



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

= 1 =

P U T U S A N

Nomor : 49/Pdt.G/2013/PN.Dpk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

YUSUF MAULANA YASIN, beralamat Kampung Kebayunan, RT. 01 RW. 017, Kelurahan Tapos, Kecamatan Cimanggis, Kotamadya Depok, baik bertindak atas diri sendiri atau sebagai Kuasa Ahli Waris dari Ahli Waris almahumah NY. SARINAH SARIIN, Penggugat dalam perkara ini di wakili dan telah menunjuk Kuasa Hukumnya bernama : EDI CAHYADI, SH, Advokad & Konsultan Hukum yang berkedudukan di Jalan Kapten Dasuki Bakri No. 28, Babakan Cibatok RT.04 RW.04 Desa Cibatok I, Kecamatan Cibung Bulang, Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 01 Maret 2013 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal, 06 Maret 2013 Nomor : 86/SK/PDT/2013/PN. DPK; Selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;-----

M E L A W A N :

PT. CAHAYA KAWANUA ABADI, yang berkedudukan di Cibubur Raffles Hill Blok A.B No. 1 Depok, Kotamadya Depok. Tergugat dalam perkara ini di wakili dan telah menunjuk Kuasa Hukumnya bernama : JHON SISWANTO, SH. MH., HARLES SIHOMBING, SH. dan SAICHAN DJAFRI, SH. MH. Advokat & Asisten Advocat pada Kantor Hukum "JS & Partner" beralamat di Jalan Sumanggung III Blok R-2/6, Kelapa Gading Permai, Jakarta Utara 14240, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal, 22 Maret 2013 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal, 01 April 2013 Nomor : 114/SK/PDT/2013/PN. DPK; Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT ; -----

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca ;

Putusan No. 49/Pdt.G/2013/PN. Dpk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok tanggal 18 Maret 2013 Nomor : 49/Pdt.G/2013/PN.Dpk, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut ;
2. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok tanggal 18 Maret 2013 No. 49/Pdt.G/2013/PN.Dpk, tentang penetapan hari persidangan pertama pemeriksaan perkara yang dimaksud dan Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok tanggal 09 April 2013 No. 49/Pdt.G/2013/PN.Dpk, tentang penetapan hari persidangan setelah pelaksanaan mediasi gagal ;

Telah membaca surat gugatan Penggugat ;

Telah membaca dan mempelajari bukti-bukti surat serta mendengar keterangan saksi yang diajukan ke persidangan oleh Penggugat ;

Telah membaca Laporan Pelaksanaan Mediasi tanggal 09 April 2013 Nomor : 49/Mediasi/Pdt.G/2013/PN.Dpk, yang disampaikan oleh Hakim Mediator : NURHADI, SH, MH. yang isinya menerangkan pada pokoknya bahwa proses mediasi yang dilaksanakan oleh kedua belah pihak telah gagal dan menyerahkan pemeriksaan lebih lanjut perkara dimaksud kepada Majelis Hakim ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 05 Maret 2013, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok di bawah Register Perkara No. 49/Pdt.G/2013/PN.Dpk. tanggal 13 Maret 2013, yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa benar Penggugat adalah anaknya YASIN Bin MAJA yang merupakan ahli waris dan keturunan dari (alm) SARINAH SARIIN, bahwa selama hidupnya YASIN Bin MAJA lah yang berupaya mengurus harta peninggalan neneknya yaitu SARINAH SARIIN (alm) khususnya yang berhubungan dengan pihak Tergugat, setelah meninggalnya YASIN Bin MAJA, maka semua pengurusan harta peninggalan tersebut dilanjutkan oleh pihak Penggugat.
2. Bahwa benar Penggugat sebagai ahli waris dan keturunan NY.SARINAH SARIIN (alm.) adalah pemilik yang sah atas harta peninggalan NY.SARINAH SARIIN (alm.) yaitu berupa tanah darat seluas 817 m² yang merupakan sisa tanah yang seluruhnya berjumlah seluas 3.360 m² dan telah diperjual belikan, bahwa tanah tersebut adalah tanah hak milik adat sesuai dengan Girik C. No.377 Persil 9 D.I yang terletak di Jalan Kp. Kebayunan Blok 001/ Kebayunan, Kelurahan Tapos, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok yang batas-batas tanahnya adalah sebagai berikut :

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

= 3 =

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Runtah/PT
 - Sebelah Timur berbatasan Selokan/Hj.Saimah
 - Sebelah Selatan dengan tanah Dewi Tuminah
 - Sebelah Barat dengan tanah Edi Wibowo.
3. Bahwa Penggugat beserta Ahli Waris dan keturunan Ny. Sarinah Sariin baru mengetahui bahwa tanah kepunyaan ahli waris tersebut telah dikuasai oleh Tergugat sejak tahun 2000, dan Ahli Waris Ny. Sarinah Sariin yaitu YASIN Bin MAJA sebagai orang tua Penggugat berupaya mengurusnya dan memperjuangkan haknya tersebut, tetapi kemudian bahwa YASIN Bin MAJA telah meninggal dunia dan belum sempat menyelesaikan urusannya dengan pihak Tergugat ;
4. Bahwa benar Tergugat telah menguasai tanah kepunyaan Penggugat tersebut sejak tahun 2000, bahwa tanah tersebut sudah masuk dalam plot perusahaan Tergugat yang tanahnya akan dipergunakan sebagai kapling perumahan mewah di kawasan CIBUBUR RAFLES HILL, bahwa ahli waris sejak itu sering berupaya meminta pertanggung jawaban Tergugat khususnya mengenai penguasaan tanah tanpa hak yang jelas sudah dilakukan Tergugat, bahkan Tergugat pernah berencana dan berjanji kepada YASIN Bin MAJA untuk membeli tanah tersebut tetapi tidak terlaksana karena YASIN Bin MAJA telah meninggal dunia.
5. Bahwa kepemilikan Penggugat atas tanah tersebut sangat jelas, baik mengenai Surat Girik Tanah No. 377 Persil 9 D.I. mengenai Surat Keterangan Ahli Waris Ny. Sarinah Sariin, Surat Kuasa Ahli Waris, Surat Pernyataan Ahli Waris Sarinah Sariin mengenai pengakuan atas tanah tersebut, Surat Pernyataan Ahli Waris Sarinah Sariin, mengenai makam-makam keluarga yang berada di atas lokasi tanah tersebut, Surat Resmi Keterangan Riwayat Tanah dari pihak Kelurahan Tapos, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, dan mengenai Surat Pengukuran Tanah yang dilakukan oleh Tergugat terhadap tanah kepunyaan Penggugat ;
6. Bahwa pada tanggal 19 September 2011 Penggugat telah melayangkan Surat Pemberitahuan Penyelesaian Jual Beli Tanah melalui Kuasa Hukum-nya, dengan No. Surat : 15/KH-EDC/ADV-KH/S.PMB/IX/2011 yang pada pokoknya ada harapan dari PENGGUGAT kepada Tergugat mengenai realisasi dan penyelesaian jual beli tanah kepunyaan PENGGUGAT dengan alasan bahwa Tergugat pernah menyepakati untuk membeli tanah tersebut kepada YASIN Bin MAJA, dan kenyataannya bahwa tanah tersebut sudah dalam penguasaan Tergugat dan pernah Penggugat beserta ahli waris berupaya untuk mendirikan

