



**PUTUSAN**

**Nomor : 183/Pdt.G/2011/PN.Dpk**

**"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**

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

Drs. H. MOHAMMAD YUSUF, beralamat Jl. Atlas II No.7, Rt.005/Rw.13, Kel. Babakan Surabaya, Kec. Kiaracondong, Kota Bandung, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Herman Dionne, SH., SE., S.Sos., MM., M.Si, Junnahbar A. Bakar, SH, Norman C. Simangunsong, SH, Achmad Sumarjoko, SH., masing-masing Advokat & Konsultan Hukum dari KANTOR HUKUM HERMAN DIONNE & REKAN, Jl. Kartini Raya No.12-D (d/h. Raya Citayam) Kota Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 10 Nopember 2011, selanjutnya disebut sebagai ..... **PENGGUGAT** ;

**M E L A W A N**

1. TOHA B.A, pekerjaan Pensiunan Polri, beralamat dan bertempat tinggal terakhir di Jl. Jend. Akhmad Yani No.287-289, Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT-I**;
2. ROESBANI, pekerjaan Pensiunan Polri, beralamat dan bertempat tinggal terakhir di Jl. Banteng No.15, Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT-II**;
3. H. RA. ROCHMAN, pekerjaan Pensiunan Polri, beralamat dan bertempat tinggal terakhir di Jl. Lingkar Selatan No.49, Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT-III**;
4. KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK, berkantor di Jl. Boulevard Kota Kembang, Sektor Anggrek Kota Kembang, Kota Depok, selanjutnya disebut sebagai ..... **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah melihat bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dan keterangan Penggugat;

### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatannya tertanggal 05 Desember 2012 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok di bawah Register Nomor : 183/Pdt.G/2011/PN.Dpk., pada tanggal 05 Desember 2011, telah mengajukan gugatan kepada para Tergugat, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa, PENGGUGAT telah melakukan transaksi jual beli 2 (dua) bidang tanah yang terletak di lokasi masing-masing :

1. Sebidang tanah di Desa Curug, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor (seka-rang masuk wilayah Kota Depok), seluas 799 m<sup>2</sup> (tujuh ratus sembilan puluh sembilan meter persegi). Berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.79/Curug atas nama ROESBANI, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : dengan Tanah Bpk. Sambas / Kavling No.5;
- Sebelah Timur : dengan Tanah Bpk. Sambas / Kavling No.6;
- Sebelah Selatan : dengan Tanah Bpk. HM. Yusuf (Kavling No.8);
- Sebelah Barat : dengan Kebun / Sawah;

1. Sebidang tanah di Desa Curug, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor (sekarang masuk wilayah Kota Depok), seluas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi). Berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.80/Curug atas nama H. RA. ROCHMAN, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : dengan Tanah Bpk. HM. Yusuf (Kavling No.7);
- Sebelah Timur : dengan Tanah Bpk. Sambas, Rudi Seno (Kavling No.9);



- Sebelah Selatan : dengan Kebun / Kavling No.10;
  - Sebelah Barat : dengan Kebun / Sawah;
2. Bahwa, kedua lokasi tanah di atas sekarang menjadi yurisdiksi, wilayah Kota Depok oleh karena adanya pemekaran wilayah, bukan lagi menjadi wilayah hukum Kabupaten Bogor. Olehnya secara Kompetensi Relatif, adalah Kompetensi Pengadilan Negeri Depok (Vide, Pasal 118 ayat (3) HIR);
3. Bahwa, di dalam transaksi jual beli 2 (dua) bidang tanah tersebut, terjadi melalui perantara yaitu TERGUGAT-I sebagai pihak yang dominan menarik perhatian sehingga terwujud jual beli itu dengan lancar tanpa hambatan apapun;
4. Bahwa, PENGGUGAT ketika melakukan transaksi jual beli seperti terurai di atas, PENGGUGAT adalah Kuasa dari Drs. SOBIR. Oleh karena pada waktu itu yang memiliki uang adalah Drs. SOBIR, maka dengan jalan PENGGUGAT sebagai pihak yang meminjam uang dari Drs. SOBIR. Dengan kata lain, Drs. SOBIR meminjamkan uang kepada PENGGUGAT saat pembelian kedua lokasi tanah tersebut. Beberapa saat kemudian, pinjaman tersebut dikembalikan dari PENGGUGAT kepada Drs. SOBIR;
5. Bahwa, namun Drs. SOBIR telah wafat pada tanggal 22 Juni 2005, berdasarkan Kutipan Akta Kematian No.35/2005 dari Kepala Dinas Kependudukan Kota Bandung, tanggal 8 Agustus 2005, dengan meninggalkan Ahli Waris sebagai berikut :
1. Hj. TIEN ASIAH (isteri Almarhum Drs. SOBIR);
  2. HANIE ZANIRAH (anak pertama Almarhum Drs. SOBIR);
  3. RINA ZURaida (anak kedua Almarhum Drs. SOBIR);
  4. M. GANI SALMAN (anak ketiga Almarhum Drs. SOBIR);
  5. ATHIA ZAHRA (anak keempat Almarhum Drs. SOBIR).

