



PUTUSAN

Nomor 697 / Pdt.G / 2018 / PN Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Hery Yulianto**, yang beralamat : di Bojong Menteng RT 001 RW 003 Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Jawa Barat, Pekerjaan : Karyawan Swasta; Warga Negara Indonesia dalam hal ini memberikan kuasa kepada ARI FITRIANA,SH dan EVILIA, SH Advokat dari Kantor Hukum ARI FITRIANA & REKAN beralamat di Ruko Ngurah Rai, Kavling No. 15-16, Lt. 3 Jl. I Gusti Ngurah Rai, Bintara, Kota Bekasi., yang dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 November 2018 , sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- I. Para Ahli Waris almarhumah Tuti Susana Thamrin yang terdiri dari :
  1. Wahidin AR, ahli Waris almarhumah Wiki Helina, dahulu beralamat : di Jl. Cipinang Timur I No. 23 RT 006 RW 03, Kelurahan Cipinang, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur; sekarang tidak diketahui keberadaannya baik di dalam dan diluar wilayah Negara Republik Indonesia, selaku Tergugat I-1;
  2. Hartini, ahli waris R. Rudy Iskandar alias Asep, beralamat : di Perumahan Trias Estate Blok F6/8, RT 002 RW 014, Desa Wanasari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, selaku Tergugat I-2;
  3. Dhio Rahardika, ahli waris R. Rudy Iskandar alias Asep, beralamat : di Perumahan Trias Estate Blok F6/8, RT 002 RW 014, Desa Wanasari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, selaku Tergugat I-3;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Rozza Rahadika, ahli waris R. Rudy Iskandar alias Asep, beralamat : di Perumahan Trias Estate Blok F6/8, RT 002 RW 014, Desa Wanasari, Kecamatan Cibitung, Kabupaten Bekasi, selaku Tergugat I-4;
  5. Merry Hertika, beralamat : di Puncak Buring Indah B1 No. 15 RT 002 RW 009, Kelurahan Buring, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang, Jawa Timur; Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga; Warga Negara Indonesia, selaku Tergugat I-5;
  6. Ir. Poppy Irmawati, beralamat : di Atsiri Permai, Jl. Widuri Raya No. 27 RT 05 RW 12, Kelurahan Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat; Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga; Warga Negara Indonesia, selaku Tergugat I-6;
  7. Ludy Ruseny, beralamat : di Cawang III No. 54, RT 002 RW 006, Kelurahan Kebon Pala, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur; Pekerjaan : Karyawan Swasta; Warga Negara Indonesia, selaku Tergugat I-7;
  8. Ade Muthia Fany, beralamat : di Pulo Gebang Permai Blok G3/12, RT 001 RW 012, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur; Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga; Warga Negara Indonesia, selaku Tergugat I-8;
  9. Hamdan Ruseny Mitra Kusumah, beralamat : Kp. Babakan RT 001 RW 004, Kelurahan Mustikasari, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi, Jawa Barat; Pekerjaan : Karyawan Swasta; Warga Negara Indonesia, selaku Tergugat I-9;
  10. Kinih Nungcias, beralamat : di Jl. Beton No. 23, RT 0023 RW 004, Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi; Pekerjaan : Karyawan Swasta; Warga Negara Indonesia, selaku Tergugat I-10;
  11. Adam Ruseni. MK, beralamat : di Kp. Kelapa Dua, RT 002 RW 007, Kelurahan Padurenan, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi, Jawa Barat; Pekerjaan : Karyawan Swasta; Warga Negara Indonesia, selaku Tergugat I-11;
  12. Suciyati Ruseni, beralamat : di Kp. Kelapa Dua, RT 002 RW 007, Kelurahan Padurenan, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi, Jawa Barat; Warga Negara Indonesia, selaku Tergugat I-12;
- Untuk selanjutnya Para ahli waris diatas disebut selaku Para Tergugat I;
- II. Jaya.SE,beralamat : Jl.Situ Rawa Gede No.1 RT.02/RW.02,Kelurahan Bojong Menteng ,Kecamatan Rawalumbu,Kota Bekasi,Jawa Barat,untuk selanjutnya disebut selaku Tergugat II;

Halaman 2 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks



III. Kepala Kantor Kelurahan Bojong Menteng, beralamat : di Kp. Bojong Menteng, Bojong Menteng, Rawalumbu, Bekasi, Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut selaku Tergugat III;

IV. Kaman alias Kaman bin Kamin, beralamat : Kampung Rawa Roko Rt.006 Rw.005, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, untuk selanjutnya disebut selaku Turut Tergugat I;

V. Kepala Kantor Kecamatan Rawalumbu, beralamat : di Jl. Lumbu Timur Raya No. 01, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut selaku Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Nopember 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 23 Nopember 2018 dalam Register Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa tujuan Penggugat mengajukan gugatan terhadap perkara Aquo adalah untuk meminta pengembalian uang kepada Para Tergugat I dan Tergugat II atas jual beli tanah yang terletak di Kampung Bojong Menteng RT.003 RW.007, Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi dengan luas 500 M2, dimana Penggugat sebagai pihak Pembeli dan Para Tergugat I sebagai Penjual dan Tergugat II selaku staf kelurahan yang menerima uang dari Penggugat untuk mengurus secara administrasi dalam memproses Akta Jual Beli No.015/2016;
2. Bahwa pada mulanya pada tahun 2016 Penggugat ditawarkan tanah oleh Hamdan Ruseny ( ahli waris dari almarhumah Tuti Susana Thamrin) yang terletak di kampung Bojong Menteng RT 003 RW 007 , Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi dengan luas 500 M2 (lima ratus meter persegi) yang dalam hal ini tanah dimaksud disebut sebagai Obyek Sengketa;
3. Bahwa setelah itu Penggugat oleh Hamdan Ruseny dibawa untuk menghadap R.Rudy Iskandar alias Asep ( Tergugat 1-2 / anak dari almarhumah Tuti Susana Thamrin) untuk membicarakan perihal tanah yang akan dijual oleh ahli waris Almh.Tuti Susana Thamrin kepada Penggugat , yang pada akhirnya terjadilah kesepakatan harga antara Penggugat dan

*Halaman 3 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks*



Rudi Iskandar sebesar Rp. 900.000,-( sembilan ratus ribu rupiah)/meter dan pada tanggal 12 Maret 2016 ditindaklanjuti oleh Penggugat dengan memberikan DP Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sesuai dengan kwitansi tertanggal 12 Maret 2016 yang ditandatangani oleh Hamdan dan Asep, dan kemudian oleh Penggugat dilakukan pelunasan atas tanah tersebut pada tanggal 28 Maret 2016 sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sesuai dengan kwitansi tertanggal 28 Maret 2016 yang ditandatangani oleh Poppy Irmawati ( Tergugat 1-7) dan Merry Hertika ( Tergugat 1-5);

4. Bahwa Penggugat terhadap mekanisme pembayaran tanah yang menjadi obyek sengketa sampai terbitnya Akta Jual Beli No.015/2016 mengikuti apa yang di sarankan oleh Hamdan Ruseny ( Tergugat 1-9);
5. Bahwa setelah Penggugat membayar lunas terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa kepada Para Tergugat I, maka Penggugat bersama-sama dengan Para ahli waris almarhumah Tuti Susana Thamrin/Para Tergugat I melakukan penandatanganan Akta Jual Beli No. 015/2016 yang ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat/Turut Tergugat II, adapun batas-batas tanah tersebut sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Tanah Ibu Ririn
  - Sebelah Timur : Tanah Pecahannya
  - Sebelah Selatan : Tanah Hery Yulianto/Pecahannya
  - Sebelah Barat : Jalan Lingkungan
6. Bahwa Tergugat II adalah staf dari Kantor Kelurahan Bojong Menteng meminta uang kepada Penggugat dengan alasan akan digunakan untuk keperluan biaya administrasi dan biaya-biaya lain yang harus dibayarkan untuk mengurus surat-surat sehubungan dengan jual beli tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut sebesar Rp. 57.000.000,- (lima puluh tujuh juta rupiah) sesuai dengan kwitansi tertanggal 28 Maret 2016 yang ditandatangani oleh pihak Tergugat II;
7. Bahwa pada tanggal 9 April 2016 ahli waris almarhumah Tuti Susana Thamrin yakni Hamdan (Tergugat 1-9) datang lagi menemui Penggugat untuk meminta tambahan uang sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat sesuai dengan kwitansi tertanggal 9 April 2016 yang ditandatangani oleh Hamdan (Tergugat 1-9);
8. Bahwa pada sekitar bulan April 2017 Penggugat didatangi Sdr. Kaman bin Kamin ( Turut Tergugat I ) yang mengatakan bahwa tanah yang terletak di Kampung Bojong Menteng RT 003 RW 007, Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawalumbu, Bekasi seluas 500 m2 yang dibeli Penggugat dari



ahli waris almh. Tuti Susana Thamrin adalah milik Kaman bin Kamin dari orang tuanya yang bernama Alm. Kamin bin Kadung dengan memberikan foto copy Akta Jual Beli No.563/RT/HR/68/1979 dengan bukti No. C 491.Psl 202 yang terletak di RT.003 RW 007.

9. Bahwa menurut pengakuan Kaman bin Kamin ( Turut Tergugat I ) memang pernah terjadi transaksi jual beli tanah antara Kaman Bin Kamin selaku ahli waris dari Kamin bin Kadung dengan Almh.Tuti Susana Thamrin dengan Akta Jual Beli No.563/RT/HR/68/1979 dengan bukti No.C 491.Psl 202 yang terletak di RT.003 RW 007 dimana posisi tanah yang dibeli Almh .Tuti Susana Thamrin bukanlah tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini yang dijual oleh ahli waris Almh.Tuti Susana Thamrin (Para Tergugat I) kepada Penggugat, posisi tanah yang dibeli Almh.Tuti Susana Thamrin letaknya bersebelahan dengan tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa;
10. Bahwa setelah Penggugat telusuri dilapangan ternyata Almh.Tuti Susana Thamrin juga pernah membeli sebidang tanah kepada ahli waris Idup Bin Kuru dengan luas 1720 M2 dengan Akta Jual Beli No.357/RT/RH/68/1979 dan posisi tanah tersebut ada di RT.002 RW.007;
11. Bahwa ternyata obyek sengketa yang dijual oleh Para Tergugat I ( ahli waris Almh.Tuti Susana Thamrin) kepada Penggugat didalam faktanya antara surat dan letak tanahnya berbeda (tidak sinkron) dimana dasar dari pembuatan Akta Jual Beli No. 015/2016 tersebut yang dipakai oleh Para Tergugat I adalah Akta Jual Beli No. 357/RT/RH/68/1979 dimana Penjualnya adalah ahli waris dari Idup bin Kuru kepada Tuti Susana Thamrin dengan luas sebesar 1720 M2 (seribu tujuh ratus dua puluh ribu meter persegi) yang letak tanah tersebut ada di RT.002 RW.007, tetapi tanah yang dijual oleh Para Tergugat I kepada Penggugat dengan dasar Akta Jual Beli No.357/RT/RH/68/1979 yang letaknya di RT.003 RW.007;
12. Bahwa Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat III dan Turut Tergugat II dimana isi dari AJB No. 015/2016 juga terdapat banyak kesalahan yakni terdapat perbedaan antara AJB No. 015/2016 yang diperuntukkan bagi Pembeli dengan AJB No. 015/2016 yang untuk lembar Pendaftaran Peralihan Hak , perbedaan dari isi Akta Jual Beli No.015/2016 tersebut terletak pada **kolom No. AJB** yang diperuntukkan untuk Pendaftaran Peralihan Hak tidak ditulis/tidak dicantumkan Nomor AJB sebagaimana yang tertulis/tercantum didalam AJB No. 015/2016 yang diperuntukkan untuk Pembeli yakni **Nomor 357/RT/RH/68/1979**;  
Dan demikian pula mengenai **letak tanah** didalam AJB untuk LEMBAR PEMBELI menerangkan bahwa tanah tersebut terletak di **Kp. Bojong**



**Menteng RT 003 RW 007** sedangkan pada AJB untuk LEMBAR Pendaftaran Peralihan hak menerangkan bahwa letak tanah terletak di **Kp. Bojong Menteng RT 002 RW 007, dengan adanya perbedaan yang menyangkut isi dari Akta Jual Beli No.015/2016 tersebut maka Penggugat merasa sangat dirugikan ;**