Putusan No. 49/Pdt.G/2013/PN. Dpk.



pagar di atas tanah tersebut sebagai pagar-pagar pembatas tanah kepunyaan Penggugat, tetapi pagar-pagar tersebut dirusak dan dirobohkan oleh Tergugat ;

7. Bahwa memperhatikan surat yang pertama tersebut mengenai Surat Pemberitahuan Penyelesaian Jual Beli Tanah yang tidak pernah ditanggapi, akhirnya pihak Penggugat telah melayangkan Surat Somasi melalui Kuasa Hukum-nya dengan Nomor Surat : 18/KH-EDC/ADV-KH/S.SOM I/XI/2011, yang pada pokoknya merupakan Surat Tegoran Keras, kepada Tergugat untuk dengan segera menyelesaikan kewajibannya untuk membeli tanah tersebut karena tanah dalam penguasaan Tergugat, atau dengan segera untuk menyerahkan tanah tersebut ke dalam kekuasaan Penggugat.
8. Bahwa tindakan Tergugat yang tanpa memperhatikan dan mengindahkan surat-surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut, bahkan dengan tetap menguasai tanah tanpa hak kepunyaan Penggugat, tidak mengadakan upaya untuk menghubungi Penggugat secara resmi adalah suatu tindakan atau sikap yang tidak beritikad baik adalah suatu perbuatan yang melawan hukum.
9. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat yang telah menguasai tanah kepunyaan Penggugat sejak tahun 2000 sampai dengan sekarang tanpa sama sekali melakukan upaya jual beli apapun dengan pihak Penggugat, bahwa penguasaan yang dilakukan oleh Tergugat telah melawan hak dan sangat merugikan pihak Penggugat, bahwa tindakan Tergugat adalah suatu tindakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur Pasal 1365 KUH Perdata ;
10. Bahwa atas tindakan dan perbuatan Tergugat tersebut sudah merugikan pihak Penggugat, baik kerugian secara materil atau imateril dengan perincian sebagai berikut :

A. KERUGIAN MATERIL:

1. Bahwa kerugian yang diakibatkan akan hilangnya hak PENGGUGAT atas tanah tersebut dengan penghitungan harga tanah seharga Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) permeternya dikali luas tanah seluas 817 m² adalah seharga Rp. 408.500.000,- (empat ratus delapan juta lima ratus ribu rupiah)
2. Kerugian yang nyata-nyata diderita PENGGUGAT, selama ini karena tanah ada dalam penguasaan TERGUGAT selama 13 tahun sejak tahun 2000 sampai dengan sekarang tahun 2013 di mana Pengggugat tidak bisa menikmati hasil dari penguasaan tanah tersebut baik dengan cara disewakan, dikontrakan, digadaikan atau dijaminkan untuk kepentingan PENGGUGAT beserta Ahli Waris Ny.Sarinah Sariin atau bahkan



memperjual belikan tanah tersebut ditaksir kerugian sebesar Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah);

B. KERUGIAN IMATERIL.

Bahwa kerugian ini bersifat fhisikis, yaitu berupa perasaan tidak tenang, tertekan ataupun keawatiran yang berlebihan karena ketakutan akan hilangnya hak kepemilikan atas tanah tersebut dan tidak ada kepastian hukum kapan Penggugat beserta ahli waris Ny. SARINAH SARIIN (Alm.) menikmati haknya atas tanah tersebut, kerugian tersebut diperkirakan sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

Bahwa kerugian yang diderita PENGGUGAT adalah sebesar :

A. Kerugian Materil

1.Rp. 408.500.000,- (empat ratus delapan juta lima ratus ribu rupiah)

2.Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah)

----- +

Jumlah Rp.538.500.000,- (lima ratus tiga puluh delapan juta lima ratus

ribu rupiah);

B. KERUGIAN IMATERIL.

1. Rp..150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)

Jadi kerugian MATERIL dan IMATERIL yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp. 688.500.000,- (enam ratus delapan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) ;

11. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum atas hak Penggugat yang selama ini hilang karena adanya Penguasaan tanpa hak yang dilakukan oleh Tergugat dan agar gugatan ini tidak sia-sia, maka kami memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok, melalui Jurusita Pengadilan Negeri Depok agar meletakkan sita jaminan atas tanah kepunyaan Penggugat yang ada dalam penguasaan Tergugat, yang terletak di Kampung Kebayunan Blok 001/Kebayunan, Kelurahan Tapos, Kecamatan Cimanggis, Kotamadya Depok, sesuai dengan Girik No. 377 Persil No. 9 D.I. seluas tanah 817 m² sisa tanah dari tanah seluas 3.360 m² atas nama SARINAH SARIIN (alm.) dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Runtah/PT.
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah selokan/Hj.Saimah
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Dewi Tuminah

Putusan No. 49/Pdt.G/2013/PN. Dpk.



- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Edi Wibowo.

Agar tanah tersebut tidak dikuasai secara mutlak oleh Tergugat, atau adanya upaya untuk menguasai secara melawan hak, ada upaya dialihkan, dijual atau disewakan kepada pihak ketiga, yang semata-mata akan merugikan pihak Penggugat, dan adanya upaya untuk menghindar dari Tergugat untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat.

12. Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat yang telah menguasai tanah kepunyaan Penggugat hampir selama 13 tahun adalah suatu tindakan perbuatan yang melawan hukum, selain sangat merugikan Penggugat, juga membuat permasalahan tersebut tidak ada kepastian hukum, apakah TERGUGAT akan membeli tanah tersebut, atau apakah Tergugat akan mengembalikan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa ada beban apapun.

13. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum atas hak-hak Penggugat terhadap tanah kepunyaan Penggugat yang selama ini ada dalam penguasaan Tergugat maka tidak ada jalan lain kecuali dengan cara menggugat Tergugat ke Pengadilan Negeri Depok.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka dengan ini kami selaku Penggugat dengan ini memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok untuk mengabulkan gugatan ini, dan memberi putusan sebagai berikut :

A. PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat yang menguasai tanah Penggugat tanpa hak adalah suatu perbuatan yang melawan hukum.
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah darat seluas 817 m² sesuai dengan Girik No. 377 Persil 9 D.I atas nama Ny. SARINAH SARIIN (alm) yang terletak di Kampung Kebayunan Blok 001/Kelurahan Tapos, Kecamatan Cimanggis, Kotamadya Depok.
4. Menghukum Tergugat agar segera melaksanakan kewajibannya untuk membeli tanah Penggugat yang ada dalam penguasaan Tergugat dengan tata cara sesuai prosedur hukum yang berlaku.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

= 7 =

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan Jurusita Pengadilan Negeri Depok terhadap sebidang tanah darat seluas 817 m² sesuai dengan girik C. No.377 Persil 9.D.I atas nama Ny.SARINAH SARIIN yang terletak di Kampung Kebayuan, Blok 001/Kebayunan, Kelurahan Tapos, Kecamatan Cimanggung, Kotamadya Depok dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Runtah/PT
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah selokan/Hj.Saimah
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Dewi Tuminah
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Edi Wibowo.

1. Menyatakan besarnya ganti kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT, baik kerugian MATERIL dan IMATERIL sebesar Rp. 688.500.000,- (enam ratus delapan puluh delapan juta, lima ratus ribu rupiah) dan menghukum Tergugat untuk membayar kerugian sebesar tersebut di atas kepada Penggugat secara tunai dan cash, dengan tanda penerimaan dari Tergugat.
2. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah seluas kurang lebih 817 m² sesuai dengan Girik C.No.377 Persil No. 9 D.I yang terletak di Kampung Kebayunan Blok 001/Kebayunan, Kelurahan Tapos, Kecamatan Cimanggung, Kotamadya Depok dalam keadaan kosong kepada Penggugat tanpa ada beban apapun, apabila perlu dengan memeper-gunakan Instansi Keamanan atau Kepolisian setempat.
3. Menghukum Tergugat agar tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

B. SUBSIDAIR:

Demi peradilan yang baik mohon dijatuhkan putusan hukum yang seadil-adilnya.

Putusan No. 49/Pdt.G/2013/PN. Dpk.



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat hadir kuasanya masing-masing sebagaimana tersebut di atas, selanjutnya berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 1 Tahun 2008 tentang Mediasi, sebelum pemeriksaan pokok perkara terlebih dahulu dilakukan mediasi dan karena para pihak tidak memiliki mediator sendiri, lalu atas kesepakatan para pihak Majelis Hakim menunjuk mediator dari kalangan Hakim Pengadilan Negeri Depok, yang bernama : NURHADI, SH, MH. sesuai dengan Surat Penetapan Nomor : 49/Pen.Pdt./G/2013/ PN.Dpk, tanggal, 01 April 2013, kemudian berdasarkan Laporan Pelaksanaan Mediasi tertanggal 09 April 2013 Nomor : 49/Mediasi/Pdt.G/2013/PN. Dpk., yang pada pokoknya menerangkan bahwa mediasi telah gagal dan tidak berhasil mencapai perdamaian, sehingga proses persidangan ini dilanjutkan dengan pemeriksaan pokok perkaranya, namun tetap memberikan kesempatan kepada para pihak untuk berdamai ;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat dan setelah gugatan Penggugat dibacakan, Penggugat menerangkan tetap dengan isi gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 08 Mei 2013, yang pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

I. PENGGUGAT Sdr. Yusuf Maulana Yasin TIDAK BERKAPASITAS SEBAGAI PENGGUGAT DALAM PERKARA INI

Berdasarkan bukti Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 29 Nopember 2006 yang disaksikan dan dibenarkan oleh Kepala Kelurahan Tapos, Penggugat Sdr.YUSUF MAULANA YASIN tidak tercatat sebagai satu-satunya ahli waris dari almahumah Ny. Sarinah Sariin.

Menurut bukti Surat Keterangan Ahli Waris tersebut, satu-satunya Ahli Waris almahumah Ny. SARINAH SARIIN adalah :

- a. Mane Binti Iman
- b. Maja Bin Iman
- c. Nemah Binti Iman
- d. Mani Binti Iman
- e. Atin Bin Risan Bin Iman (anak dari Saih Binti Iman)

(bukti terlampir)

Dan, ternyata dan terbukti nama Penggugat tidak tercatat sebagai satu-satunya ahli waris almahumah Ny. Sarinah Sariin tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

= 9 =

Oleh karena itu, Penggugat Sdr. Yusuf Maulana Yasin tidak berkapasitas sebagai Penggugat dalam perkara ini, karena Penggugat tidak/bukan merupakan satu-satunya ahli waris dari almahumah Ny. Sarinah Sariin tersebut ;

II. GUGATAN PENGGUGAT KABUR

Dalam surat gugatannya Penggugat secara sepihak-tanpa dasar hukum yang jelas-mengaku almahumah Ny. Sarinah Sariin masih memiliki sisa tanah berupa tanah darat seluas 817 m² (delapan ratus tujuh belas meter persegi) yang merupakan sisa tanah, yang seluruhnya berjumlah seluas 3.360 m² (tiga ribu tiga ratus enam puluh meter persegi) dan telah diperjual belikan. Bahwa tanah tersebut adalah tanah hak milik adat sesuai dengan Girik No. 377 Persil 9 D.I. yang terletak di Kampung Kebayunan Blok 001/Kebayunan, Kelurahan Tapos, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok (vide butir 2 surat gugatan Penggugat) – selanjutnya cukup disingkat “tanah yang dipersengketakan”;

Berdasarkan bukti (bukti terlampir) Surat Keterangan Riwayat Tanah No. 593.2/20/VIII/2008 tertanggal 13 Agustus 2008 tanah eks Girik No. 377 Persil 9 D.I. yang terletak di Kampung Kebayunan blok 001/Kebayunan, Kelurahan Tapos, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok atas nama Sarinah Sariin telah di-perjual beli-kan :

- a. Seluas 600 m² kepada Ahirudin Djamin ;
- b. Seluas 600 m² kepada Erwin Surianto ;
- c. Seluas 173 m² kepada Suradi ;
- d. Seluas 1.026 m² kepada Dawi Tuminah ;
- e. Seluas 61 m² kepada Marudud Panggabean ;
- f. Seluas 300 m² kepada Sri Supriatinah ;
- g. Seluas 270 m² kepada Lili Sadeli ;

Selanjutnya almahumah Ny. Sarinah Sariin telah menjual (melalui pelaksanaan hak tanahnya seluas 493 m² kepada Tergugat – bukti terlampir ;