Selain dari Ahli Waris tersebut, tidak ada lagi Ahli Waris dari Almarhum Drs. SOBIR;

6. Bahwa, seluruh dari Ahli Waris Drs. SOBIR memang telah mengetahui apabila PENGGUGAT dalam transaksi jual beli kedua lokasi tanah dimaksud melibatkan Almarhum Drs. SOBIR, namun seluruh Ahli Waris telah sepakat menerima keberadaan PENGGUGAT sekarang adalah merupakan pemilik sah kedua lokasi tanah a quo, oleh karena semua utang PENGGUGAT kepada Almarhum Drs. SOBIR telah dibayar lunas (tunai) tanpa ada lagi masalah. Hal ini telah terbukti melalui Surat Pernyataan Para



Ahli Waris Almarhum Drs. SOBIR, tertanggal 4 Nopember 2011 (bukti terlampir);

7. Bahwa, oleh karena itu terwujudlah PENGGUGAT telah menerima kuitansi yang pada saat itu, PENGGUGAT sebagai Kuasa dari Drs. SOBIR, yang secara fakta PENGGUGAT menggunakan dana dari Drs. SOBIR. Selanjutnya terjadilah TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III telah menguasai terhadap TERGUGAT-I dalam hasil jual beli seperti terurai di atas. Sesuai dengan bukti Surat Kuasa tanggal 5 Agustus 1974, yang dibuat secara dibawah tangan di Bandung, dalam artian untuk pengurusan jual beli tanah seperti yang termaktub pada posita angka 1.1 dan angka 1.2 di atas;
8. Bahwa, PENGGUGAT adalah Pembeli beriktikad baik sudah barang tentu harus dilindungi oleh karena secara fakta melalui bukti dibawah tangan berupa kuitansi pembelian yang telah terlaksana, yaitu pada tanggal 7 Nopember 1974 untuk pembelian tanah yang luasnya 799 m<sup>2</sup> (tujuh ratus sembilan puluh sembilan meter persegi) atau sebagaimana yang sudah disebutkan di dalam posita angka 1.1 di atas, dan tanggal yang sama 7 Nopember 1974 untuk pembelian tanah yang luas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi) atau sebagaimana yang sudah disebutkan di dalam posita angka 1.2 di atas), yang masing-masing dibeli dengan harga yang sama, yaitu seharga Rp.720.000,- (tujuh ratus dua puluh ribu rupiah) dengan serah terima bukti Sertifikat Hak Milik yang asli, masih atas nama H. RA. ROCHMAN dan ROESBANI. Dalam artian Sertifikat Hak Milik yang asli tersebut masih atas nama TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III selaku Penjual;
9. Bahwa, selanjutnya alas hak dari PENGGUGAT sekarang adalah Sertifikat Hak Milik Asli milik Penjual dan dikarenakan kesibukan dan lain hal, maka PENGGUGAT belum melakukan Akta Jual Beli melalui Kantor PPAT/ Notaris, meskipun Akta Jual Beli tersebut antara PENGGUGAT dan TERGUGAT-I belum sampai terlaksana namun PENGGUGAT dan TERGUGAT-I sudah berkonsultasi dengan PPAT/Notaris, hal ini dapat PENGGUGAT buktikan adanya beberapa lembaran atau blanko kosong Akta Jual Beli, namun sudah ditandatangani pihak yang dikuasakan oleh TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III, yakni TERGUGAT-I (bukti terlampir). Oleh karena itu hal tersebut merupakan modal dan nilai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersendiri bagi PENGUGAT yang memiliki itikad baik, meskipun Akta Jual Beli belum sepenuhnya terlaksana. Padahal melalui Akta Jual Beli dimaksud untuk baliknama Sertifikat Hak Milik dari TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III kepada PENGUGAT;