13. Bahwa dengan adanya informasi dari Kamin bin Kamin ( Turut Tergugat I ) maka untuk memastikan kebenaran informasi tersebut, Penggugat datang ke Kantor Kelurahan Bojong Menteng ( Tergugat III ) dan disana Penggugat bertemu dengan Tati Hartati S, STP.MM yang saat itu lurah pada Kantor Kelurahan Bojong Menteng dan Penggugat menanyakan tentang riwayat tanah tersebut tetapi oleh Lurah Tati Hartati S, STP.MM tidak memberi jawaban yang diharapkan tetapi malah melempar atau menyuruh Penggugat untuk menanyakan riwayat tanah tersebut kepada Sdr. Jaya, SE./Tergugat II, Namun tetap saja Penggugat tidak mendapat jawaban mengenai kejelasan tentang riwayat tanah tersebut;
14. Bahwa Penggugat juga pernah bertemu pihak Turut Tergugat II untuk meminta saran dan menanyakan sehubungan dengan adanya masalah tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini dan pihak Turut Tergugat II menyarankan agar berdamai saja dalam menyelesaikan permasalahan tersebut;
15. Bahwa masih pada tahun 2017 Penggugat datang bersama Sdr. Kamin bin Kamin/ Tergugat III ke Kantor Kelurahan Bojong Menteng untuk meminta Kelurahan memediasi perkara tanah yang menjadi obyek sengketa, yang pada saat itu datang ahli waris dari almarhumah Tuti Susana Thamrim yaitu : Poppy Irmawati ( Tergugat 1-6) dan Merry Hertika (Tergugat 1-5) selaku penjual obyek sengketa, Penggugat selaku pembeli, Kamin bin Kamin serta Lurah Bojong Menteng tetapi hasilnya menemui jalan buntu;
16. Bahwa atas saran dari Turut Tergugat II pada tahun 2018 Penggugat juga pernah datang ke rumah Poppy Irmawati (Tergugat 1-6) di daerah Bogor untuk meminta pertanggung jawaban atas tanah yang telah dijual kepada Penggugat tetapi oleh Poppy Irmawati (Tergugat 1-6) Penggugat disuruh menemui pengacaranya yang pada akhirnya tetap saja tidak ada titik temu terhadap penyelesaian tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut;
17. Bahwa Penggugat merasa sangat dirugikan atas perbuatan ParaTergugat I karena dari pihak Para Tergugat I tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan jual beli terhadap tanah yang dijual kepada Penggugat yang terletak di Kampung Bojong Menteng RT.003 RW.007 Kelurahan Bojong



Menteng, Kecamatan Rawa lumbu Kota Bekasi, sampai Penggugat mengajukan gugatan ini;

18. Bahwa menurut Prof. Boedi Harsono, 2003, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta : Djambatan 27, 28, Jual Beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah yang disebut "penjual", berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut "pembeli", sedangkan pihak "pembeli" berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Maka berdasarkan teori tersebut di atas sangatlah jelas bahwa Penggugat selaku pembeli sudah melaksanakan kewajibannya untuk membayar lunas harga tanah yang menjadi obyek sengketa tetapi Penggugat tidak bisa memiliki secara sah tanah tersebut karena Para Tergugat I menjual tanah obyek sengketa dalam perkara a quo dengan data-data tanah yang tidak benar.

Dengan demikian Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik harus di lindungi oleh Undang-undang sesuai dengan Yurisprudensi MA RI No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982. Putusan

PT.Semarang No. 264/1977/Pdt/PTSmg tanggal 30 April 1979. Putusan PN.Magelang No. 46/1976/Pdt tanggal 31 Maret 1977.

Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Para Tergugat I berdasarkan AJB No. 015/2016 adalah TIDAK SAH dan CACAT HUKUM sehingga dinyatakan BATAL DEMI HUKUM, begitu juga dengan Akta Jual Beli No. 015/2016 yang timbul dari jual beli tanah YANG TIDAK SAH yang merupakan obyek sengketa patut dinyatakan CACAT HUKUM dan HARUS DINYATAKAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM;

19. Bahwa menurut pasal 1320 KUHPerdara untuk sahnya jual beli adalah sebagai berikut :

- 1). sepakat,
- 2). cakap,
- 3). suatu hal tertentu,
- 4). suatu sebab yang halal;

Dengan demikian terhadap jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Para Tergugat I terdapat syarat obyektif yang dilanggar oleh Para Tergugat I yakni syarat SUATU SEBAB YANG HALAL, dimana Para Tergugat I telah menjual tanah yang bukan milik dari orang tua dari Para Tergugat I yaitu Almh. Tuti Susana Thamrin;

Dan menurut pasal 1335 KUHPerdara menyatakan bahwa " Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah di buat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan (hukum) dengan kata lain BATAL DEMI HUKUM".



Bahwa menurut Yurisprudensi MA RI No.1873 K/PDT/2001 Tanggal 3 Oktober 2002, Kaidah Hukum : Akta yang dalam pembuatannya mengandung cacat kehendak dan juga penipuan dinyatakan batal demi hukum.

Bahwa menurut Yurisprudensi MA RI NO.5072 K/PDT/1998 Tanggal 29 September 2003 menegaskan bahwa "Perjanjian jual beli atas suatu obyek yang kepemilikannya belum pasti adalah Batal Demi Hukum karena tanpa alas hak yang sah dan tidak memenuhi syarat halal dasar perjanjian tersebut";

20. Bahwa PERBUATAN yang dilakukan oleh Para Tergugat I dalam hal ini ahli waris almarhumah Tuti Susana Thamrin dengan menjual tanah yang bukan milik almarhumah Tuti Susana Thamrin yang menjadi obyek sengketa kepada Penggugat serta perbuatan Tergugat II dengan meminta uang kepada Penggugat dengan dasar kwitansi tertanggal 28 Maret 2016 yang dijadikan alasan untuk biaya memproses dalam menerbitkan Akta Jual Beli No. 015/2016 yang cacat hukum dan mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, perbuatan Tergugat III yaitu membuat Akta Jual Beli No.015/2016 dengan data yang tidak benar maka perbuatan tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum ( Onrechtmatige Daad) sesuai dengan pasal 1365 KUHPperdata;

21. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata, harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

**a. Adanya suatu perbuatan**

Bahwa Penggugat merasa dirugikan hak-haknya oleh tindakan Para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dimana ParaTergugat I menjual tanah yang bukan milik Para Tergugat I kepada Penggugat dan Tergugat II meminta uang kepada Penggugat dengan alasan untuk digunakan dalam mengurus proses jual beli tanah yang menjadi obyek sengketa dengan cara melawan hukum yang merugikan Penggugat,serta perbuatan Tergugat III yang tidak meneliti terlebih dahulu terhadap data yang diajukan Para Tergugat I sebagai Pihak Penjual yang seharusnya tugas Tergugat III adalah mencocokkan Girik dengan nomor yang ada di Buku Tanah Kelurahan, dan adalah tugas Tergugat III untuk Cek nama Girik apakah sesuai dengan nama Penjual dalam hal ini Para Tergugat I dan apakah betul masih ada tanahnya dan apakah luasnya sesuai dengan yang tertera didalam girik, akibat perbuatan Tergugat III yang tidak meneliti data Penjual /Para Tergugat I yang tidak benar yang dijadikan dasar jual beli tanah dengan Penggugat sehingga terbit



Akta Jual Beli No.015/2016 mengakibatkan Penggugat menderita kerugian baik Materiil maupun Immateriil;

## **b. Perbuatan tersebut Melawan Hukum**

Bahwa Perbuatan Para Tergugat I dengan menjual tanah yang bukan miliknya kepada Penggugat dan Perbuatan Tergugat II dengan meminta uang kepada Penggugat yang akan digunakan dalam mengurus proses jual beli tanah dimana Akta Jual Beli No.015/2016 CACAT HUKUM dalam perkara Aquo adalah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan Perbuatan Tergugat III dengan menerbitkan Akta Jual Beli No. 015/2016 yang isinya terdapat adanya kesalahan yakni perbedaan antara AJB No. 015/2016 yang diperuntukkan bagi Pembeli dengan AJB No. 015/2016 yang untuk Pendaftaran Peralihan Hak, yang mana perbedaan tersebut terletak pada kolom No. AJB dimana yang diperuntukkan untuk Pendaftaran Peralihan Hak tidak ditulis/tidak dicantumkan Nomor AJB sebagaimana yang tertulis/tercantum didalam AJB No. 015/2016 yang diperuntukkan untuk Pembeli yakni Nomor 357/RT/RH/68/1979;

Dan demikian pula mengenai letak tanah didalam AJB untuk LEMBAR PEMBELI menerangkan bahwa tanah tersebut terletak di Kp. Bojong Menteng RT 003 RW 007 sedangkan pada AJB untuk LEMBAR Pendaftaran Peralihan Hak menerangkan bahwa letak tanah terletak di Kp. Bojong Menteng RT 002 RW 007 dimana Perbuatan Tergugat III adalah Perbuatan Melawan Hukum;

## **c. Adanya kesalahan yang dilakukan oleh Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III**

Bahwa dalam ketentuan pasal 1365 KUHPerdata baik menurut undang-undang maupun Yurisprudensi mensyaratkan adanya kesalahan dalam perbuatan yang dimaksud tersebut. Bahwa menurut hukum suatu perbuatan dianggap mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- Adanya unsur kesengajaan, atau
- Adanya unsur kelalaian, atau
- Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf seperti overmacht, membela diri, tidak waras dll

Bahwa perbuatan Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dalam perkara A quo jelas-jelas mengandung unsur kesengajaan, dengan demikian nampak secara jelas bahwa Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III memang beritikad buruk (Kwaader Throuw) untuk merugikan Penggugat;

## **d. Adanya kerugian**



Adanya perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat I dalam perkara A quo menyebabkan Penggugat mengalami kerugian baik kerugian Materiil maupun Immaterial;

- **Kerugian Materiil**

Bahwa Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 450.000.000,- (Empat Ratus Lima Puluh juta rupiah) yang terjadi karena Penggugat sudah membayar lunas harga pembelian tanah beserta biaya-biaya pengurusan AJB No. 015/2016. Sebagaimana yang telah dijelaskan pada point 3, 6 dan 7 posita tersebut diatas;

Bahwa Penggugat juga mengalami kerugian Materiil yang ditimbulkan akibat perbuatan Tergugat II yakni sebesar Rp.57.000.000,00 ( Lima Puluh Tujuh Juta Rupiah);

Sehingga secara nyata berdasarkan perhitungan tersebut diatas atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat I maka Penggugat mengalami kerugian materiil senilai Rp. 450.000.000,- (Empat Ratus Lima Puluh juta rupiah), dan atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II maka Penggugat mengalami kerugian secara Materiil sebesar Rp.57.000.000,00(Lima Puluh Tujuh Juta Rupiah );

- **Kerugian Immaterial**

Bahwa akibat tindakan melawan hukum dari Para Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III atas obyek sengketa a quo menyebabkan Penggugat mengalami kerugian immaterial sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

Bahwa kerugian tersebut terjadi karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III yang menyebabkan Penggugat mengeluarkan biaya-biaya dan tenaga untuk mengurus perkara ini.

e. **Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian**

Bahwa Penggugat mengalami kerugian sebagai akibat yang ditimbulkan oleh Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) yang dilakukan oleh Para Tergugat I apabila tanah yang dijual kepada Penggugat benar milik Para Tergugat I maka Penggugat bisa mengelola dan memanfaatkan tanah tersebut tapi dalam perkara a quo faktanya tanah yang dijual kepada Penggugat bukanlah tanah milik dari Para Tergugat I. Yang mana Penggugat tidak bisa mengambil hasil dan memanfaatkan tanah tersebut. Bahwa dengan demikian nampak jelas hubungan kausalitas antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dengan kerugian yang diderita Penggugat.