Sehingga berdasarkan bukti-bukti yang ada total luas tanah yang diperjualbelikan oleh almarhum Ny. Sarinah Sariin adalah seluas 3.360 m² (tiga ribu tiga ratus enam puluh meter persegi) atau lebih luas 163 m² dari total luas tanah yang diakui oleh Penggugat sendiri selanjutnya berjumlah seluas 3.360 m² (vide butir 2 surat gugatan Penggugat) ;

Dengan demikian dalil Penggugat yang secara sepihak mendalilkan bahwa almahumah Ny. Sarinah Sariin maih memiliki sisa tanah seluas 817 m² jelas-jelas “SANGAT KABUR” ;

Putusan No. 49/Pdt.G/2013/PN. Dpk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, Tergugat dengan hormat mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam eksepsi :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Gugatan Penggugat YUSUF MAULANA YASIN tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan Tergugat pada bagian eksepsi mohon dapat dianggap telah dimasukkan dan merupakan satu kesatuan dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat sangat keberatan dan menolak secara tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali tersebut hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat di bawah ini ;
3. Bahwa Tergugat juga menolak secara tegas butir 1 gugatan Penggugat ;
Bahwa Penggugat tidak tercatat sebagai satu-satunya ahli waris dari almarhumah Ny. Sarinah Sariin , sebagaimana –secara salah- didalilkan oleh Penggugat dalam perkara ini ;
4. Bahwa Tergugat juga menolak secara tegas butir 2 gugatan Penggugat ;
Bahwa seluruh tanah hak milik adat dengan Girik No. 377 Persil 0 D.I. yang terletak di Kampung Kebayunan Blok 001/Kebayunan. Kelurahan Tapos, Kecamatan Cimangis, Kota Depok atas nama Sarinah bin Sariin telah habis diperjual belikan, bahkan lebih buruk bukti-bukti luas tanah Girik No. 377 Persil 9 D.I. yang diperjualbelikan 3.523 m² atau terdapat kelebihan 163 m², apakah Penggugat bersedia bertanggung jawab atas kelebihan tanah yang diper-jual belikan tersebut ?
5. Bahwa Tergugat juga menolak secara tegas butir 3 gugatan Penggugat ;
Bahwa benar almarhumah Yasin Bin Maja berusaha meng-klaim bahwa masih terdapat kelebihan tanah atas Girik No. 377 Persil D. I. Atas nama almarhumah Ny. Sarinah Sariin.
Akan tetapi, setelah ditunjukkan bukti-bukti bahwa tanah atas nama almarhumah Ny. Sarinah Sariin telah habis diperjualbelikan malahan lebih luas dari tanah miliknya, dan setelah diberikan pengertian oleh perangkat kelurahan, akhirnya almarhum Yasin Bin Maja dapat menerima kenyataan/fakta bahwa tanah atas Girik No. 377 Persil 9 D.I atas nama almarhumah Sarinah Sariin telah habis

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)



diperjual belikan , dan tidak mempermasalahkan lagi tanah atas Girik No. 377 Persil 9 D.I atas nama almahumah Ny. Sarinah Sariin tersebut.

Akan tetapi, setahu bagaimana Penggugat kembali meributkan dan secara sepihak mengakui masih ada "sisa tanah" atas Girik No. 377 Persil 9 D.I atas nama almahumah Ny. Sarinah Sariin tersebut ;

6. Bahwa Tergugat juga menolak secara tegas butir 4 gugatan Penggugat ;

Bahwa Tergugat memiliki bukti-bukti yang sah otentik, bahwa Tergugat hanya menguasai tanah yang telah dibebaskan dan/atau dibeli oleh Tergugat ;

Untuk itu, Tergugat mohon bukti atas dalil Penggugat khususnya tuduhan tanpa dasar yang dilakukan oleh Penggugat mengenai "Penguasaan Tanah Tanpa Hak" oleh Tergugat ;

7. Bahwa Tergugat juga menolak secara tegas butir 5 gugatan Penggugat ;

Sebagaimana dikemukakan oleh Tergugat :

a. Pada bagian eksepsi di atas jawaban Tergugat ini – serta butir 3 pada bagian pokok perkara jawaban Tergugat ini, Penggugat bukan satu-satunya ahli waris atau diberikan kuasa untuk mengurus "sisa tanah" yang diakui secara sepihak oleh Penggugat ;

b. Pada bagian eksepsi di atas jawaban Terguta ini - serta butir 4 pada bagian pokok perkara jawaban Tergugat ini, tanah Girik No. 377 Persil 9 D.I atas nama almahumah Ny. Sarinah Sariin telah habis diperjual belikan, bahkan lebih buruk lagi ternyata dan terbukti terdapat kelebihan tanah bahkan luas tanah yang dijual melebihi luas tanah yang diakui oleh Penggugat sendiri.

8. Bahwa Tergugat juga menolak secara tegas butir 6 gugatan Penggugat.

Bahwa oleh karena Tergugat merasa tidak menguasai "sisa tanah" secara melawan hukum sebagaimana secara salah diakui oleh Penggugat, memang benar Tergugat tidak menanggapi surat dari (kuasa hukum) Penggugat ;

9. Bahwa Tergugat juga menolak secara tegas butir 7 gugatan Penggugat.

Bahwa dalil Penggugat ini hampir sama dengan butir 6 gugatan-nya, oleh karena itu Tergugat tetap pada jawaban-nya pada butir 8 di atas jawaban Tergugat bagian pokok perkara ini ;

10. Bahwa Tergugat juga menolak secara tegas butir 8 gugatan Penggugat;

Bahwa dalil Penggugat ini hampir sama dengan butir 6 dan 7 gugatannya oleh karena itu Tergugat tetap pada jawaban-nya pada butir 8 dan 9 di atas jawaban Tergugat pada bagian pokok perkara ini ;

Dalam kesempatan ini, Tergugat juga perlu menegaskan bahwa Tergugat hanya menguasai tanah-tanah yang sudah dibebaskan dan/atau dibeli oleh Tergugat;

Putusan No. 49/Pdt.G/2013/PN. Dpk.