10. Bahwa, TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III di dalam memberi kuasa karena adanya bermacam-macam kesibukan sehari-hari sebagai anggota Polri yang demikian kompleks, sehingga TERGUGAT-I adalah orang yang tepat untuk menjadi kuasa dari TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III;

11. Bahwa, sekarang PENGUGAT mengalami kesulitan untuk membaliknama kedua Sertifikat Hak Milik tersebut, oleh karena di dalam usaha pencarian TERGUGAT-I, TERGUGAT-II dan TERGUGAT-III maupun Ahli Waris-nya untuk diajak menyelesaikan proses baliknama dimaksud selalu gagal, dan tidak berhasil;

12. Bahwa, patut untuk dicermati lalu ditindak lanjuti melihat kasus posisi PENGUGAT sebagai Kuasa dari Almarhum Drs. SOBIR, yang seluruh Ahli Warisnya mengetahui dan tidak mempermasalahkan lagi kepemilikan kedua lokasi tanah dimaksud, maka PENGUGAT memohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok untuk dapat mempertimbangkan melalui putusnya, membantu proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No.79/Curug dan No.80/Curug, serta membaliknama-kan kepada nama PENGUGAT (Drs. H. MOHAMMAD YUSUF);

13. Bahwa, untuk terjaminnya prosesi agar secepatnya alas hak PENGUGAT pulih, tentunya dengan peran serta KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK (TURUT TERGUGAT)'pun dapat diperintahkan oleh yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok untuk memberi izin dapat membaliknamakan dari atas nama ROESBANI (TERGUGAT-II) dan H. RA. ROCHMAN (TERGUGAT-III) ke PENGUGAT (Drs. H. MOHAMMAD YUSUF) dengan Sertifikat Hak Milik, melalui alas hak Sertifikat Hak Milik No.79/ Curug dan No.80/Curug;

14. Bahwa, secara menyeluruh agar dapat terlaksananya prosesi jual beli tanah a quo nampaknya yang terhormat Majelis Hakim dapat memutuskan agar perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada verzet, banding dan kasasi (uit voerbaar bij voorraad);

15. Bahwa di dalam proses perkara a quo yang dengan pokok sengketa adalah belum dilaksanakannya baliknama dari ROESBANI dan H. RA. ROCHMAN, maka PENGUGAT siap mengajukan Saksi Ahli lainnya

## 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

apabila diperlukan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, seperti Ahli Pertanahan atau Notaris/PPAT dan/atau Saksi Ahli lainnya yang menguasai soal pertanahan, sesuai dengan Pasal 154 HIR;

Bahwa, dengan kronologis transaksi jual beli tanah PENGUGAT dengan PARA TERGUGAT, mohon kiranya dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, agar transaksi jual beli yang telah dilakukan pada tanggal 7 Nopember 1974 adalah Sah;

Bahwa, dengan keabsahan jual beli tersebut, akhirnya PENGUGAT dapat melakukan baliknama melalui TURUT TERGUGAT;

Berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil yang telah diuraikan di atas, maka PENGUGAT memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Depok cq. Majelis Hakim yang terhormat untuk memeriksa dan mengadili serta menjatuhkan putusan, sebagai berikut :

## PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli antara PENGUGAT dengan TERGUGAT-I atas 2 (dua) obyek tanah sebagai berikut :

1. Di Desa Curug, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor (sekarang masuk wila-yah Kota Depok), seluas 799 m<sup>2</sup> (tujuh ratus sembilan puluh sembilan meter per-segi). Dengan Sertifikat Hak Milik No.79/Curug atas nama ROESBANI, dan batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : dengan Tanah Bpk. Sambas / Kavling No.5;
- Sebelah Timur : dengan Tanah Bpk. Sambas / Kavling No.6;
- Sebelah Selatan : dengan Tanah Bpk. HM. Yusuf (Kavling No.8);
- Sebelah Barat : dengan Kebun / Sawah.