22. Bahwa adapun kerugian Materiil yang diderita Penggugat sebesar Rp. 450.000.000,00 (Empat Ratus Lima Puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
- Kwitansi tertanggal 12 Maret 2016 sebesar Rp.100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) dengan keterangan untuk DP Pembelian tanah waris Alm Tuti Susana seluas 500 M2 dengan harga 900.000,00 (Sembilan Ratus Ribu) per meter yang terletak di gang manga Rt.003,07 Bojong Menteng Rawalumbu,Bekasi yang di tandatangani oleh Hamdan dan Asep ( R.Rudy Iskandar );
  - Kwitansi tertanggal 28 Maret 2016 untuk pelunasan tanah seluas 500 M2 di kampung Bojong Menteng Rt.03/07 Kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Rawa Lumbu Kota Bekasi yang ditandatangani oleh POPPY IRMAWATI dan MERRY HERTIKA senilai Rp.300.000.000,00 (Tiga Ratus Juta Rupiah);
  - Kwitansi tertanggal 9 April 2016 untuk koordinasi pembelian tanah di Kp. Bojong Menteng RT 03 RW 07 Bojong Menteng, Rawalumbu, Bekasi senilai Rp.50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah);
23. Bahwa Penggugat juga menderita kerugian Materiil akibat perbuatan Tergugat II sebesar Rp. 57.000.000,- (Lima Puluh Tujuh Juta Rupiah) yang diminta Tergugat II kepada Penggugat untuk biaya proses pembuatan Akta Jual Beli No.015/2016, BPHTB dan PPH/SSP atas nama TUTI SUSANA, luas tanah 500 M2 yang terletak di Kampung Bojong Menteng, Rt.03/07 Kelurahan Bojong Menteng, sebesar Rp.57.000.000,00 (Lima Puluh Tujuh Juta); sesuai dengan kwitansi tertanggal 28 – 03 – 2016;
24. Bahwa selain kerugian Materiil yang tersebut diatas, Penggugat juga menderita kerugian Immateriil sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sebagai akibat dari Perbuatan Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III;
25. Bahwa menurut Pasal 1491 KUHPerdata “ *Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram; kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya*”
- Bahwa Penggugat selaku Pembeli seharusnya mendapat jaminan dari Penjual yang dalam hal ini adalah Para Tergugat I sebagaimana inti dari pasal 1491 KUHPerdata yaitu penguasaan benda oleh Pembeli secara tentram dan aman dan menjamin benda yang bersangkutan terhadap segala cacat yang tersembunyi;



26. Bahwa menurut pasal 1495 KUHPerdara “Si penjual, adanya janji yang sama, jika terjadi suatu penghukuman untuk menyerahkan barang yang dijual kepada seorang lain, diwajibkan mengembalikan harga pembelian, kecuali apabila si pembeli pada waktu pembelian dilakukan mengetahui tentang adanya penghukuman untuk menyerahkan barang yang dibelinya, atau jika ia telah membeli barangnya dengan pernyataan akan memikul sendiri untung ruginya”

Bahwa menurut inti dari pasal 1495 KUHPerdara dimana Penjual berkewajiban menanggung benda yang dijual jika terjadi suatu penghukuman untuk menyerahkan benda kepada pihak ketiga, Penjual wajib mengembalikan harga kepada pembeli;

27. Bahwa dengan diajukan gugatan ini serta berdasarkan bukti yang diajukan dipersidangan Penggugat berhak untuk meminta dikembalikannya uang secara tunai pembelian tanah obyek sengketa yang telah dibayarkan kepada Para Tergugat I senilai Rp.450.000.000,00 (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);

28. Bahwa Penggugat juga meminta pengembalian sejumlah uang kepada Tergugat II sebesar Rp.57.000.000,00 (Lima Puluh Tujuh Juta Rupiah) yang uang tersebut oleh Penggugat diserahkan kepada Tergugat II atas permintaan Tergugat II dengan alasan mengurus biaya administrasi untuk proses pembuatan Akta Jual Beli, uang BPHTB, dan PPH/SSP atas nama Tuti Susana, luas 500 M2 yang terletak di Kampung Bojong Menteng R.03/07 Kelurahan Bojong Menteng, Bekasi sesuai dengan kwitansi tertanggal 28 – 03 – 2016;

29. Bahwa berdasarkan pasal 1239 KUHPerdara agar gugatan aquo tidak Illusoir (tidak sia-sia) maka Penggugat akan mengajukan Sita Jaminan terhadap sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Atsiri Permai, Jl. Widuri Raya No. 27 RT 05 RW 12, Kelurahan Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat milik Ir. Poppy Irmawati;

30. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi untuk menetapkan dwangsom (uang paksa) sebesar Rp. 200.000,00 /hari (dua ratus ribu per hari) yang harus dibayar oleh Para Tergugat I dan Tergugat II bila lalai dalam melaksanakan isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (In Kracht Van Gewijsde);

31. Bahwa Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Vorraad) meskipun ada upaya banding, kasasi, verzet dan peninjauan kembali;



32. Bahwa dikarenakan Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III jelas dan nyata telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat maka patut menurut hukum agar Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul karena gugatan ini dan menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini;

33. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas didukung oleh bukti-bukti yang berdasar dan sah menurut hukum maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa perkara A quo berkenan untuk memutus sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan Berharga seluruh bukti yang diajukan dipersidangan;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli beritikad baik;
4. Menyatakan Para Tergugat I dalam hal ini ahli waris Almarhumah Tuti Susana Thamrin bukan pemilik Sah atas sebidang tanah seluas 500 M2 yang dijual Para Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No.015/2016 yang terletak di Kampung Bojong Menteng Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi Jawa Barat;
5. Menyatakan perbuatan Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Atsiri Permai Jl. Widuri Raya No. 27 RT 05 RW 12, Kelurahan Ragajaya, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat milik Ir. Poppy Irmawati;
7. Menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Para Tergugat I yang ditandatangani oleh Tergugat III dan Turut Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara sehingga timbul Akta Jual Beli No.015/2016 atas nama HERY YULIANTO adalah TIDAH SAH dan CACAT HUKUM, sehingga jual beli tersebut harus dinyatakan BATAL DEMI HUKUM;
8. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli No.015/2016 tertanggal 28 Maret 2016 adalah TIDAK SAH dan CACAT HUKUM serta TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM;
9. Menghukum Para Tergugat I ( Ahli waris almarhumah Tuti Susana Thamrin) untuk membayar kerugian materiil berupa pengembalian sejumlah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat selaku pembeli tanah yang terletak di Kampung Bojong Menteng, Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, sebesar Rp.450.000.000,00 (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) secara tunai;

10. Menghukum Tergugat II untuk membayar kerugian materiil berupa pengembalian sejumlah uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat II untuk biaya proses pembuatan Akta Jual Beli, BPHTB dan PPH/SSP atas nama Tuti Susana luas tanah 500 M2 yang terletak di Kampung Bojong Menteng RT 03/07 Kelurahan Bojong Menteng sampai sebesar Rp.57.000.000,00 (Lima Puluh Tujuh Juta Rupiah) secara tunai;
11. Menghukum Para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp.300.000.000,00 (Tiga Ratus Juta Rupiah) secara tunai;
12. Menghukum Para Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar dwangsom (uang paksa) kepada Penggugat sebesar Rp. 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) / hari yang harus dibayar bila Para Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam melaksanakan isi putusan yang berkekuatan hukum tetap (In Kracht Van Gewijsde);
13. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, Banding, Kasasi, Verzet dan Peninjauan Kembali maupun upaya hukum lainnya (Uit Voerbaar Bij Vorraad);
14. Menghukum para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
15. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan dalam perkara ini.

atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Cq Majelis Hakim pemeriksa perkara Aquo berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, kedua belah pihak telah hadir di persidangan, untuk Penggugat diwakili oleh Kuasanya tersebut;

Menimbang bahwa untuk, Tergugat I-1 tidak datang menghadap tanpa alasan yang sah dan tidak menyuruh orang lain menghadap seagai wakilnya walaupun telah dipanggil secara sah dan patuh, Tergugat I-2 s/d Tergugat I-12 hadir diwakili Kuasanya **DICKY WISNU DEWANTO,SH dan HIJRIANSYAH NOOR,SH**, Advocates And Counselors At Law pada kantor DP AND

Halaman 14 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks

#### 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)



PARTNERS beralamat kantor di Jaalan Letnan Dasuki No.12 Lingk.Parigi, Kel. Pesanggrahan Baru, Kec. Sumedang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tertanggal 28 Desember 2018 dan 13 Maret 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi, Tergugat II hadir sendiri; Untuk Tergugat III diwakili oleh **Jaya** berdasarkan Surat Tugas Nomor: 800/ /KI.Bjm, tertanggal 06 Desember 2018, untuk Turut Tergugat I hadir Kuasanya **DASE DHARMAYADI, SH**, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “ DASE DHARMAYADI,SH & PARTNERS, beralamat di Jl. Ki Hajar Dewantara No.57 Cikarang Bekasi dan untuk Turut Tergugat II hadir **DIAN HENDRIANA ,A.P.M.Si**, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 2 Januari 2019

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. **SETIA RINA, SH.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi, sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks tanggal 28 Pebruari 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 Maret 2019 yang memberitahukan bahwa proses mediasi telah gagal mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi gagal maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I-2 s/d Tergugat I-12, memberikan Jawaban sebagaimana dalam Surat Jawaban tanggal 8 April 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### **A. DALAM EKSEPSI**

##### **1. EKSEPSI TENTANG SURAT KUASA KHUSUS PENGGUGAT TIDAK SAH**

Bahwa, Setelah Kami cermati secara seksama Surat Kuasa Penggugat adalah termasuk dalam klasifikasi surat kuasa umum karena kuasa hukum **PENGGUGAT** dalam hal ini meragukan sendiri surat kuasanya, hal ini dibuktikan dengan keinginan Kuasa Hukum Penggugat pada persidangan yang diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 31 Januari 2019 untuk merubah dan/atau mengganti surat kuasanya yang sudah didaftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi untuk pengajuan gugatan *a quo*, sehingga **PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 S/D TERGUGAT I-12)** berkeberatan, hal ini didasarkan pada ketentuan SEMA Nomor 1 Tahun 1971, yang pada pokoknya menyatakan:

*Halaman 15 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks*



*“Pengadilan tidak dibenarkan lagi memberikan kesempatan kepada pihak melakukan perbaikan surat kuasa khusus, sebagaimana yang diatur di dalam SEMA Nomor 2 Tahun 1959 dan SEMA Nomor 5 Tahun 1962, karena yang berkepentingan dianggap harus mengetahui serta mengindahkan syarat-syarat surat kuasa khusus yang ditentukan oleh aturan perundang-undangan”*

Bahwa, dengan hendak diajukannya perubahan surat kuasa **PENGGUGAT** di depan persidangan membuktikan Kuasa Hukum Penggugat ragu terhadap surat kuasanya sendiri, sehingga patut diduga bahwa kuasa tersebut termasuk dalam kuasa umum, bukan termasuk kuasa khusus, dengan demikian sepatutnya surat kuasa **PENGGUGAT** harus dinyatakan tidak sah. Bahwa keberatan Para Tergugat I-2 s/d I-12, berkenaan dengan Surat Kuasa Penggugat dikarenakan Surat Kuasa Penggugat tertanggal 14 November 2018 bersifat umum dan tidak bersifat Khusus (*Special*) untuk bertindak sebagai Penggugat di Pengadilan Negeri Bekasi Kelas IA Khusus, oleh karenanya Surat Kuasa Penggugat tidak dapat disertakan dalam Perkara No.697 /Pdt.G/2018/PN.Bks dan berkonsekuensi Surat Kuasa tersebut cacat dan haruslah dinyatakan tidak sah demi hukum.

## 2. EKSEPSI TENTANG ERROR IN PERSONA

### a) **EKSEPSI DISKUALIFIKASI ATAU GEMIS AANHOEDANIGHEID**

Bahwa, yang bertindak sebagai **PENGGUGAT**, bukan orang yang berhak dan mempunyai kedudukan hukum untuk itu, yaitu sebagaimana uraian dalam posita **PENGGUGAT** poin 19, 20,21 halaman 6,7,8 maupun petitum **PENGGUGAT** pada poin 4 halaman 11-12 yang pada pokoknya menyatakan bahwa **PARA AHLI WARIS Almh.TUTI SUSANA THAMRIN bukanlah pemilik** atas tanah sebagaimana yang diperjualbelikan berdasarkan AJB No.015/2016 atau yang terletak di Kp. Bojong Menteng Rt.003 Rw.007 Kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Rawalumbu Kota Bekasi serta menyatakan pula bahwa seolah-olah tanah tersebut adalah milik Kaman Bin Kamin, hal ini tentunya terdapat kesalahan dalam formulasi dan konstruksi pihak dalam gugatan *In-Casu* karena yang menjadi pokok/tujuan gugatan adalah untuk meminta pengembalian uang kepada Para Tergugat I dan Tergugat II, namun mengapa pada



uraian yang lainnya menyebutkan seolah-olah gugatan ini menjadi gugatan sengketa kepemilikan???

Bahwa dalam hal ini PENGGUGAT tidak dalam kapasitasnya meng-klaim secara sepihak bahwa tanah yang sudah dibelinya bukan berasal dari milik penjual. Bahwa, senyata dan sebenarnya dalam proses jual beli a quo, nyata-nyata objeknya telah benar seluruhnya merupakan milik ahli waris Almh.TUTI SUSANA THAMRIN.