11. Bahwa Tergugat juga menolak secara tegas butir 9 gugatan Penggugat ;

Bahwa dalil-dalil Penggugat ini hanya merupakan pengulangan dari dalil-dalil sebelumnya, oleh karena itu Tergugat tetap pada pendiriannya/ jawabannya pada butir 10 di atas jawaban Tergugat pada bagian pokok perkara ini ;

12. Bahwa Tergugat juga menolak secara tegas butir 10 gugatan Penggugat.

Menurut hukum apabila seseorang menderita kerugian, maka yang bersangkutan harus membuktikan adanya kerugian tersebut secara jelas dan sempurna dengan disertai bukti-bukti yang meyakinkan mengenai besarnya kerugian tersebut;

Hal ini ternyata tidak dilakukan oleh Penggugat, bahkan Penggugat hanya "menghitung sendiri" (mengutip istilah Penggugat sendiri) kerugiannya tanpa menjelaskan secara rinci besarnya jumlah kerugiannya atau tepatnya Penggugat hanya "menaksir sendiri" kerugiannya, bahkan tanpa dapat dibuktikan kebenaran "taksiran" Penggugat tersebut .

Kerugian berdasarkan "taksiran" atau "perhitungan sendiri" tidak dikenal menurut hukum;

13. Bahwa Tergugat juga menolak secara tegas butir 11, 12 dan 13 gugatan

Penggugat bahwa gugatan Penggugat tidak berdasarkan bukti-bukti yang sah dan otentik, tidak berdasarkan hukum, sehingga dalil Penggugat butir 11, 12 dan 13 ini harus ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, Tergugat dengan hormat mohon kiranya Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Depok cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat YUSUF MAULANA YASIN tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Atau :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon kebijaksanaan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

= 13 =

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis tertanggal 16 Mei 2013, dan atas replik tersebut Tergugat telah mengajukan duplik secara tertulis tertanggal 30 Mei 2013, replik dan duplik mana selengkapnya termuat dalam berkas perkara dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa foto copy yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-18, dengan perincian sebagai berikut :

1. Foto copy : Daftar Keterangan Obyek Untuk Ketetapan IPEDA atas nama Sarinah Binti Sairiin tertanggal, 21 Desember 1984 dari IPEDA Bogor (diberi tanda bukti P-1);
2. Foto copy : Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 08 Juli 2000 yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Ahli Waris almahum SARINAH SARIIN (diberi tanda bukti P-2);
3. Foto copy : Surat Kuasa tertanggal 08 Juli 2000 dari AhLi Waris almahum SARINAH SARIIN kepada YASIN bin MAJA (diberi tanda bukti P-3);
4. Foto copy : Surat Kuasa Ahli Waris Ny. SARINAH SARIIN tertanggal, 25 Pebruari 2013 (diberi tanda bukti P-4);
5. Foto copy : Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat dan ditandatngani tanggal, 27 Nopember 2006 (diberi tanda bukti P-5);
6. Foto copy : Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor : 593.2/20/VIII/ 2008 yang dibuat oleh Lurah Tapos tanggal 13 Agustus 2008 (diberi tanda bukti P-6);
7. Foto copy : Gambar Ukur (diberi tanda bukti P-7);
8. Foto copy : Surat Pernyataan tertanggal 27 Nopember 2007 yang dibuat dan ditandatangani oleh Ahli Waris Sarinah Sariin (diberi tanda bukti P-8);
9. Foto copy : Surat Pernyataan tertanggal, 27 September 2007 yang dibuat dan ditandngani oleh YASIN (diberi tanda bukti P-9);
10. Foto copy : Surat Pernyataan tertanggal 10 Desember 2007 yang dibuat dan ditandatangani oleh M. MOH. YASIN (diberi tanda bukti P-10);
11. Foto copy : SPPT PBB dan STTS atas nama SARINAH SARIIN tahun 2007 (diberi tanda bukti P-11);
12. Foto copy : SPPT PBB dan STTS atas nama SARINAH SARIIN tahun 2006 (diberi tanda bukti P-12);
13. Foto copy : SPPT PBB dan STTS atas nama SARINAH SARIIN tahun 2007 (diberi tanda bukti P-13);
14. Foto copy : SPPT PBB dan STTS atas nama SARINAH SARIIN tahun 2008 (diberi tanda bukti P-14);

Putusan No. 49/Pdt.G/2013/PN. Dpk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14

15. Foto copy : SPPT PBB dan STTS atas nama SARINAH SARIIN tahun 2009 (diberi tanda bukti P-15);
16. Foto copy : STTS atas nama SARINAH SARIIN tahun 20012 (diberi tanda bukti P-16);
17. Foto copy : Surat No. 15/KH-EDC/ADV-KH/S-PMB/IX/2011 tanggal. 19 September 2011 Perihal Surat Pemberitahuan Penyelesaian Jual Beli Tanah yang (diberi tanda bukti P-17);
18. Foto copy : Surat Nomor : 18/KH-EDC/ADV-KH/S-PMB/XI/2011, tanggal, Nopember 2011 Perihal Surat SOMASI I (diberi tanda bukti P-18);

Surat-surat bukti tersebut di atas telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti P-7 dan P-17 tidak dapat diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

Saksi : MADIYAS:

- Bahwa saksi penggarap milik Pak Maja yaitu ahli waris dari Sarinah Sariin sejak tahu 1996 sampai awal tahun 2013 dan yang menyuruh menggarap tanah tersebut Pak Yasin orang tua Pak Yusuf Maulana Yasin (Penggugat);
- Bahwa saksi menggarap tanah tersebut seluas 800 meter persegi dan di pergunakan untuk bercocok tanam ;
- Bahwa selama saksi menggarap tanah tersebut sering di ganggu orang-orang dari PT. Cahaya Kawanua Abadi (PT. CKA) yaitu dengan cara mengusir saksi dan mengatakan tanah yang saksi garap tersebut milik PT. CKA ;
- Bahwa di atas lahan tersebut masih ada makam keluarga dari ahli waris Sarinah Sariin ;
- Bahwa batas tanah yang sekarang milik Yusuf Maulana Yasin dengan batas-batas :

Utara : tanah milik Sarinah Sariin

Timur : (lupa)

Selatan : Tanah milik Bosan

Barat : Tanah milik Sarinah Sariin ;

Dan tanah peninggalan Sainah Sariin sebagian sudah dikuasai oleh PT. CKA ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