1. Di Desa Curug, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor (sekarang masuk wila-yah Kota Depok), seluas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi). Dengan Sertifikat Hak Milik No.80/Curug atas nama H. RA. ROCHMAN, dan batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : dengan Tanah Bpk. HM. Yusuf (Kavling No.7);

### 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)



- Sebelah **Timur** : dengan Tanah Bpk. Sambas, Rudi Seno (Kavling No.9);
- Sebelah **Selatan** : dengan Kebun (Kavling No.10);
- Sebelah **Barat** : dengan Kebun / Sawah.

3. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT (KANTOR PERTANAHAN KO-TA DEPOK) untuk menerbitkan 2 (dua) Sertifikat Hak Milik dan Balik-nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 79/Curug yang semula atas nama TERGUGAT-II (ROESBANI) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 80/Curug yang semula atas nama TERGUGAT-III (H. RA. ROCHMAN) kepada atas nama PENGUGAT (Drs. H. MOHAMMAD YUSUF);
4. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding dan kasasi (uit voerbaar bij voorraad);
5. Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng.

#### S U B S I D A I R :

Apabila Pengadilan Negeri Depok, in casu Majelis Hakim pemeriksa per-kara ini berpendapat lain, mohon kiranya dapat diputuskan dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono) sesuai fungsi Peradilan, ada asas Keadilan, Kepastian Hukum dan Manfaat.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat datang sendiri, sedangkan para Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain untuk mewakilinya, meskipun mereka telah di panggil dengan patut berdasarkan Relas Panggilan Nomor : 183/Pdt.G/2011/PN.Dpk tertanggal 20 Desember 2011, 19 Januari 2012, 27 Februari 2012 dan juga melalui panggilan umum melalui koran pada tanggal 27 Maret 2012. Oleh sebab itu majelis menetapkan untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini tanpa kehadiran para Tergugat dan Turut Tergugat, dan perkara ini akan diputus tanpa kehadiran para Tergugat (verstek);

Menimbang, bahwa dalam persidangan telah dibacakan surat gugatan dari Penggugat yang isinya tetap di pertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya pihak penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa;

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) PENGUGAT, dikeluarkan oleh Pemerintah Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, yang diberi tanda P-1;
2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Alm. Drs. SOBIR, dikeluarkan oleh Pemerintah Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, yang diberi tanda P-2;



3. Foto copy Kutipan Akta Kematian No.35/2005 dari Kepala Dinas Kependudukan Kota Bandung tertanggal 8 Agustus 2005 atas nama SOBIR, yang wafat tanggal 22 Juni 2005, yang diberi tanda P-3 ;
4. Foto copy Kartu Keluarga (KK) atas nama kepala keluarga Drs. SOBIR, dikeluarkan oleh Pemerintah Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, yang diberi tanda P-4;
5. Foto copy Surat Keterangan Ahli Waris dari Alm. Drs. SOBIR No.474.3/91/AW/VIII/2005 yang dikeluarkan oleh Camat Sukasari atas nama Walikota Bandung, pada tanggal 4 Agustus 2005, yang diberi tanda P-5 ;
6. Foto copy Akta Surat Dibawah Tangan Yang Dibukukan, dibuat oleh Notaris MUMUH MUHSIN WIRAMIHARDJA, SH, sebagai Surat Pernyataan Para Ahli Waris Drs. SOBIR (Almarhum) yang diberikan kepada Drs. M. JUSUF (PENGGUGAT), tertanggal 04 November 2011, yang diberi tanda P-6;
7. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama TIEN ASIAH, isteri sah dari Alm. SOBIR, yang diberi tanda P-7;
8. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama HANI ZANIERAH, AK anak pertama dari Alm. SOBIR, yang diberi tanda P-8 ;
9. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama RINA ZURAIDA, anak kedua dari Alm. SOBIR, yang diberi tanda P-9 ;
10. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama MUHAMAD GANI SALMAN, anak ketiga dari Alm. SOBIR, yang diberi tanda P-10;
11. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama ATHIA ZAHRA, anak keempat dari Alm. SOBIR, yang diberi tanda P-11;
12. Foto copy Surat Kuasa dari ROESBANI (TERGUGAT-II) kepada TOHA. BA (TER-GUGAT-I) tertanggal 5 Agustus 1974, untuk mewakili pemberi kuasa, menjual dan menyerahkan kepada pembelinya mengenai penjualan sebidang tanah Hak Milik sesuai dengan Sertifikat No.79, Desa Curug, Kecamatan Sawangan, luas tanah seluruh-nya 799 m<sup>2</sup> (tujuh ratus sembilan puluh sembilan meter persegi) , yang diberi tanda P-12;
13. Foto copy Kuitansi Penjualan sebidang tanah milik seluas 799 m<sup>2</sup> (tujuh ratus sembilan puluh sembilan meter persegi) seharga Rp.720.000 (tujuh ratus dua puluh ribu rupiah). Sertifikat No.79 atas nama Mayor Pol. ROESBANI (TERGUGAT-II) dari TOHA. BA (TERGU-GAT-I) kepada PENGGUGAT, tertanggal 7 Nopember 1974, yang diberi tanda P-13;