Bahwa akan menjadi salah dan tidak mempunyai kewenangan maupun kapasitas dari **PENGGUGAT** untuk menyatakan bahwa tanah yang terletak di Kp. Bojong Menteng Rt.003 Rw.007 Kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Rawalumbu Kota Bekasi adalah milik dari Kaman Bin Kamin (Turut Tergugat I) dan akan menjadi *premature* jika Penggugat mengajukan gugatan pengembalian uang dengan tidak diikutsertakannya bukti kepemilikan hak yang dapat membantah dari kepemilikan dari **PARA TERGUGAT I**, sehingga alasan tersebut menjadikan **PENGGUGAT** diperkenankan menyinggung masalah bukti kepemilikan dari salah satu pihak dalam perkara *In-Casu*.

Dengan demikian, terbukti bahwa yang bertindak sebagai **PENGGUGAT**, bukan orang yang berhak dan mempunyai kedudukan hukum untuk itu, karenanya mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar mengabulkan eksepsi *error in persona* (*diskualifikasi in person*) dan sudah sepatutnya menolak gugatan **PENGGUGAT**.

**b) KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT**

Bahwa senyata dan sebenarnya **PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 S/D TERGUGAT I-12)** tidak selayaknya didudukkan sebagai **TERGUGAT** dalam perkara *a quo* karena yang seharusnya ditarik sebagai **TERGUGAT** dalam perkara *a quo* adalah Kaman alias Kaman Bin Kamin yang secara sepihak telah meng-klaim atas tanah yang dibeli **PENGGUGAT** dari Para Ahli Waris Almh.Tuti Susana Thamrin, padahal nyata-nyata pernyataan Kaman tersebut sangatlah diragukan kebenarannya. Bahwa proses jual beli antara **PENGGUGAT** dengan Para Ahli Waris Almh.Tuti Susana Thamrin telah dilakukan secara terang dan jelas sebagaimana yang digariskan oleh peraturan

Halaman 17 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks



perundang-undangan dengan melalui pemeriksaan dengan seksama berupa pengecekan data yuridis maupun data fisik di lapangan yang diantara para pihak sama-sama telah mengecek kebenarannya dengan didampingi oleh instansi pemerintah/pejabat yang berhubungan dengan itu, yaitu pihak kelurahan Bojong Menteng maupun Camat Rawalumbu yang juga bertindak sebagai PPATS yang membuat Akta Jual Beli No.015/2016 tersebut.

Dengan demikian, proses jual beli antara **PENGGUGAT** sebagai pembeli dengan **Para Ahli Waris Almh.Tuti Susana Thamrin selaku Penjual** telah dilakukan secara tuntas dan menyeluruh, sehingga **PENGGUGAT** yang menyatakan dirinya sebagai pembeli yang beritikad baik sudah semestinya mempertahankan kepemilikannya di tanah *a quo* dan apabila ada pihak ketiga yang mengaku-ngaku mempunyai hak atas tanah *a quo*, maka sudah semestinya pihak tersebut-lah yang didudukkan sebagai **TERGUGAT**, bukan **Para Ahli Waris Almh.Tuti Susana Thamrin selaku Penjual**.

Bahwa selanjutnya **PENGGUGAT** di dalam gugatannya, yaitu pada bagian pihak-pihak yang digugat, khususnya pada bagian pihak **PARA TERGUGAT I**, yaitu pada halaman 1 menyebutkan **Para Ahli Waris Almh.Tuti Susana Thamrin yang terdiri dari:**

1. **WAHIDIN AR**, ahli Waris almarhumah Wiki Helina sebagai **TERGUGAT I-1;**
2. **HARTINI**, ahli waris R.Rudi Iskandar alias Asep sebagai **TERGUGAT I-2;**
3. **DHIO RAHARDIKA**, ahli waris R.Rudi Iskandar alias Asep sebagai **TERGUGAT I-3;**
4. **ROZZA RAHARDIKA**, ahli waris R.Rudi Iskandar alias Asep sebagai **TERGUGAT I-4;**

Bahwa, apabila dicermati pihak-pihak di atas terdapat kerancuan dan beribu pertanyaan bahwa sebenarnya yang digugat oleh **PENGGUGAT** siapa? Apakah **Para Ahli Waris Almh.Tuti Susana Thamrin??** Tetapi mengapa juga menggugat **WAHIDIN AR** selaku ahli Waris almarhumah Wiki Helina dan menggugat **HARTINI, DHIO RAHARDIKA, ROZZA RAHARDIKA** selaku ahli waris R.Rudi Iskandar alias Asep??



Bahwa nyata dan sebenarnya baik Wahidin AR, maupun HARTINI, DHIO RAHARDIKA, ROZZA RAHARDIKA sama sekali tidak terlibat dalam proses jual beli antara PENGUGAT dengan Para Ahli Waris Almh.Tuti Susana Thamrin sebagaimana AJB No.015/2016, sehingga karenanya tidak mempunyai hubungan hukum dengan PENGUGAT.

**Lebih lanjut,**

Bahwa nyata dan sebenarnya dalam gugatannya PENGUGAT tidak menguraikan/ menjabarkan secara jelas silsilah dari Almh.Tuti Susana Thamrin, bagaimana runutannya/ turunannya sehingga didapatkan suatu dasar yang jelas, akan tetapi PENGUGAT justru dalam gugatannya tidak menjelaskan dari mana asal muasalnya hingga menggugat Wahidin AR, maupun HARTINI, DHIO RAHARDIKA, ROZZA RAHARDIKA yang sama sekali tidak terlibat dalam proses jual beli antara PENGUGAT dengan Para Ahli Waris Almh.Tuti Susana Thamrin sebagaimana AJB No.015/2016. Bahwa, sebagaimana diketahui saat ini anak-anak dari Almh.Tuti Susana Thamrin hanyalah TERGUGAT I-V dan TERGUGAT I-VI.

Bahwa lagi pula berdasarkan keterangan dari lingkungan tempat sosok Wahidin AR pernah tinggal, diketahui bahwa orang tersebut telah meninggal dunia, dan terbukti sampai terselenggaranya persidangan ini maupun berdasakan relaas panggilan yang selama ini ditujukan kepadanya, sosok Wahidin AR yang didudukkan PENGUGAT sebagai TERGUGAT I-1 tidak pernah hadir. Bahwa, konsekuensi dengan adanya pihak TERGUGAT yang meninggal dunia, maka sudah selayaknya gugatan PENGUGAT untuk ditolak seluruhnya.

Dengan demikian, terbukti bahwa PENGUGAT telah KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT karenanya Mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar mengabulkan eksepsi *Error In Persona* (KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT), dan sudah sepatutnya gugatan PENGUGAT ditolak.

**3. EKSEPSI TENTANG GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)**



Bahwa, yang dimaksud dengan *Obscur libel* adalah surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*Onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Ketidakjelasan gugatan misalnya terletak pada:

- 1) Hukum yang menjadi dasar gugatan;
- 2) Ketidakjelasan mengenai objek gugatan;
- 3) Posita atau petitum yang tidak jelas;
- 4) Terdapat kontradiksi antara posita dan petitum;

Berdasarkan hal tersebut beberapa hal yang akan **PARA TERGUGAT I** kemukakan atas gugatan kabur adalah:

- 1) Hukum yang menjadi dasar gugatan;
- 3) Posita atau petitum yang tidak jelas;
- 4) Terdapat kontradiksi antara posita dan petitum;

## **MOHON PERHATIAN MAJELIS HAKIM**

### **a. Hukum yang menjadi dasar gugatan;**

Bahwa, senyata dan sebenarnya **PENGGUGAT** dalam gugatannya sangatlah terlihat mencampur-adukkan berbagai persoalan dan permasalahan sehingga membuat gugatan menjadi tidak terang atau isinya gelap, hal ini terbukti berdasarkan uraian maupun kutipan gugatan sebagai berikut:

Bahwa, dasar **PENGGUGAT** mengajukan gugatan *a quo* adalah dengan dasar Gugatan Perbuatan Melawan Hukum serta berdasarkan poin 1 halaman 3 pada pokoknya menyatakan:

“Bahwa, tujuan **PENGGUGAT** mengajukan gugatan terhadap perkara Aquo adalah untuk meminta pengembalian uang kepada Para Tergugat I dan Tergugat II atas jual beli tanah yang terletak di Kampung Bojong Menteng RT 003 RW 007, Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi dengan luas 500 m2, dimana Penggugat sebagai pihak pembeli dan Para Tergugat I sebagai penjual dan Tergugat II selaku staf kelurahan yang menerima uang dari Penggugat untuk mengurus secara administrasi dalam proses Akta Jual Beli No.015/2016”

Bahwa, mencermati uraian sebagaimana di atas dihubungkan dengan posita gugatan **PENGGUGAT** poin 19, 20,21 halaman 6,7,8 yang pada pokoknya menyatakan bahwa “perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat I dalam hal ini ahli waris almarhumah Tuti Susana Thamrin dengan menjual tanah

*Halaman 20 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks*



yang bukan milik almarhumah Tuti Susana Thamrin..." dan petitum PENGGUGAT pada poin 4 halaman 11-12 menyatakan sebagai berikut:

"4. Menyatakan Para Tergugat I dalam hal ini ahli waris Almarhumah Tuti Susana Thamrin bukan pemilik sah atas sebidang tanah seluas 500m2 yang dijual Para Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No.015/2016 yang terletak di Kampung Bojong Menteng, Kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Jawa Barat"

## **MOHON PERHATIAN MAJELIS HAKIM**

Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas membuktikan bahwa **PENGGUGAT** melalui gugatannya telah tidak jelas, tidak terang atau isinya gelap karena pada satu sisi Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan tujuan **untuk meminta pengembalian uang kepada Para Tergugat I dan Tergugat II, namun pada sisi lain menyatakan bahwa** ahli waris almarhumah Tuti Susana Thamrin menjual tanah yang **bukan milik** almarhumah Tuti Susana Thamrin sehingga pada petitumnya pun berbunyi **Menyatakan Para Tergugat I dalam hal ini ahli waris Almarhumah Tuti Susana Thamrin bukan pemilik sah atas sebidang tanah seluas 500m2 yang dijual Para Tergugat I kepada Penggugat.**

**Bahwa dalil gugatan maupun posita tersebut mengandung kesesatan yang nyata karena melenceng jauh dari tujuan PENGGUGAT, yaitu gugatan PMH untuk meminta pengembalian uang kepada Para Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi justru dalam petitumnya terdapat tuntutan Menyatakan Para Tergugat I dalam hal ini ahli waris Almarhumah Tuti Susana Thamrin bukan pemilik sah atas sebidang tanah seluas 500m2, dengan demikian PENGGUGAT dalam gugatannya seolah-olah mengajukan gugatan sengketa hak milik.**

Bahwa, nyata dan sebenarnya terkait gugatan *a quo*, tidaklah dalam kapasitasnya **PENGGUGAT** untuk menyatakan bahwa **Para Tergugat I dalam hal ini ahli waris Almarhumah Tuti Susana Thamrin bukan pemilik sah atas sebidang tanah seluas 500m2 yang dijual Para Tergugat I kepada Penggugat. Hal ini dikarenakan dasar PENGGUGAT adalah untuk meminta pengembalian uang kepada Para Tergugat I dan Tergugat II.**

Bahwa menjadi pertanyaan adalah hukum apa yang dijadikan dasar **PENGGUGAT** untuk mengajukan gugatan PMH kepada **PARA TERGUGAT I???** apakah memakai hukum perjanjian? Apakah memakai hukum benda?



Apakah memakai hukum pertanahan? Sehingga menimbulkan ketidakjelasan pula terhadap Perbuatan Melawan Hukum apa yang dilakukan oleh Para TERGUGAT???

Dengan demikian, terbukti bahwa **PENGGUGAT** telah salah dalam menerapkan **Hukum yang menjadi dasar gugatan, sehingga mohon kepada Majelis Hakim agar gugatan PENGGUGAT ditolak dan terhadap eksepsi PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 S/D TERGUGAT I-12) ini untuk dikabulkan.**

**b. posita atau petitum yang tidak jelas;**

Bahwa, mencermati gugatan *a quo*, baik posita maupun petitum sangatlah tidak jelas dikarenakan hal-hal sebagai berikut:

1. Poin 3 halaman 3:

Bahwa, dalam uraiannya disebutkan sebagaimana dikutip:

“...yang ditandatangani oleh **Poppy Irmawati (Tergugat I-7)**...”