= 15 =

- Bahwa benar PT. CKA pernah menawarkan tanah tersebut kepada ahli waris Sarinah Sariin untuk dilakukan pembebasan ;
- Bahwa tanah milik Sarinah Sariin dahulu luasnya kurang lebih 3000 meter tetapi sebagian dari ahli waris Sarinah Sariin sudah menjual bagian tanahnya;
- Bahwa saksi kenal ahli waris Sarinah Sariin yaitu tetapi kalau Sarinah Sariin sudah meninggal dunia namun saksi lupa tahunnya tetapi saksi kenal dan sering bertemu dengan Sarinah Sariin yaitu terakhir pada tahun 1980 ;
- Bahwa luas sisa tanah milik Sarinah Sariin yang belum dijual kurang lebih 800 meter karena bagian dari ahli waris lainnya sudah dijual ;
- Bahwa anak/ahli waris Sarinah Sariin yang saksi ketahui ada 4 orang anak yaitu Maja, Atin, Mani dan satu lagi saksi lupa namanya, dan tanah peninggalan Sarinah Sariin tersebut hanya tinggal tersisa milik Pak Maja yang belum dijual, kalau bagian tanah ahli waris lainnya masing-masing sudah diperjual-belikan ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada tahun 1995 terjadi pelepasan hak tanah tersebut kepada PT. Budi Mulia Propertindo ;
- Bahwa luas tanah milik Pak Maja luasnya 813 meter , dan tanah tersebut masih satu hamparan, dan merupakan bagian dari tanah warisan Sarinah Sariin ;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan tanah obyek sengketa kurang lebih 500 meter;
- Bahwa tanah tersebut belum ada sertifikatnya, masih berupa Girik ;
- Bahwa ahli waris sudah ada yang menjual yaitu Atin sudah menjual bagian tanah tersebut ke PT. CKA tetapi bagian tanah milik Maja belum diperjual belikan ;
- Bahwa dahulu tanah tersebut sudah ada pagarnya tetapi sekarang sudah tidak ada karena sudah dibongkar oleh PT. CKA ;
- Bahwa Pak Yasin adalah cucu Sarinah Sariin, anak dari Pak Maja pemilik tanah yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak dan belum pernah melihat bukti kepemilikan tanah tersebut ;
- Bahwa saksi sekarang tidak menggarap lagi dan sekarang yang menggarap tanah tersebut orang Batak yang mempunyai lahan disekitar tanah sengketa ;

Putusan No. 49/Pdt.G/2013/PN. Dpk.



Atas keterangan yang diberikan oleh saksi tersebut, baik Penggugat maupun Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah pula mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy yang bertanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-14, dengan perincian sebagai berikut :

1. Foto copy : Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Ahli Waris almahummah Sarinah Binti Sariin tertanggal, 27 Nopember 2006 (diberi tanda bukti T-1);
2. Foto copy : Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor : 593.20/VIII/2008 tertanggal 13 Agustus 2008 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Tapos (diberi tanda bukti T-2);
3. Foto copy : Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor : 593.2/66/V/2013 tertanggal 24 Mei 2013 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Tapos (diberi tanda bukti T-3);
4. Foto copy : Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Swasta Nomor : 593.83/2935/PHT/1995 tertanggal, 05 Mei 2010 yang dikeluarkan oleh JAP SUN JAW, SH. Notaris di Jakarta (diberi tanda bukti T-4);
5. Foto copy : Kwitansi Nomor T.04 tentang pembayaran uang sebesar Rp. 29.580.000,- dari PT Budi Mulia Propertindo yang diterima oleh Sarinah Binti Sariin (diberi tanda bukti T-5);
6. Satu buah photo seorang perempuan tua (diberi tanda bukti T-6);
7. Foto copy : SPPT-PBB Tahun 1994 No. 000-5170.7/94-01 atas nama Sarinah bin Sariin (diberi tanda bukti T-7);
8. Foto copy : Surat Keterangan yang dibuat Lurah/Kepala Desa Tapos (diberi tanda bukti T-8);
9. Foto copy : Surat Pernyataan yang dibuat dan cap jempol oleh SARINAH SARIIN (diberi tanda bukti T-9);
10. Foto copy : Surat Keterangan yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Tapos (diberi tanda bukti T-10);
11. Foto copy : Surat Pernyataan yang dibuat dan cap jempol oleh SARINAH SARIIN (diberi tanda bukti T-11)
12. Foto copy : Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Desa Tapos (diberi tanda bukti T-12);
13. Foto copy : Akta Jual Beli No. 708/2004 tertanggal, 23 Maret 2004 yang dikeluarkan oleh JAP SUN JAW, SH. Notaris di Jakarta (diberi tanda bukti T-13);



14. Foto copy : Surat Nomor: 005/585-Pem/VIII/08 tertanggal 11 Agustus 2008 tentang Undangan Musyawarah yang dibuat oleh Camat Cimanggis (diberi tanda bukti T-14);

Surat-surat bukti tersebut di atas telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti T-1 dan T-2 tidak dapat diperlihatkan aslinya, dan bukti T-6 berupa photo ;

Menimbang, bahwa meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim untuk mengajukan saksi, Tergugat menyatakan tidak akan menggunakan haknya tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas objek sengketa dalam perkara ini telah dilakukan pemeriksaan setempat pada hari Kamis tanggal 22 Agustus 2013 yang dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat, dengan hasil pemeriksaan sebagaimana tercatat dalam berita acara persidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat maupun Tergugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis, masing-masing tanggal 01 Agustus 2013 ;

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

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di muka persidangan sebagaimana tercantum di dalam berita acara persidangan perkara ini, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Penggugat tidak berkapasitas sebagai Penggugat dalam perkara ini.

Karena sesuai dengan bukti surat keterangan ahli waris tertanggal 29-11-2006 Yusuf Maulana Yasin bukanlah/tidak tercatat sebagai ahli waris dari almarhumah Ny Sarinah Sariin dengan demikian Penggugat tidak berkapasitas sebagai Penggugat dalam perkara ini;

2. Gugatan Penggugat kabur.

Penggugat secara sepihak mengaku almarhumah Ny Sarinah Sariin memiliki tanah seluas 817 m² yang berasal dari Girik No.377 persil D.1 yang terletak di Kampung Kebayunan Blok 001/Kebayunan Kelurahan Tapos Kecamatan Cimanggis Kota Depok seluas 3.360 m². Sedangkan berdasarkan bukti surat keterangan riwayat tanah Nomor : 593.2/20/VII/2008 tertanggal 13 Agustus 2008

Putusan No. 49/Pdt.G/2013/PN. Dpk.



tanah yang diperjual belikan oleh alm Sarinah Sariin sudah melebihi dari total luas tanah yang diakui Penggugat membuat gugatan Penggugat menjadi kabur;

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca dan mencermati kedua butir eksepsi Tergugat tersebut yaitu apakah Yusuf Maulana Yasin merupakan ahli waris alm Sarinah Sariin atau tidak dan apakah seluruh tanah yang berasal dari Girik No.377 persil 9 D.1 yang terletak di Kampung Kebayunan Blok 001/Kebayunan Kelurahan Tapos telah dijual oleh alm Sarinah Sariin atau belum, telah memasuki pembuktian pokok perkara sehingga akan dibuktikan bersama-sama dengan pokok perkara dengan demikian adalah beralasan hukum untuk menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis hakim mempelajari gugatan Penggugat yang pada pokoknya telah mendalilkan sebagai berikut;