**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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.79/Curug, Sawangan atas nama RUSBANI seluas 799 m<sup>2</sup> (tujuh ratus sembilan puluh sembilan meter persegi), tertanggal 22 Nopember 1973, yang diberi tanda P-14;
15. Foto copy Surat Kuasa H. RA. ROCHMAN (TERGUGAT-III) kepada TOHA BA (TERGUGAT-I) tertanggal 5 Agustus 1974, untuk mewakili Pemberi Kuasa, menjual dan menyerahkan kepada Pembelinya mengenai penjualan sebidang tanah Hak Milik sesuai dengan Sertifikat No.80, Desa Curug, Kecamatan Sawangan, luas tanah seluruhnya 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi) , yang diberi tanda P-15;
16. Foto copy Kuitansi Penjualan sebidang tanah milik seluas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi) seharga Rp.720.000 (tujuh ratus dua puluh ribu rupiah). Sertifikat No.80 atas nama HA. ROCHMAN (TERGUGAT-III) dari TOHA BA (TERGUGAT-I) kepada PENGUGAT, tertanggal 7 Nopember 1974, yang diberi tanda P-16;
17. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.80/Curug, Sawangan atas nama H. ROCHMAT seluas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi), tertanggal 22 Nopember 1973, yang diberi tanda P-17;
18. Foto copy Daftar Pertelaan Kaveling Tanah Blok Gugur IV, atas nama PT. Perkebunan Sawangan, SK Gub. Prop. Jabar, tanggal 9 Mei 1973, No. SK 471/PS/PHT/HM/73, milik PENGUGAT terdaftar dalam Kaveling Nomor 7 dengan luas 799 m<sup>2</sup> (tujuh ratus sembilan puluh sembilan meter persegi). Dan Kaveling Nomor 8 dengan luas 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi) , yang diberi tanda P-18;
19. Foto copy Gambar Situasi/Peta Kaveling/Data Rincikan atas lahan ex. Perkebunan Sawangan, yang terletak di Desa Curug, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor sekarang masuk wilayah Pemerintah Kota Depok, yang dibuat dan dibuat dan dikeluarkan pada tahun 1973 atas Kaveling PENGUGAT No.7 dan No.8, yang diberi tanda P-19;
20. Foto copy Surat Kuasa dari ROESBANI (TERGUGAT-II) kepada TOHA BA (TERGUGAT-I) mewakili untuk menjual dan menyerahkan ke-pada pembelinya mengenai penjualan sebidang tanah Hak Milik sesuai dengan Sertifikat No.79, Desa Curug, Kec. Sawangan, Kab. Bogor. Luas tanah seluruhnya 799 m<sup>2</sup> (tujuh ratus sembilan puluh sembilan meter persegi), tanggal 5 Agustus 1974, yang diberi tanda P-20;