Bahwa, dalam gugatan **PENGGUGAT** disebutkan bahwa pada bagian subjek hukum/ pihak yang digugat disebutkan bahwa sdr. **Poppy Irmawati didudukkan oleh PENGGUGAT sebagai Tergugat I-6, akan tetapi dalam positanya pada poin 3 halaman 3 ternyata menjadi TERGUGAT I-7???** Padahal **TERGUGAT I-7 adalah Ludy Ruseny, sehingga hal ini menimbulkan ketidakjelasan dan ketidakpastian dalil-dalil PENGGUGAT.**

2. Poin 12 halaman 5:

Bahwa, dalam uraiannya disebutkan sebagaimana dikutip:

“Bahwa, Akta Jual Beli dibuat dan ditandatangani oleh TERGUGAT III dan Turut Tergugat II...”

Bahwa senyata dan sebenarnya Akta Jual Beli No.015/2016 dibuat hanya oleh PPATS yang dalam hal ini Camat pada Kantor Kecamatan Rawalumbu (TURUT TERGUGAT I), sedangkan TERGUGAT III sama sekali tidak mempunyai kewenangan tentang hal itu. Dengan demikian uraian **PENGGUGAT** membuat posita menjadi tidak jelas karena telah salah dalam mendudukkan peran/kewenangan Kepala Kantor Kelurahan Bojong Menteng sebagai PPATS.

3. Poin 13 halaman 5:

Bahwa dalam uraiannya disebutkan sebagaimana dikutip:



“...Penggugat datang ke Kantor Kelurahan Bojong Menteng (Tergugat III)...”

Bahwa uraian sebagaimana di atas sangatlah tidak jelas karena yang dimaksud oleh **PENGGUGAT** mendudukkan **TERGUGAT III** apakah Kepala Kantor Kelurahan Bojong Menteng sebagaimana subjek **TERGUGAT III** ataupun merujuk pada tempat/letak bangunan Kantor Kelurahan Bojong Menteng??

Dengan demikian uraian **PENGGUGAT** tersebut membuat posita menjadi tidak jelas.

4. Poin 15 halaman 5:

Bahwa dalam uraiannya disebutkan sebagaimana dikutip:

“...Penggugat datang Bersama **Sdr.Kaman bin Kamin/Tergugat III** ke Kantor...”

Bahwa uraian sebagaimana di atas sangatlah tidak jelas karena dalam pihak gugatan disebutkan bahwa **Sdr.Kaman bin Kamin** merupakan **TURUT TERGUGAT I**, akan tetapi pada poin 15 positanya disebutkan **Sdr.Kaman bin Kamin** sebagai **TERGUGAT III**, dengan demikian uraian **PENGGUGAT** tersebut membuat posita menjadi tidak jelas.

c. Terdapat kontradiksi antara posita dan petitum;

Bahwa nyata dan sebenarnya **PENGGUGAT** dalam gugatannya terdapat kontradiksi antara posita dan petitum sehingga membuat gugatan menjadi tidak terang atau isinya gelap, hal ini terbukti berdasarkan uraian maupun kutipan gugatan sebagai berikut:

Bahwa pada satu sisi **PENGGUGAT** menyatakan bahwa dirinya merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi oleh undang-undang (*vide* posita gugatan poin 18 halaman 6 dan petitum poin 3 halaman 11), namun demikian **PENGGUGAT** menginginkan bahwa Akta Jual Beli No.015/2016 tidak sah dan cacat hukum sehingga harus dinyatakan batal demi hukum (*vide* posita poin 18 halaman 6 dan petitum poin 7,8 halaman 12);

Bahwa uraian **PENGGUGAT** dalam posita maupun petitumnya tersebut membuktikan **telah terdapat kontradiksi antara posita dan petitum karena akan timbul konsekuensi hukum yang berbeda antara uraian pembeli**



yang beritikad baik dan Akta Jual Beli No.015/2016 tidak sah dan cacat hukum sehingga harus dinyatakan batal demi hukum.

Bahwa konsekuensi dari pembeli yang beritikad baik adalah perjanjian tersebut harus dinyatakan sah dan tetap berlaku hal ini dikarenakan agar posisinya tersebut sebagai pembeli dilindungi oleh hukum dan juga jika terkait dengan sengketa *a quo*, maka kepemilikan atas tanah *a quo* tetap dipertahankan menjadi hak milik **PENGGUGAT** sepenuhnya serta menutup kemungkinan dari pihak-pihak lain yang meng-klaim tanah *a quo*. Hal ini sebagaimana didasarkan pada **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958**, pada pokoknya sebagai berikut:

**“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah.”**

Namun demikian, yang membingungkan adalah justru **PENGGUGAT** menginginkan pembatalan Akta Jual Beli No.015/2016 tersebut, sehingga hal ini jelas telah membuktikan **Terdapat kontradiksi antara posita dan petitum, karenanya mohon kepada Majelis Hakim agar gugatan PENGGUGAT ditolak dan terhadap eksepsi ini agar dikabulkan.**

#### **4. EKSEPSI PEREMPTORIA**

Bahwa senyata dan sebenarnya jual beli antara **PENGGUGAT** dengan **PARA AHLI WARIS TUTI SUSANA THAMRIN (TERGUGAT 1-5 s/d TERGUGAT I-12)** sudah selesai dan tuntas sebagaimana AJB No.015/2016 yang dalam hal ini **PENGGUGAT** telah melakukan pembayaran dan menerima hak milik atas tanah yang dibelinya tersebut, sehingga permasalahan yang digugat telah tuntas seluruhnya, baik itu prestasi **PENGGUGAT** maupun prestasi **PARA AHLI WARIS TUTI SUSANA THAMRIN (TERGUGAT 1-5 s/d TERGUGAT I-12)**. Dengan demikian telah berdasar eksepsi ini untuk dikabulkan dan mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak seluruh gugatan **PENGGUGAT**.

Bahwa, berdasarkan uraian **PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 S/D TERGUGAT I-12)** di atas, mohon kiranya majelis Hakim Yang Mulia menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi tersebut di atas dan menolak seluruh gugatan yang diajukan oleh **PENGGUGAT**.

*Halaman 24 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks*



**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan pada bagian eksepsi dalam jawaban ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dan menjadi bagian dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa **PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 S/D TERGUGAT I-12)** menolak seluruh dalil-dalil **PENGGUGAT** kecuali secara tegas diakui kebenarannya oleh **PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 S/D TERGUGAT I-12)**.
3. Bahwa **PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 S/D TERGUGAT I-12)** menanggapi dengan tegas dalil-dalil **PENGGUGAT** pada poin 1 sampai dengan poin 5 pada halaman 3 dan 4 yang pada pokoknya menyatakan tentang awal mula terjadinya jual beli atas tanah *a quo* sebagai berikut:

Bahwa nyata dan sebenarnya sebagaimana diakui pula oleh **PENGGUGAT** bahwa negosiasi harga maupun proses awal jual beli tanah *a quo* hanya melibatkan beberapa ahli waris **TUTI SUSANA THAMRIN, yaitu Rudi Iskandar dan Hamdan Ruseny (TERGUGAT I-9), sedangkan TERGUGAT I-5 dan TERGUGAT I-6 hanya menandatangani kwitansi pelunasan tertanggal 26 Maret 2016.**

Bahwa terhadap harga yang disepakati, terdapat dalil yang membingungkan, yaitu apabila pelunasan atas tanah yang dibayarkan **PENGGUGAT** pada tanggal 26 Maret 2016 sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) berarti apabila dijumlahkan dengan uang muka/ DP yang telah dibayarkan sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) adalah sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), sehingga untuk apa lagi **PENGGUGAT** masih melakukan pembayaran kepada **TERGUGAT I-9** sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), padahal **PENGGUGAT** telah melunasinya melalui **TERGUGAT I-5 dan TERGUGAT I-6. PENGGUGAT** tentu saja telah tidak jelas dan tidak pasti menguraikan dalil-dalilnya, sehingga patutlah ditolak gugatan **PENGGUGAT** yang tujuannya untuk meminta pengembalian uang kepada **PARA TERGUGAT I (vide poin 1 posita halaman 3).**



4. Bahwa **PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 S/D TERGUGAT I-12)** menanggapi dengan tegas dalil-dalil **PENGGUGAT** pada poin 6 sampai dengan poin 7 pada halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan pembayaran kepada **TERGUGAT II dan TERGUGAT I-9** sebagai berikut:  
Bahwa terhadap uraian ini merupakan sikap pribadi masing-masing pihak berdasarkan kesepakatan pihak tersebut dan selama pihak-pihak tersebut bersepakat dalam suatu perikatan pemberian prestasi tersebut tidak menjadikan alasan lain yang seharusnya dimuat dalam gugatan *a-quo*, yaitu **PENGGUGAT, TERGUGAT II, dan TERGUGAT I-9** yang dalam hal ini tidak ada kaitannya dengan **PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 S/D TERGUGAT I-12)** secara mutlak dan secara bersama-sama, sehingga alasan **PENGGUGAT** tersebut mengada-ada dan tidak berdasar sehingga sudah patut untuk pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili Perkara *a-quo* agar dalil **PENGGUGAT** tersebut ditolak.
5. Bahwa **PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 S/D TERGUGAT I-12)** menolak dengan tegas dalil-dalil **PENGGUGAT** pada poin 8 sampai dengan poin 11 pada halaman 4 dan 5 yang pada pokoknya menyatakan pengakuan **Kaman bin Kamin (Turut TERGUGAT I)** sebagai berikut:

Bahwa **PENGGUGAT** terlalu sumir dan ceroboh apabila menyatakan tanah *a quo* yang dibelinya dari **PARA AHLI WARIS TUTI SUSANA THAMRIN** adalah bukan tanah milik penjual, tetapi milik **KAMAN BIN KAMIN (TURUT TERGUGAT I)** hanya dengan berdasarkan pengakuan sepihak **KAMAN BIN KAMIN (TURUT TERGUGAT I)**.

Bahwa pengakuan sepihak **KAMAN BIN KAMIN (TURUT TERGUGAT I)** sangatlah tidak berdasar karena hanya pengakuan sepihak yang diakui oleh **KAMAN BIN KAMIN (TURUT TERGUGAT 1)** justru sesungguhnya onjek tanah *a quo* merupakan hak milik dari seluruh **AHLI WARIS TUTI SUSANA THAMRIN**. Lagipula pengakuan sepihak **KAMAN BIN KAMIN (TURUT TERGUGAT I)** belum/tidak pernah diuji kebenarannya. Seharusnya **PENGGUGAT** mengabaikan pengakuan **KAMAN BIN KAMIN (TURUT TERGUGAT I)** karena hal itu hanyalah akal-akalan belaka dari **KAMAN BIN KAMIN (TURUT TERGUGAT I)** karena **PENGGUGAT** hanya diperlihatkan fotocopy **AJB No.563/RT/HR/68/1979** dengan bukti No.C 491 Psl.202 yang terletak di **RT 003 RW 007**.



Bahwa terlebih pihak **TURUT TERGUGAT I** dalam Gugatan *a quo* pada point ke 9 mengakui telah terjadi transaksi jual beli tanah antara pihak Turut Tergugat I selaku ahli waris Kamin Bin Kadung dengan Tuti Susana Thamrin (almh) terhadap objek tersebut dengan dibuktikannya penyebutan AJB yang sebagaimana ditunjukkan kepada Penggugat adalah sama dengan AJB yang dilakukannya transaksi antara Turut Tergugat I dengan Tuti Susana Thamrin (almh), sehingga alasan Turut Tergugat I adalah suatu bentuk penghasutan serta intimidasi kepada pihak Penggugat atas dasar kepemilikan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, maka dalil dan pernyataan dari point 9 Surat Gugatan Penggugat haruslah tidak dipertanggungjawabkan, terlebih Penggugat tidak memahami atas urgensi kepemilikan hak tanah adat yang ditunjukkan oleh Turut Tergugat I dengan alasan hukum apapun.

6. Bahwa **PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 S/D TERGUGAT I-12)** menolak dengan tegas dalil-dalil **PENGGUGAT** pada poin 12 sampai dengan poin 17 pada halaman 5 dan 6 yang pada pokoknya menyatakan terjadi kesalahan pada yang tercantum di AJB dan **PENGGUGAT** merasa dirugikan dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa nyata dan sebenarnya adanya kesalahan penulisan sebagaimana yang **PENGGUGAT** dalilkan, yaitu terdapat perbedaan antara lembar pembeli dengan lembar Pendaftaran untuk peralihan hak (*vide posita* poin 12 halaman 5), bahwa atas adanya keadaan tersebut **PENGGUGAT** sendiri mengakui bahwa hal tersebut merupakan kesalahan dari TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT II dan terbukti bukan merupakan kesalahan dari PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 S/D TERGUGAT I-12).