- Bahwa Penggugat adalah anak dari Yasin Bin Maja yang merupakan ahli waris dari alm Sarinah Sariin, dan setelah Yasin Bin Maja meninggal pengurusan harta peninggalan tersebut diserahkan kepada Yusuf Maulana Yasin (Penggugat);
- Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dari harta peninggalan berupa tanah darat seluas 817 m² yang merupakan sisa tanah yang seluruhnya berjumlah 3.360 m²;
- Bahwa tanah tersebut berasal dari Girik No.377 persil 9 D.1 yang terletak di Kampung Kebayunan Blok 001/Kebayunan Kelurahan Tapos Kecamatan Cimanggis Kota Depok yang sebagian sudah dijual dan sisanya (objek sengketa) masih merupakan milik ahli waris Sarinah Sariin (Penggugat);
- Bahwa Penggugat telah menguasai tanah objek sengketa sejak tahun 2000 dan tanah tersebut sudah masuk dalam plot perusahaan tergugat yang akan digunakan sebagai kapling perumahan;
- Bahwa Penggugat telah berusaha meminta pertanggung jawaban Tergugat mengenai Penguasaan tanpa hak yang dilakukan oleh tergugat, bahkan Tergugat pernah berencana dan berjanji kepada Yasin Bin Maja untuk membeli tanah tersebut, tetapi tidak terlaksana karena Yasin Bin Maja meninggal dunia;
- Bahwa Penggugat telah memperingatkan Tergugat untuk menyelesaikan kewajibannya supaya membeli tanah objek sengketa tetapi tidak diindahkan oleh Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

= 19 =

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat tersebut, Tergugat membantah dengan mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat bukanlah satu-satunya ahli waris dari Sarinah Sariin;
- Bahwa seluruh tanah milik adat dengan Girik No.377 persil 9 D.1 yang terletak di Kampung Kebayunan Blok 001/Kebayunan Kelurahan Tapos Kecamatan Cimanggis Kota Depok telah habis diperjual-belikan bahkan luas tanah yang dijual melebihi luas tanah yang diakui oleh Penggugat;
- Bahwa Tergugat menguasai objek sengketa karena telah dibebaskan atau dibeli oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa dari jawab-jawab antara Penggugat dan Tergugat, yang menjadi pokok permasalahan yang perlu diselesaikan dalam perkara ini adalah "Siapakah yang berhak (Pemilik) atas objek sengketa saat ini";

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat, maka berdasarkan ketentuan pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti P1 sampai dengan P.18 dan mengajukan seorang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah dan tergugat telah mengajukan surat bukti T.1 sampai dengan T.14;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas objek sengketa dalam perkara ini pada hari Kamis tanggal 22 Agustus 2013 telah diadakan Pemeriksaan Setempat yang hasilnya sebagai berikut:

Bahwa objek sengketa terletak di Kampung Kebayunan Blok 001 Kelurahan Kebayunan Kecamatan Tapos (dahulu Kecamatan Cimanggis) Kota Depok dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik PT Cahaya Kawanua Abadi;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik PT Cahaya Kawanua Abadi;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik PT Cahaya Kawanua Abadi;
- Sebelah timur berbatasan dengan saluran air dan tanah milik PT Cahaya Kawanua Abadi;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara Majelis akan mempertimbangkan Apakah Yusuf Maulana Yasin berhak untuk mewakili ahli waris Sarinah Sariin dalam perkara ini;

Putusan No. 49/Pdt.G/2013/PN. Dpk.

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)



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.2, P-3, P-4 dan P.5 diperoleh fakta hukum bahwa Ny Sarinah Sariin dengan suaminya Iman dikaruniai 5 (lima) orang anak, dan pada tahun 1997 Sarinah Sariin meninggal dunia dengan meninggalkan 5 orang anak yang masih hidup yaitu :

1. Mane Binti Iman;
2. Maja Bin Iman ;
3. Nemah Binti Iman;
4. Mani Binti Iman;
5. Atin Bin Iman;

Pada tanggal 25 Februari 2013 kelima orang ahli Sarinah Sariin telah memberikan kuasa kepada Yusuf Maulana Yasin bin Maja yang merupakan Anak dari Yasin Bin Maja untuk mendampingi kepentingan hukum para pemberi kuasa sebagai ahli waris dari keturunan Sarinah Sariin, sehubungan dengan diajukannya gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Depok kepada PT Cahaya Kawanua Abadi, sehubungan dengan adanya penguasaan fisik atas tanah objek sengketa yang terletak di Jl Kampung Kebayunan Blok 001/Kebayunan Kelurahan Tapos Kecamatan Cimanggis Kota Depok sesuai dengan Girik C. No.377 Persil 9 D.I atas nama Ny Sarinah Sariin almarhum dimana surat kuasa tersebut ditanda tangani/dicap jempol oleh pemberi kuasa;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat kuasa tersebut Yusuf Maulan Yusuf mempunyai Kapasitas untuk mewakili ahli waris Ny Sarinah Sariin mengajukan gugatan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti P-1 berupa Daftar keterangan untuk penetapan IPEDA No.377 Persil 9 Blok 001 Desa Tapos Kecamatan Cimanggis seluas 3.360 atas nama Sarinah Sariin tertanggal 21 Desember 1984, disamping itu berdasarkan Surat Keterangan Riwayat tanah No. 20.1/VIII/2008 tanggal 13 Agustus 2008 yang dibuat oleh Lurah Tapos menerangkan bahwa tanah milik adat yang tercantum dalam girik No.377 Persil 9 Blok D.1 luas 3.360 M2 benar milik Sarinah Sariin sejak sebelum tanggal 24 September 1960. Tanah tersebut terletak di kampung Kebayunan Blok 001/ Kebayunan Kelurahan Tapos Kecamatan Cimanggis Kota Depok, dengan batas-batas sebagai berikut : sebelah Utara dengan Runtah/PT, sebelah Timur dengan Selokan/Hj Saimah, sebelah Selatan dengan Dewi Tuminih, dan sebelah Barat dengan Edi Wibowo;

Menurut catatan di kantor Lurah Tapos riwayat tanah tersebut adalah sebagai berikut;

1. Tanggal 24 September 1960 tercatat atas nama Sarinah Sariin.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

= 21 =

2. Berdasarkan jual beli ke nomor 1615, luas tanah 600 m² atas nama Ahirudin Djanin;
3. Berdasarkan jual beli ke nomor 1590, luas tanah 600 m² atas nama Erwin Suriyanto;
4. Berdasarkan jual beli ke nomor 3285, luas tanah 173 m² atas nama Suradi;
5. Berdasarkan jual beli ke nomor 4216, luas tanah 1.026 m² atas nama Dawi Tuminih;
6. Berdasarkan jual beli ke nomor 4587, luas tanah 61 m² atas nama Marudud Pangabeang;
7. Berdasarkan jual beli ke nomor 4630, luas tanah 300 m² atas nama Sri Suprihatinah;
8. Berdasarkan jual beli ke nomor 4944, luas tanah 270 m² atas nama Leli Sadeli;