21. Foto copy Surat Kuasa dari TOHA. BA (TERGUGAT-I) blanko kosong kepada Pembeli untuk mengurus/membuat Akta Jual Beli dan surat-surat lainnya atas sebidang tanah Hak Milik sesuai dengan Ser-tifikat No.79, Desa Curug, Kec. Sawangan, Kab. Bogor. Luas tanah seluruhnya 799 m<sup>2</sup> (tujuh ratus sembilan puluh sembilan meter persegi), tertulis bulan Desember 1979, yang diberi tanda P-21;
22. Foto copy Blanko kosong “permohonan pemindahan hak atas tanah (SK Bupati KDH Tingkat-II Bogor, tanggal 12 Januari 1978, Nomor : PD.031/05/KPTS/HUK/1978) dan Pemda Kabupaten Bogor, tang-gal 8 Oktober 1977, Nomor : PD.03/DPRD/X/1977”, yang sudah ditandatangani TOHA BA (TERGUGAT-I), untuk keperluan Sertifikat No.79/Curug, Sawangan, yang diberi tanda P-22;
23. Foto copy Blanko kosong Akta Jual Beli untuk Sertifikat No.79/Curug yang sudah ditandatangani TOHA BA (TERGUGAT-I) untuk keperluan administrasi Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) , yang diberi tanda P-23 ;
24. Foto copy Blanko kosong Akta Jual Beli, bernomor 1517183 yang sudah di-tandatangani oleh TOHA BA (TERGUGAT-I) untuk administrasi Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sertifikat No.79/Curug, yang diberi tanda P-24;
25. Foto copy Bukti pelunasan IPEDA tahun 1983, No. Kohir/F 79 atas nama RUSBANI (TERGUGAT-II) dikeluarkan Kepala Desa Curug, yang diberi tanda P-25 ;
26. Foto copy Surat Keterangan Kepala Desa (blanko kosong) yang sudah di-tandatangani TOHA BA (TERGUGAT-I) untuk administrasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sertifikat No.79/Curug, yang diberi tanda P-26;
27. Foto copy Surat Kuasa dari H. RA. ROCHMAN (TERGUGAT-III) kepada TOHA BA (TERGUGAT-I) mewakili untuk menjual dan menyerahkan kepada pembelinya mengenai penjualan sebidang tanah Hak Milik sesuai dengan Sertifikat No.80, Desa Curug, Kec. Sawangan, Kab. Bogor. Luas tanah seluruhnya 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi), tanggal 5 Agustus 1974, yang diberi tanda P-27 ;
28. Foto copy Surat Kuasa dari TOHA BA (TERGUGAT-I) blanko kosong kepada Pembeli untuk mengurus/membuat Akta Jual Beli dan surat-surat lainnya atas sebidang tanah Hak Milik sesuai dengan Sertifikat No.80, Desa Curug, Kec. Sawangan, Kab. Bogor. Luas tanah seluruhnya 800 m<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi), tertulis bulan Desember 1979, yang diberi tanda P-28 ;



29. Foto copy Blanko kosong “permohonan pemindahan hak atas tanah (SK Bupati KDH Tingkat-II Bogor, tanggal 12 Januari 1978, Nomor : PD.031/05/KPTS/HUK/1978) dan Pemda Kabupaten Bogor, tanggal 8 Oktober 1977, Nomor : PD.03/DPRD/X/1977”, yang sudah ditandatangani TOHA BA (TERGUGAT-I) untuk keperluan Sertifikat No.80/Curug, Sawangan, yang diberi tanda P-29;
30. Foto copy Blanko kosong Akta Jual Beli untuk Sertifikat No.80/Curug yang sudah ditandatangani TOHA BA (TERGUGAT-I) untuk keperluan administrasi Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) , yang diberi tanda P-30 ;
31. Foto copy Blanko kosong Akta Jual Beli, bernomor 1517182 yang sudah ditandatangani oleh TOHA BA (TERGUGAT-I) untuk administrasi Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sertifikat No.80/Curug, yang diberi tanda P-31;
32. Foto copy Bukti pelunasan IPEDA tahun 1983, No. Kohir/F 80 atas nama H. ROCHMAN (TERGUGAT-III) dikeluarkan Kepala Desa Curug, yang diberi tanda P-32 ;
33. Foto copy Surat Keterangan Kepala Desa (blanko kosong) yang sudah ditandatangani TOHA BA (TERGUGAT-I) untuk administrasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sertifikat No.80/Curug, yang diberi tanda P-33 ;
34. Foto copy Surat dari Kepolisian Republik Indonesia, Komando Daerah Kepolisian VIII Jawa Barat/Langlang Buana, Bandung 7 Januari 1973 No. Pol. : VIII/As.5/320-17/013/I/74 yang ditujukan kepada Mayor Pol. H. ROCHMAN, mengenai Penyelesaian Tanah ex. Perkebunan Sawangan atas Sertifikat No.80/Curug, Sawangan, yang diberi tanda P-34 ;