Bahwa terbukti terhadap objek tanah yang diperjual-belikan tersebut objeknya telah sesuai dengan kesepakatan para pihak yang telah dicocokkan melalui pengecekan data fisik maupun yuridisnya. Bahwa terhadap hal ini **PENGGUGAT** tentunya telah sadar dan menginsyafi objek tanah yang dibelinya tersebut.

7. Bahwa **PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 S/D TERGUGAT I-12)** menolak dengan tegas dalil-dalil **PENGGUGAT** pada poin 18 pada halaman 6 yang pada pokoknya menyatakan **PENGGUGAT** merupakan **Pembeli yang beritikad baik** dan AJB No.015/2016 **TIDAK SAH** dan



**CACAT HUKUM** sehingga dinyatakan **BATAL DEMI HUKUM** dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa nyata dan sebenarnya dalil **PENGGUGAT** tersebut di atas sangatlah mengada-ada dan tidak berdasar dikarenakan pada satu sisi **PENGGUGAT** menyatakan bahwa dirinya merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi oleh undang-undang (*vide* posita gugatan poin 18 halaman 6 dan petitum poin 3 halaman 11), namun demikian **PENGGUGAT** menginginkan bahwa Akta Jual Beli No.015/2016 tidak sah dan cacat hukum sehingga harus dinyatakan batal demi hukum (*vide* posita poin 18 halaman 6 dan petitum poin 7,8 halaman 12);

Bahwa uraian **PENGGUGAT** dalam posita maupun petitumnya tersebut membuktikan **telah terdapat kontradiksi antara posita dan petitum karena akan timbul konsekuensi hukum yang berbeda antara uraian pembeli yang beritikad baik dan Akta Jual Beli No.015/2016 tidak sah dan cacat hukum sehingga harus dinyatakan batal demi hukum.**

Bahwa konsekuensi hukum dari pembeli yang beritikad baik adalah perjanjian tersebut harus dinyatakan sah dan tetap berlaku hal ini dikarenakan agar posisinya tersebut sebagai pembeli dilindungi oleh hukum dan juga jika terkait dengan sengketa *a quo*, maka kepemilikan atas tanah *a quo* tetap dipertahankan menjadi hak milik **PENGGUGAT** sepenuhnya serta menutup kemungkinan dari pihak-pihak lain yang mengklaim tanah *a quo*. Hal ini sebagaimana didasarkan pada **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958**, pada pokoknya sebagai berikut:

**"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah."**

Namun demikian, yang membingungkan adalah justru **PENGGUGAT** menginginkan pembatalan Akta Jual Beli No.015/2016 tersebut, sehingga hal ini jelas telah membuktikan **Terdapat kontradiksi antara posita dan petitum, karenanya mohon kepada Majelis Hakim agar gugatan PENGGUGAT ditolak dan terhadap jawaban dalam pokok perkara ini agar dikabulkan.**

8. Bahwa **PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 S/D TERGUGAT I-12)** menolak dengan tegas dalil-dalil **PENGGUGAT** pada poin 19 pada

*Halaman 28 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

halaman 6 dan 7 yang pada pokoknya menyatakan tentang kaidah hukum perjanjian dan syarat suatu sebab yang halal dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa senyata dan sebenarnya dalil **PENGUGAT** tersebut telah salah dan tidak memahami kaidah hukum perjanjian yang di dalamnya salah satunya mensyaratkan unsur Suatu Sebab Yang Halal. Bahwa ketentuan suatu sebab yang halal ditentukan dalam Pasal 1337 dan Pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi:

Pasal 1337 KUHPerdata:

“Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu **tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum.**”

Pasal 1338 KUHPerdata:

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Bahwa adapun yang dimaksud dengan perjanjinya yang **bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum antara lain perjanjian jual beli narkotika dan obat-obat terlarang, perjanjian perjudian, perjanjian prostitusi, dll.**

Bahwa senyata dan sebenarnya jual beli tanah merupakan jual beli yang diperkenankan dalam hukum, karena **tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban,** sehingga jual beli tanah antara **PENGGUGAT** dengan **PARA AHLI WARIS Almh.TUTI SUSANA THAMRIN** tidak dapat dikualifisier tidak memenuhi syarat “SUATU SEBAB YANG HALAL”.

Bahwa Jual beli tanah yang terjadi diantara **PENGGUGAT** dengan **PARA AHLI WARIS Almh.TUTI SUSANA THAMRIN** sebagaimana telah dituangkan pula dalam AJB No.015/2016 senyata dan sebenarnya telah memenuhi kaidah hukum perjanjian karena memenuhi segala unsur/ yang disyaratkan dalam undang-undang, yaitu Sepakat, Cakap, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan

Halaman 29 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks

#### 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)



Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sebagai berikut:

**a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:**

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
- **Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:**
  - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
  - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
  - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

**b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:**

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Syarat huruf a dan b di atas **bersifat kumulatif**, jadi harus dilaksanakan dua-duanya, tidak boleh hanya salah satu saja.

Dengan kata lain, seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Hal tersebut senyatanya telah dilakukan oleh **PARA PIHAK** yang melakukan jual beli.



9. Bahwa **PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 S/D TERGUGAT I-12)** menolak dengan tegas dalil-dalil **PENGGUGAT** pada poin 20 sampai dengan poin 21 pada halaman 7 sampai dengan 9 yang pada pokoknya menyatakan tentang uraian Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut:

Bahwa nyata dan sebenarnya **PENGGUGAT** telah keliru dalam merumuskan uraian Perbuatan Melawan Hukum karena hanya mencantumkan Pasal 1365 KUHPerdata tanpa menguraikan bunyi pasal tersebut, sehingga menimbulkan ketidakjelasan dan **PENGGUGAT** tidak pula menguraikan 4 kriteria perbuatan melawan hukum, Menurut **Rosa Agustina, Guru Besar Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Indonesia**, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
3. Bertentangan dengan kesusilaan
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Bahwa nyata dan sebenarnya **PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 S/D TERGUGAT I-12)** telah tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena tidak ada satupun dalam kriteria tersebut perbuatan **PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 S/D TERGUGAT I-12)** sebagaimana yang didalilkan oleh **PENGGUGAT** hal ini dikarenakan proses jual beli antara **PENGGUGAT** dengan **Para Ahli Waris Almh.Tuti Susana Thamrin** telah dilakukan secara terang dan jelas sebagaimana yang digariskan oleh peraturan perundang-undangan dengan melalui pemeriksaan dengan seksama berupa pengecekan data yuridis maupun lapangan yang diantara para pihak sama-sama telah mengecek kebenarannya dengan didampingi oleh instansi pemerintah/pejabat yang berhubungan dengan itu, yaitu pihak kelurahan Bojong Menteng maupun Camat Rawalumbu yang juga bertindak sebagai PPATS yang membuat Akta Jual Beli No.015/2016 tersebut.

Dengan demikian, proses jual beli antara **PENGGUGAT** sebagai pembeli dengan **Para Ahli Waris Almh.Tuti Susana Thamrin selaku Penjual** telah dilakukan secara tuntas dan menyeluruh, sehingga **PENGGUGAT** yang menyatakan dirinya sebagai pembeli yang beritikad baik sudah



semestinya mempertahankan kepemilikannya di tanah *a quo*. Sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 S/D TERGUGAT I-12)**.

10. Bahwa **PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 S/D TERGUGAT I-12)** menolak dengan tegas dalil-dalil **PENGGUGAT** pada poin 22 sampai dengan poin 24 pada halaman 9 dan 10 yang pada pokoknya menyatakan tentang kerugian *materiil* dan *immateriil* dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa dikarenakan sebagaimana tidak terbuktinya adanya upaya Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdata maka dalil dan pernyataan Penggugat tidak berdasar dan semestinya serta selayaknya haruslah ditolak secara hukum.

Bahwa objek yang telah dialihkan dengan jual beli kepada pihak Penggugat adalah telah benar dan tidak melanggar sebagaimana yang disebutkan dalam klausul syarat sahnya perjanjian jual beli (Sebab yang Halal), yang didapatkan dari waris pewaris yang bernama Tuti Susana Thamrin (almh) dengan segala akibat hukumnya, dan pada saat dialihkan kepada pihak Peggugat maka objek tersebut bukan dalam keadaan sengketa dan dalam penguasaan fisik pihak lain termasuk pihak dari Turut Tergugat I, dimana sampai saat Jawaban dalam Pokok Perkara ini disampaikan tidak adanya bentuk kerugian yang telah diderita oleh Penggugat yang sepatutnya dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a-quo.

11. Bahwa **PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 S/D TERGUGAT I-12)** menolak dengan tegas dalil-dalil **PENGGUGAT** pada poin 25 sampai dengan poin 28 pada halaman 10 dan 11 yang pada pokoknya menyatakan **PENGGUGAT** meminta pengembalian uang dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa dengan senyatanya Penggugat telah setuju dan saling sepakat untuk mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian yang telah diaktakan dalam akta jual beli, namun pada fatanya istilah Penggugat adalah seorang pembeli yang beritikad baik menjadi hapus/sirna/hilang saat Penggugat sebagai Pembeli atas objek tersebut mengundurkan diri dari pihak sebagai pembeli, dimana Penggugat mengajukan gugatan pengembalian uang yang yang senyatanya tidak disertakan atas alasan-alasan hukum yang dirasa menjadi kerugian bagi pihak Penggugat itu sendiri, dimana secara



jelas Gugatan Penggugat telah kabur/ melenceng jauh dari judul awalnya dari yang semula Gugatan Pengembalian uang menjadi bertema sengketa kepemilikan yang diakibatkan pihak Turut Tergugat I meng-klaim sebagai pihak pemilik sah, maka dari itu ketidak-konsistenan (*in-konsistensi*) dari Penggugat, mengakibatkan Gugatan menjadi *absurd* dan haruslah ditolak secara hukum.

12. Bahwa **PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 S/D TERGUGAT I-12)** menolak dengan tegas dalil-dalil **PENGGUGAT** pada poin 29 pada halaman 11 yang pada pokoknya mengajukan sita jaminan dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa dikarenakan gugatan penggugat tidak berdasar dan tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, dimana Penggugat telah memohonkan Sita Jaminan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini atas objek yang dimiliki oleh salah satu dari Para Tergugat I, alasan tersebut telah terbukti tidak jelas/kabur, oleh karena tanggapan Tergugat I-2 S/d I-12 sebagaimana jawaban dalam Eksepsi, pihak Penggugat adalah sebagai pihak yang salah dalam Gugatan *A-Quo*, terlebih Penggugat memohon Sita Jaminan yang diluar dari kapasitas Penggugat sebagai pihak yang dapat menentukan Sita Jaminan dalam perkara *A-quo*. Dengan demikian, Mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar menolak pengajuan sita jaminan *a quo*.

13. Bahwa **PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 S/D TERGUGAT I-12)** menolak dengan tegas dalil-dalil **PENGGUGAT** pada poin 30 pada halaman 11 yang pada pokoknya mengajukan *dwangsom* (uang paksa) dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa nyata dan sebenarnya **PENGGUGAT** sebagaimana poin 30 positanya dan petitum no.12 mendalilkan agar **PARA TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** dihukum untuk melakukan pembayaran uang kepada **PENGGUGAT**.

Bahwa terhadap posita dan petitum gugatan **PENGGUGAT** mengenai uang paksa (*dwangsom*) juga patut ditolak dikarenakan tidak berdasar hukum juga bertentangan dengan putusan Mahkamah Agung RI No.791 K/Sip/1972 tanggal 26 Pebruari 1973 yang pada pokoknya menyatakan



uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang.

Bahwa selanjutnya apabila dihubungkan dengan pasal 611 RV jo. Pasal 1234 KUHPerdata jo. Putusan Mahkamah Agung No. 307k/sip/1976 yang mengisyaratkan tuntutan uang paksa dapat ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi *riil*-bila putusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan hukum tetap, maka terhadap tuntutan uang paksa (*dwangsom*) **PENGGUGAT** sudah sepatutnya ditolak.