Menimbang, bahwa Penggugat juga mengajukan surat bukti P.11, P.12, P.13, P.14, P.15 dan P.16 berupa SPPT Pajak Bumi dan Bangunan dan surat tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan sejak tahun 2007 sampai dengan tahun 2012 atas nama wajib pajak Sarinah Sariin;

Menimbang, bahwa semua surat bukti tersebut diatas adalah merupakan bukti permulaan yang dapat dijadikan bukti jika didukung oleh bukti lain sehingga surat-surat bukti tersebut tidak dapat membuktikan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah objek sengketa aquo;

Menimbang, bahwa mengenai bukti P.7 berupa gambar ukur tanah objek perkara dan bukti P.17 karena merupakan foto copy dari foto copy maka bukti ini harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa mengenai bukti P.8, P.9 dan P.10 karena bukti ini merupakan surat pernyataan sepihak tanpa didukung oleh bukti lainnya maka adalah beralasan hukum untuk dikesampingkan. Penggugat juga mengajukan seorang saksi dipersidangan namun menurut ketentuan Hukum Acara Perdata keterangan seorang saksi bukanlah saksi (unus testis nullus testis) sehingga Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat mengajukan surat bukti kepemilikan yang diawali dengan surat bukti T.4 berupa surat pernyataan pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan pihak swasta No.593.82/2935/PHT/1995 yang dibuat dihadapan Camat Cimanggis tanggal 10 April 1995 yang menerangkan bahwa almarhum Sarinah Sariin melepaskan haknya atas tanah yang tercatat dalam Girik hak milik adat No. 377 No.9 Desa Tapos Kecamatan

Putusan No. 49/Pdt.G/2013/PN. Dpk.



Cimanggis seluas 493 m² kepada PT Budi Mulia Propertindo dan bukti ini bersesuaian dan diperkuat dengan bukti T.5 berupa kwitansi pembelian tanah objek sengketa dengan nomor SPPT 5170 (bukti T.7) persil 09 yang dicap jempol oleh Sarinah Bin Sariin;

Menimbang, bahwa bila mencermati kedua buah surat bukti tersebut, pelepasan hak atas tanah objek sengketa dilakukan pada tahun 1995 yaitu pada waktu Sarinah Sariin sebagai orang yang berhak atas objek sengketa masih hidup dan hal ini bersesuaian dengan bukti P.2 yang menyatakan bahwa Sarinah Bin Sariin meninggal dunia pada tahun 1997 dan apabila dilihat dari segi waktu Sarinah Bin Sariin menjual objek sengketa kepada PT Budi Mulia Propertindo, PT Budi Mulia Propertindo lebih dahulu membeli objek sengketa, setelah itu Sarinah Bin Sariin meninggal dunia dan Penggugat menyatakan mereka adalah ahli waris yang berhak atas objek sengketa ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas menurut Majelis Tergugat telah dapat membuktikan bahwa objek sengketa telah dijual oleh Sarinah Bin Sariin sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa kepada PT Budi Mulia Propertindo;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan surat bukti T.13 berupa akte Jual beli No.708/2004 yang dibuat dihadapan Camat Cimanggis sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menerangkan bahwa pada tanggal 23 Maret 2004 Ir. Indra Yanus yang bertindak atas nama PT Budi Mulia Propertindo sebagai pihak pertama telah menjual sebidang tanah Persil 9 Blok 001 Kohir No. 0753.0 seluas 493 m² Kelurahan Tapos Kecamatan Cimanggis Kota Depok;

Menimbang, bahwa dari surat bukti kepemilikan Tergugat atas tanah objek sengketa dinilai telah memenuhi syarat pengalihan hak atas tanah sebagai penyerahan secara yuridis yakni berupa surat pelepasan hak dan Akte jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan saat ini tanah tersebut telah dikuasai oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian pengalihan tanah aqou yang telah terjadi antara Sarinah Binti Sariin kepada PT Budi Mulia Propertindo yang kemudian dilanjutkan dengan pengalihan tanah aquo dari PT Budi Mulia Propertindo dialihkan kepada Tergugat telah memenuhi persyaratan jual beli tanah sebagai mana diatur oleh hukum dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dengan demikian Tergugat sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah. Karena secara hukum telah telah memenuhi azas Kadastral yang berarti orang yang menerima sesuatu benda tidak bergerak dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

= 23 =

yang menyerahkan menjadi pemilik atas benda yang diterimanya itu, dan tidak menjadi pemilik apabila siperoleh itu bukan pemilik;

Menimbang, bahwa dari uraian sebagaimana dipertimbangkan diatas menurut Majelis hakim pihak Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, dengan demikian pengalihan tanah aquo kepada PT Budi Mulia Propertindo yang kemudian dialihkan dan dikuasai oleh Tergugat bukan merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat ditolak dan Penggugat berada pada pihak yang kalah, maka sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata dan ketentuan perundang-undangan yang berkenaan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditaksir sebesar Rp 1.066.000,- (Satu juta enam puluh enam ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari : **KAMIS** tanggal **29 Agustus 2013**, oleh kami : **CEPI ISKANDAR, SH. MH.** Ketua Majelis, **SAPTO SUPRIYONO, SH.**, dan **RINA ZAIN, SH.**, masing-masing sebagai Hakim anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : **SENIN**, tanggal **23 September 2013**, oleh **M.Pandji Santoso, SH** sebagai Hakim Ketua didampingi oleh **SAPTO SUPRIYONO, SH.**, dan **RINA ZAIN, SH.**, selaku Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh **SARWAN, SH.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa hukum Tergugat ;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS HAKIM,

Putusan No. 49/Pdt.G/2013/PN. Dpk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24

1. SAPTO SUPRIYONO, S.H

M. PANDJI SANTOSO, S.H

2. RINA ZAIN, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

SARWAN, S.H.

Rincian biaya :

- Pendaftaran : Rp. 30.000,-
- Administrasi : Rp. 50.000,-
- Biaya Panggilan : Rp. 475.000,-
- Pemeriksaan setempat : Rp. 500.000,-
- Materai : Rp. 6.000,-
- Redaksi : Rp. 5.000,-

T o t a l : Rp.1.066.000,- (satu juta enam puluh enam ribu rupiah)