Foto copy bukti surat tersebut tersebut di atas telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan, dan sesuai dengan aslinya, kecuali untuk bukti P-3, P-4, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-18 dan P-19 adalah foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut di atas, untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan pula 2 (dua) orang saksi, yang telah disumpah sesuai dengan agamanya, masing-masing menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

**SAKSI I. SUMIYATI**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1974, dan selama ini sering berkomunikasi dengan Penggugat melalui telepon;



- Bahwa suami saksi pernah disuruh oleh Penggugat untuk menjaga tanah Penggugat sejak tahun 1974 sampai dengan tahun 1984, yang terletak di Desa Curug Kecamatan Sawangan Kota Depok;
- Bahwa luas tanah milik Penggugat adalah 1.600.000 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas adalah :
  - Utara : Tanah pak Sambas
  - Timur : Tanah Pak Rudi Sena
  - Barat: Tanah sawah milik Pak Soleh
  - Selatan : Tanah pak Rudi Sena
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai riwayat tanah milik dari Penggugat tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu dari mana Penggugat memperoleh tanah tersebut;
- Bahwa obyek sengketa dekat dengan perguruan tinggi STIE SEBI;
- Bahwa suami saksi meninggal dunia pada tahun 1984;
- Bahwa diatas obyek sengketa saat ini sekarang dalam kondisi kosong tidak ada berdiri bangunan, hanya ditanami pohon singkong;
- Bahwa obyek sengketa dengan tempat tinggal saksi berdekatan kurang lebih berjarak 200 meter;

Atas keterangan saksi tersebut, Penggugat menyatakan tidak keberatan;

#### **SAKSI II. SUBUR BURHANUDIN**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa Penggugat bertempat tinggal di Bandung, namun Penggugat sering datang ke rumah Saksi;
- Bahwa orang tua Saksi pernah diberi tugas oleh Penggugat untuk mengawasi/ menjaga tanah milik Penggugat yang terletak di Desa Curug Kecamatan Sawangan Kota Depok;
- Bahwa sampai saat ini saksi mengetahui pemilik atas obyek sengketa tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa luas tanah milik Penggugat adalah 1.600.000 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas :
  - Utara : Tanah pak Sambas
  - Timur : Tanah Pak Rudi Sena



- Barat: Tanah sawah milik Pak Soleh
- Selatan : Tanah pak Rudi Sena
- Bahwa saksi tidak tahu dari mana Penggugat memperoleh tanah tersebut, serta saksi tidak tahu riwayat tanah yang menjadi sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan Kesimpulannya pada tanggal 23 Mei 2012. Kemudian Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu apa lagi, dan selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi selama dalam persidangan sebagaimana tersebut dalam Berita Acara, dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

#### **TENTANG HUKUMNYA**

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

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo, para Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, berdasarkan Relaas Panggilan Sidang tertanggal 20 Desember 2012, 19 Januari 2012, 27 Januari 2012, 16 Februari 2012 & 27 Maret 2012, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap atau menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya, dan tidak datangnya para Tergugat tersebut tidak pula disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka berdasarkan Pasal 125 HIR, Majelis Hakim dapat meneruskan pemeriksaan perkara dan akan diputus secara verstek;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memutus perkara secara verstek, maka Majelis Hakim terlebih dahulu harus menilai apakah gugatan tersebut beralasan dan tidak melawan hukum;