14. Bahwa **PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 S/D TERGUGAT I-12)** menolak dengan tegas dalil-dalil **PENGGUGAT** pada poin 31 pada halaman 11 yang pada pokoknya menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit Voerbaar Bij Vorrad*) dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa demikian pula posita no.31 dan petitum gugatan penggugat no.13 mengenai *uit voorbaar bij voorraad* juga patut ditolak karena sama sekali tidak berdasar hukum dan tidak memenuhi Pasal 180 ayat (1) HIR jo pasal 191 ayat (1) RBG. Lagipula tidak terdapat sifat eksepsional dalam Perkara ini dan tidak terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 180 ayat (1) serta Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000, maka Permohonan ini sudah sepatutnya Ditolak.

15. Bahwa **PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 S/D TERGUGAT I-12)** menolak dengan tegas dalil-dalil **PENGGUGAT** pada poin 32 sampai dengan poin 33 pada halaman 11 yang pada pokoknya menyatakan **Para TERGUGAT** harus membayar biaya perkara dan karenanya gugatan dapat dikabulkan seluruhnya dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa sebagaimana dalil dan pernyataan **Penggugat** yang telah jelas dan nyata mengandung fakta hukum yang tidak sesuai dengan yang sesungguhnya, maka pembebanan dari biaya perkara sepenuhnya harus ditanggung kepada pihak Penggugat, dimana berdasarkan eksepsi-eksepsi Tergugat I-2 S/d I-12 dan jawaban dalam pokok perkara adalah sepatutnya untuk dikabulkan dan diterima dengan segala koseksuensi hukumnya, oleh karena hal tersebut dapat dipertanggungjawabkan maka pembebanan dari penghukuman pembayaran biaya perkara sepenuhnya serusnya dibebankan secara penuh kepada Penggugat tanpa terkecuali.



16. Bahwa perlu Kami sampaikan sekaligus untuk diketahui oleh yang mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara A-quo, bahwasanya terhadap objek sengketa yang dimaksud oleh **Penggugat** dalam Gugatannya pada saat ini, atau pada saat diajukannya Gugatan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Bekasi Kelas IA Khusus, diketahui bahwa telah adanya bentuk penguasaan fisik sporadik oleh pihak yang menyatakan bertanggungjawab sampai dengan saat jawaban dalam pokok perkara ini diajukan kepada pihak Pengadilan, dimana dengan adanya bentuk penguasaan fisik sporadik oleh pihak yang tidak bertanggungjawab tersebut, maka dapat dipastikan berkenaan dengan permasalahan A-quo menjadi kabur serta tidak menjadi utuh sebagaimana dalil pihak **Penggugat**, dimana yang diketahui oleh **Tergugat I-2 S/d I-12** terdapat penguasaan liar dengan membangun benteng kokoh tidak hanya seluas 500 m2 saja, namun terhadap sisa objek tanah yang dimiliki oleh **Ahli Waris Tuti Susana Thamrin (almh.)** yang luasnya lebih daripada luas yang dipersengketakan oleh pihak **Penggugat**, dimana seharusnya objek jual beli tersebut disaat diajukan sengketanya ke Pengadilan Negeri Bekasi Kelas IA Khusus seharusnya berada dalam *status quo* dan tidak diperkenankan untuk diadakannya perubahan baik administrasi maupun fisik objek sengketa yang bertujuan untuk tidak mengaburkan fakta sejarah objek sengketa a-quo.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan ini **PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 s/d TERGUGAT I-12)** mohon kiranya Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi **PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 s/d TERGUGAT I-12)** seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima;
3. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar seluruh biaya perkara;

**B. DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli No.015/2016 sah menurut hukum;
3. Menyatakan objek tanah yang berlokasi di Kp. Bojong Menteng Rt.003 Rw.007 Kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Rawalumbu Kota Bekasi seluas 500 m2 adalah milik dari Tuti Susana Thamrin (almh.) yang telah dilepaskan hak-nya kepada **PENGGUGAT** adalah sah menurut hukum;

*Halaman 35 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks*



4. Menetapkan dan membebaskan biaya/ongkos perkara ini kepada **PENGGUGAT.**

Namun demikian, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* mempunyai pertimbangan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II, memberikan Jawaban sebagaimana dalam Surat Jawaban tanggal 9 April 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Akta Jual Beli Nomor: 015/2016 dibuat sesuai dengan permohonan Penggugat Saudara Herry Yulianto dan Tergugat Ahliwaris Tuti Susana Thamrin (Surat Pemyataan Ahliwaris Tuti Susana Thamrin di Catat Oleh Kelurahan Cipinang Nomor : 12/-1755.02 Tanggal 09 Februari 2009 dan Kecamatan Pulogadung Nomor : 039/1.751.02 Tanggal 29 Februari 2009).
2. Pada saat Penggugat Saudara Herry Yulianto dan Tergugat Saudara Hamdan Ruseny Mitra Kusumah Tergugat 1-9 datang ke Kantor Kelurahan Bojong Menteng bertemu dengan saya JAYA, SE Staf Kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Rawalumbu Kota Bekasi. Perihal Permohonan di Buatnkan Akta Jual Beli membawa data berupa Akta Jual beli Nomor : 357/BT/RH/68/1979, tercatat atas nama Pihak kedua Tuti Susana Thamrin SPPT ( Surat Pemberitahuan pajak Terhutang ) Nomor : 3275041001-007-0123.0 Tercatat Nama: Tuti Susana;
3. setelah data berkas-berkas yang di bawah Hamdan Ruseny Mitra Kusumah Tergugat 1-9 Ahliwaris Tutu Susana Thamrin ( Surat Pemyataan Ahliwaris Tuti Susana Thamrin di Catat Oleh Kelurahan Cipinang Nomor : 12/-1755.02 Tanggal 09 Februari 2009 dan Kecamatan Pulogadung Nomor : 039/1.751.02 Tanggal 29 Februari 2009 ) milik Tergugat di perlihatkan kepada kami Jaya.SE ( Staf Kelurahan Bojong Menteng ) Akta Jual Beli Nomor : 357/BT/RH/68/1979, tanggal 26 Juni 1979 mengatakan akan mengadakan transaksi Jual Beli tanah antara Ahliwaris Tuti Susana Thamrin ( Surat Pemyataan Ahliwaris Tuti Susana Thamrin di Catat Oleh Kelurahan Cipinang Nomor : 12/-1755.02 Tanggal 09 Februari 2009 dan Kecamatan Pulogadung Nomor : 039/1.751.02 Tanggal 29 Februari 2009 ) yang akan di beli oleh Herry Yulianto;
4. Saudara Hamdan Ruseny Mitra Kusumah Tergugat I-9 dan Saudara Herry Yulianto Penggugat menerangkan sudah mengetahui dan melihat lokasi tanah tanah yang akan dibeli terletak di Gang Kabel Kp. Bojong

*Halaman 36 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteng Kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Rawalumbu Kota Bekasi dan sudah berkordinasi dengan Bapak Misen Suherman mantan Ketua Rukun Warga (RW) 007 Kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Rawalumbu Kota Bekasi, yang mengetahui letak dan lokasi Kepemilikan tanah Tuti Susana Thamrin;

Selanjutnya , kami Menyampaikan Kepada Para pihak PENJUAL dan PEMBELI tanah untuk proses pengetikan AKta Jual Beli di Bapak Rahmat Kartolo staf PPATS ( Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ) Kecamatan Rawalumbu Kota Rawalumbu Kota Bekasi;

Selanjutnya Kami Melaksanakan Ibadah Umrah Ke Saudi Arabia;

5. Bahwa Pada saat penanda tangan Akta Jual Beli antara Pihak PENJUAL ahli watis Tuti Susana Thamrin dan PEMBELI saudara Herry Yulianto;

Saya JAYA,SE sedang melaksanakan Umrah di Saudi Arabia;

Selesai saya Melaksanakan ibadah Umrah selama 12 ( dua belas ) hari.

Saya mulai aktif kerja lagi . Setelah diperlihatkan oleh Bapak Rahmat

Kartolo, selaku Petugas Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPATS

Kecamatan Rawalumbu dan Saudara Herry Yulianto ( Pembeli tanah

Ahliwaris Tuti Susana ) Akta Jual Beli Nomor : 3571/RT/UR.08 1979.

serta belangko Akta Jual Beli yang sudah diketikdan di tanda tangani

oleh, Selaku PENJUAL ,selanjutnya disebagai PIHAK PERTAMA,atas

nama Ahliwaris Tuti Susana Thamrin , ( Surat Pemyataan Ahliwaris Tuti

Susana Thamrin di Catat Oleh Kelurahan Cipinang Nomor : 12/1755.02

Tanggal 09 Februari 2009 dan Kecamatan Pulogadung Nomor :

039/1.751.02 Tanggal 29 Februari 2009 ) dan Selaku PEMBELI ,disebut

juga sebagai PIHAK KEDUA saudara Herry Yulianto , dan di tanda

tangani Oleh Saksi- Saksi Ketua Rukun Warga atau RW.07 Kelurahan

Bojong Menteng Kecamaran Rawalumbu dan Mantan Ketua Rukun

Warga atau RW.07 Kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Rawalumbu.

Selanjutnyan Akta Jual Beli tersebut di Tanda tangani Oleh Saya

JAYA,SE Staf Kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Rawalumbu Kota

Bekasi dan di Tanda Tangani Oleh Saksi Kepala Kelurahan Bojong

Menteng Kecamatan Rawalumbu Kota Bekasi. Selanjutnya berkas-

berkas di bawa untuk Proses Akta Jual Beli di Pejabat Pembuat Akta

tanah atau PPATS/Kecamatan Rawalumbu;

Selaku PENJUAL disebut juga sebagai PIHAK KEDUA Saudara Herry

Yulianto,

Menyerahkan uang untuk:

*Halaman 37 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks*

#### 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

1. Membayar Pajak BPHTB atas nama : Herry Yulianton sebesar Rp. 12.080.000 ( dua belas juta delapan puluh ribu rupiah).
2. Membayar Pajak BPHTB ahli waris Tuti Susana sebesar Rp.2.949.000 ( dua juta sembilan ratus empat puluh Sembilan ribu rupiah).
3. Membayar SSP atas nama : Ahli waris Tuti Susana Thamrin sebesar Rp.11.600.000, (Sebelah juta enam ratus ribu rupiah).
6. Pada saat mediasi Kami Jaya,SE tergugat II dan Saudara Herry Yulianto Penggugat Telah melakukan musyawarah dan mufakat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III, memberikan Jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa Akta Jual Beli Nomor: 015/2016 dibuat sesuai dengan permohonan Penggugat Saudara Herry Yulianto dan Tergugat Ahliwaris TUTI SUSANA (Surat Pemyataan Ahliwaris Tuti Susana Thamrin di Catat Oleh Kelurahan Cipinang Nomor : 12/-1755.02 Tanggal 09 Februari 2009 dan Kecamatan Pulogadung Nomor : 039/1.751.02 Tanggal 29 Februari 2009).
2. Bahwa Pada saat Penggugat Saudara Herry Yulianto dan Tergugat Saudara Hamdan Ruseny Mitra Kusumah Tergugat 1-9 datang ke Staf PPAT Pejabat Pembuat Akta Sementara Perihal Permohonan di Buatkan Akta Jual Beli. Membawa data berupa Akta Jual beli Nomor : 357/RT/UR.68 1979, Tanggal 26 Juni 1979, dan Tercatat atas nama Pihak kedua TUTI SUSANA THAMRIN SPPT ( Surat Pemberitahuan pajak Terhutang ) Nomor : 3275041001-007-0123.0 Tercatat Nama: TUTI SUSANA;
3. Setelah data berkas-berkas yang di bawah Hamdan Ruseny Mitra Kusumah Tergugat 1-9 Ahliwaris TUTI SUSANA THAMRIN ( Surat Pemyataan Ahliwaris Tuti Susana Thamrin di Catat Oleh Kelurahan Cipinang Nomor : 12/-1755.02 Tanggal 09 Februari 2009 dan Kecamatan Pulogadung Nomor : 039/1.751.02 Tanggal 29 Februari 2009 ) milik Tergugat di perlihatkan kepada Saudara Jaya.SE ( Staf Kelurahan Bojong Menteng ) Akta Jual Beli Nomor : 357/BT/RH/68/1979, tanggal 26 Juni 1979, mengatakan akan mengadakan transaksi Jual Beli tanah antara Ahliwaris TUTI SUSANA THAMRIN ( almarhum) yang akan dibeli oleh Herry Yulianto;
4. Saudara Hamdan Ruseny Mitra Kusumah Tergugat I-9 dan Saudara Herry Yulianto Penggugat menerangkan sudah mengetahui dan melihat lokasi tanah tanah yang akan dibeli terletak di Gang Kabel Kp. Bojong Menteng Kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Rawalumbu Kota

