikan objek sengketa kepada Penggugat (Antonia Zebua) dalam keadaan kosong sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor: 1237 luas : 1.237 m² (seribu dua ratus tiga puluh tujuh meter persegi) dan Persil Desa Nomor : 210 P.92.S.II SJBT tanggal 23-8-1996, yang terletak di Kampung Baru, RT.001 RW.005, Desa Citayem, Kecamatan Tajurhalang, Kabupaten Bogor dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Surya;
- Sebelah Timur : Tanah Perumahan Grande Hill-2;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik H. Amsori / Selokan;
- Sebelah Barat : Jalan Raya Citayem;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

5. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas isi putusan ini;

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.913.000,00 (dua juta sembilan ratus tiga belas ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Selasa, tanggal 30 Juli 2024, oleh kami, Christina Simanullang, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Zulkarnaen, S.H., dan Wahyu Widuri, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 1 Agustus 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota, dengan dibantu Irshanty Meisita Ilma, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirimkan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan kepada para pihak pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd//

ttd//

Halaman 39 dari 40 Halaman, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Zulkarnaen, S.H.

Christina Simanullang, S.H., M.H.

Ttd//

Wahyu Widuri, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd//

Irshanty Meisita Ilma, S.H., M.H.

Perincian Biaya Pekara:

1.	Pendaftaran Gugatan	Rp.	30.000,00
2.	Biaya Pemberkasan/ATK	Rp.	75.000,00
3.	Biaya Panggilan	Rp.	1.668.000,00
4.	PNBP Panggilan	Rp.	70.000,00
5.	Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.000.000,00
6.	PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp.	10.000,00
7.	Biaya Sumpah	Rp.	40.000,00
8.	Redaksi	Rp.	10.000,00
9.	Materai	Rp.	<u>10.000,00</u>
+			
	Jumlah	Rp.	2.913.000,00

(dua juta sembilan ratus tiga belas ribu rupiah).