Menimbang, bahwa sesuai dengan pasal 163 HIR barang siapa mendalilkan mempunyai sesuatu hak, maka ia harus membuktikan adanya hak tersebut.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya tersebut di atas, persidangan Penggugat telah mengajukan 34 (tiga puluh empat) macam bukti



14  
**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-34, dan 2 (dua) orang saksi, yaitu Saksi Sumiyati dan Saksi Subur Burhanuddin ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, Majelis akan menilai formalitas gugatan Penggugat terlebih dahulu, apakah gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formal suatu gugatan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca surat gugatan Penggugat, dalam dalam gugatan Penggugat angka 4, Penggugat mendalilkan adalah selaku kuasa dari Drs. Sobir dalam melakukan perjanjian jual beli dua bidang tanah sebagaimana tersebut dalam angka 1.1 dan 1.2 surat gugatan. Namun dalam kalimat selanjutnya Penggugat mendalilkan Penggugat telah meminjam uang kepada Drs. Sobir, uang mana selanjutnya dipergunakan untuk membeli dua bidang tanah, dan uang tersebut telah dikembalikan kepada Drs. Sobir;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam dalil gugatan Penggugat angka 7, Penggugat mendalilkan lagi sebagai kuasa dari Drs. Sobir dalam melakukan jual beli tanah yang menjadi obyek sengketa, dan untuk melakukan jual beli dimaksud menggunakan dana dari Drs. Sobir;

Menimbang, bahwa dari dalil Penggugat angka 4 dihubungkan dengan dalil gugatan Penggugat angka 7, menurut Majelis, Penggugat telah mencampuradukkan penggunaan lembaga pemberian kuasa dengan lembaga pinjam meminjam uang. Seharusnya menurut hemat Majelis, agar tidak membingungkan pihak-pihak yang terkait dengan gugatan a quo, Penggugat harus menjelaskan dengan jelas dan terang kedudukannya dalam mengajukan gugatan, yaitu apakah selaku kuasa dari Almarhum Drs. Sobir, ataukah Penggugat mengajukan gugatan selaku Pembeli tanah yang menjadi obyek sengketa. Sebab dalam prakteknya, seseorang bisa saja membeli tanah dengan menggunakan uang yang dipinjam dari pihak ketiga. Dalam hal yang demikian maka orang tersebut tidak dapat menyatakan diri bertindak selaku kuasa dari pihak ketiga tersebut, tetapi bertindak selaku pribadi terlepas apakah uang yang dipergunakan untuk membeli tanah itu merupakan uang milik sendiri, ataukah diperoleh dari meminjam kepada pihak lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, maka gugatan Penggugat menurut Majelis adalah tidak jelas atau kabur (obscur



15  
**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

libelle), dengan demikian maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Majelis tidak akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku ;

**M E N G A D I L I :**

1. Menyatakan para Tergugat tidak datang menghadap ke persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat diputus dengan tanpa hadirnya para Tergugat (*Verstek*);
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.391.000,- (dua juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari SENIN tanggal 11 Juni 2012 oleh kami BAMBANG JOKO WINARNO, SH. sebagai Hakim Ketua Majelis, SAPTO SUPRIYONO, SH. dan Dr. IMAN LUQMANUL HAKIM, SH.M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana dibacakan pada hari Rabu tanggal 20 Juni 2012 oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dalam sidang yang terbuka untuk umum dengan dibantu oleh EBEN ESER RAJAGUKGUK, SH.MH., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Depok serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri oleh para Tergugat ;



HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

1. SAPTO SUPRIYONO, SH.

BAMBANG JOKO WINARNO, SH.

2. Dr. IMAN LUQMANUL HAKIM, SH.MHum.

PANITERA PENGGANTI,

BEN ESER RAJAGUKGUK, SH.

Perincian biaya:

• Pendaftaran.....	Rp. 30.000,-
• Administrasi .....	Rp. 50.000,-
• Panggilan .....	Rp. 1.800.000,-
• PS .....	Rp. 500.000,-
• Redaksi .....	Rp. 5.000,-
• Materai .....	Rp. 6.000,-

Jumlah ..... Rp. 2.391.000,- (dua juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)