*Halaman 38 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks*

#### 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)



Bekasi dan sudah berkordinasi dengan Bapak Misen Suherman mantan Ketua Rukun Warga (RW) 007 Kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Rawalumbu Kota Bekasi, yang mengetahui letak dan lokasi Kepemilikan tanah TUTI SUSANA THAMRIN;

5. Selanjutnya , disampaikan Kepada Para pihak PENJUAL dan PEMBELI tanan untuk proses pengetikan AKta Jual Beli di PPATS ( Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ) Kecamatan Rawalumbu Kota Bekasi; Selanjutnya Saudara JAYA,SE Cuti untk berangkat Umrah ke Saudi Arabia selama 12 (dua belas) hari;
6. Untuk Penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan bapak RAHMAT KARTOLO Staf PPATS (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara) Kecamatan Rawalumbu Kota Bekasi, oleh para Ahli Waris TUTI SUSANA THAMRIN (Surat Pernyataan Ahliwaris Tuti Susana Thamrin di Catat Oleh Kelurahan Cipinang Nomor : 12/-1755.02 Tanggal 09 Februari 2009 dan Kecamatan Pulogadung Nomor: 039/I.751.02 Tanggal 29 Februari 2009) Selaku PENJUAL, Selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA dan Herry Yulianto selaku PEMBELI, selanjutnya disebut PIHAK KEDUA, dan disaksikan oleh Bapak Misen Suherman Matan Ketua Rukun Warga (RW) 007 Kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Rawalumbu Kota Bekasi, yang di percahaya oleh ahliwaris almarhumah Tuti Susana Thamrin,menurut pengakuan Bapak Misen Suherman mantan Ketua Rukun Warga (RW) 007 Kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Rawalumbu Kota Bekasi, bahwa benar tanah tersebut Milik Almarhumah TUTI SUSANA THAMRIN, dan mengenal dengan Ahli Waris TUTI SUSANA THAMRIN ( Surat Pernyataan Ahli Waris Tuti Susana Thamrin di Catat Oleh Kelurahan Cipinang Nomor: 12/-1755.02 Tanggal 09 Februari 2009 dan Kecamatan Pulogadung Nomor: 039/1.751.02 Tanggal 29 Februari 2009);
7. Setelah diperlihatkan oleh Bapak RAHMAT KARTOLO Petugas Pejabat Pembuat Akta tanah atau PPATS (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara) Kecamatan Rawalumbu Akta Jual Beli Nomor:3571/RT/UR.08 1979 dan belangko Akta Jual Beli PIHAK PERTAMA Selaku PENJUAL Ahli Waris Almarhumah TUTI SUSANA THAMRIN (Para Tergugat) dan PIHAK KEDUA Selaku PEMBELI (penggugat) dan sudah di Tanda tangani oleh Saksi-saksi Ketua Rukun Warga atau RW.07 Kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Rawalumbu, Selanjutnya Akta Jual Beli tersebut di Tanda tangani oleh Saudara JAYA,SE Staf Kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Rawalumbu Kota Bekasi dan ditanda Tangani Oleh Saksi Kepala Kelurahan Bojong

*Halaman 39 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks*



Menteng Kecamatan Rawalumbu Kota Bekasi, selanjutnya berkas-berkas dibawa untuk Proses Akta Jual Beli di Pejabat Pembuat Akta tanah atau PPATS/Kecamatan Rawalumbu;

8. Pada saat penanda tangan Proses Akta Jual dari Ahliwaris Almarhumah Tuti Susana Thamrin ke Herry Yulianto Saudara JAYA,SE tidak ada ditempat karena sedang Cuti, setelah cuti melaksanakan ibadah Umrah ditanda tangani di Akta Jual Beli oleh Saudara JAYA,SE tidak ada ditempat karena sedang Cuti, setelah cuti melaksanakan ibadah Umrah ditanda tangani di Akta Jual Beli oleh Saudara JAYA,SE jarena ini bagian dari Proses pelayanan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I mengajukan Jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat I menerima semua dalil-dalil Penggugat yang menyangkut hal-hal fakta-fakta yang kebenarannya diakui oleh Turut Tergugat I.
2. Bahwa Turut Tergugat I mempunyai sebidang tanah darat dengan Girik C No. 491 Persil 202 seluas 4.600 m2 tercatat atas nama KAMIN BIN KADUNG (Orang Tua Turut Tergugat I) yang terletak di Kp. Bojong Menteng Rt. 003/007 Kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Rawa Lumbu Kota Bekasi, atas tanah tersebut dari dahulu sampai saat ini tidak pernah dijual belikan kepada siapapun, dan Turut Tergugat I sebagai Pemilik Tanah aktif membayar pajak kepada negara atas tanah tersebut dan sebagian dari tanah tersebut telah dipagar permanen;
3. Bahwa mengenai permasalahan yang sekarang sedang di proses dalam persidangan ini dimana ditemukan fakta temyata tanah milik Turut Tergugat I dengan Girik C No. 491 Persil 202 terletak di Kp. Bojong Menteng Rt. 003/007 Kelurahan Bojong Menteng Kec. Rawa Lumbu Kota Bekasi, temyata oleh Para Tergugat I tanah milik Turut TERgugat I Aquo seluas 500 m2 teriah dijual kepada Penggugat, padahal Turut Tergugat I tidak pernah ada hubungan atas tanah Aqua dengan Para Tergugat I baik jual beli, gadai, sewa atau yang lainnya.
4. Bahwa seperti didalilkan oleh Penggugat pada point 9 dan seterusnya bahwa benar dahulu Turut Tergugat I pernah terjadi transaksi jual beli dengan almr. TUTI SUSANA THAMRIN dengan Akta Jual Beli 563/RT/68/1979 dengan Girik C No. 491 Persil 202 luas 500 M2 terletak di Kp. Bojong Menteng Rt.003/007 Kelurahan Bojong Menteng Kec Menteng Kec. Rawa Lumbu Kota Bekasi, dimana posisi tanah yang dibeli oleh Almrh. TUTI SUSANA THAMRIN tersebut bukanlah tanah

*Halaman 40 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks*



yang menjadi objek sengketa sekarang ini, posisi tanah yang dijual tersebut letaknya bersebelahan dengan tanah yang sekarang disengketakan;

5. Bahwa setelah membaca, menelaah dan meneliti isi gugatan Penggugat, ternyata yang digunakan sebagai bukti kepemilikan oleh Para Tergugat I sebagai dasar munculnya Akta Jual Beli dengan Penggugat adalah menggunakan Akta Jual Beli Nomor 357/RT/RH/68/1979 dimana sebagai Penjualnya adalah ahli waris dari IDUP BIN KURU dan sebagai pembelinya adalah TUTI SUSANA THAMRIN dengan luas 1.720 m<sup>2</sup> dan letak tanahnya di Rt. 002/007 Kel. Bojong Menteng Kec. Rawa Lumbu Kota Bekasi yang ternyata dalam faktanya Akta Jual Beli tersebut fisiknya diletakkan di atas tanah milik Turut Tergugat I
6. Bahwa sesuai dengan faktanya Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat III dan Turut Tergugat II dimana isi dari AJB No. 015/2016 juga terdapat banyak kesalahan yang terdapat perbedaan antara AJB No. 015/2016 yang diperintukkan bagi Pembeli dengan AJB No. 015/2018 yang untuk lembar Pendaftaran Peralihan Hak, perbedaan dari isi Akta Jual Beli No. 015/2018 tersebut terletak pada kolom No. AJB yang diperuntukkan untuk Pendaftaran Peralihan Hak tidak ditulis/tidak dicantumkan Nomor AJB sebagaimana yang tertulis/terjantum di dalam AJB No. 015/2018 yang diperuntukkan untuk Pembeli yakni Nomor 357/RT/RH/68/1979; Dan demikian pula mengenai letak tanah di dalam AJB untuk LEMBAR PEMBELI menerangkan bahwa tanah tersebut terletak di Kp. Bojong Menteng Rt. 003 RW. 007 sedangkan pada AJB untuk LEMBAR Pendaftaran Peralihan hak menerangkan bahwa letak tanah terletak di Kp. Bojong Menteng Rt. 002 RW. 007, dengan adanya perbedaan yang menyangkut isi dari Akta Jual Beli No. 015/2016 tersebut maka selain Penggugat Turut Tergugat I juga sangat sangat dirugikan karena kehilangan haknya seluas 500 m<sup>2</sup>
7. Bahwa dengan fakta-fakta tersebut sudah jelas dan terbukti bahwa Akta Jual Beli Nomor 357/RT/RB/68/1979 dari IDUP BIN KURU ke TUTI SUSANA THAMRIN dengan letak tanah di Kp. Bojong Menteng Rt. 002/007 kemudian dalam prakteknya diletakan diatas tanah milik Turut Tergugat I yang terletak di Kp. Bojong Menteng Rt. 003/007 jelas hal ini merupakan perbuatan yang melawan hukum dan Turut Tergugat I sangat dirugikan, sehingga sudah seharusnya Para Teruggat I dinyatakan telah melakukan perbuatan yang melawan hukum yang

*Halaman 41 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks*



merugikan orang lain, dan kepada siapapun yang menguasai tanah milik Turut Tergugat I seluas 500 m2 yang menjadi objek sengketa untuk segera mengosongkannya atau mengganti rugi sesuai dengan harga saat ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II mengajukan Jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa Akta Jual Beli Nomor : 015/2016 di buat sesuai dengan permohonan Penggugat Saudara Herry Yulianto dan Tergugat AhliWaris TUTI SUSANA THAMRIN, berdasarkan Akta Jual Beli 357/RT/UR/68/1979, Tanggal 26 Juni 1979, yang di keluarkan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Wilayah Tambun dan Surat Pernyataan Waris yang di keluarkan dari Kelurahan Cipinang Kecamatan Pulo Gadung
2. Pada saat Penggugat Saudara Herry Yulianto dan Tergugat Saudara Hamdan Ruseny Mitra Kusumah (salah satu dari ahliwaris TUTI SUSANA THAMRIN), Tergugat 1-9 datang Ke Staf Kelurahan Bojong Menteng (JAYA.SE) Perihal Pengurusan atau di Buatkan Akta Jual Beli. dengan membawa data berupa Akta Jual Beli Nomor 357/RT/UR/68/1979, Tanggal 26 Juni 1979, yang dikeluarkan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Wilayah Tambun dan Tercatat atas nama Pihak kedua TUTI SUSANA THAMRIN . SPPT ( Surat Pemberitahuan pajak Terhutang ) Nomor : 32.75.041.001-007-0123.0 Tercatat Nama : TUTI SUSANA;
3. Setelah data-data berkas-berkas yang dibawah Hamdan Ruseny Mitra Kusumah (salah satu dari ahliwarisTUTI SUSANA THAMRIN) Tergugat 1- 9 milik Tergugat di perlihatkan kepada Staf Kelurahan Bojong Menteng (JAYA.SE) Akta Jual Beli Nomor : 357/RT/UR/68/1979, tanggal 26 Juni 1979, yang di keluarkan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Wilayah Tambun, mengatakan akan mengadakan transaksi Jual Beli Tanah antara Ahliwaris TUTI SUSANA THAMRIN (Almarhum) yang akan di beli oleh Herry Yulianto;
4. Saudara Hamdan Ruseny Mitra Kusumah (salah satu dari ahli waris SUSANA THAMRIN) Tergugat 1-9 dan Saudara Herry Yulianto Penggugat menerangkan sudah mengetahui dan melihat lokasi tanah yang akan di beli yang terletak di Gang Kabel Kp. Bojong Menteng Kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Rawalumbu Kota Bekasi. dan sudah berkordinasi dengan Bapak Misen Suherman (saksi

*Halaman 42 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks*



Penjual) Mantan Ketua Rukun Warga (RW) 007 Kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Rawalumbu Kota Bekasi, yang mengetahui letak dan lokasi Kepemilikan tanah TUTI SUSANA THAMRIN;

5. Selanjutnya Staf Kelurahan Bojong Menteng (JAYA.SE) menghubungi (Rahmat Kartolo) Staf PPATS (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara) Kecamatan Rawalumbu untuk dibuat Pengetikan Akta Jual Beli dari Ahli Waris Almarhum TUTI SUSANATHAMRIN Selaku PENJUAL, Selanjutnya disebut juga sebagai PIHAK PERTAMA, dan Herry Yulianto Selaku PEMBELI. Selanjutnya disebut juga sebagai PIHAK KEDUA, diperlihatkan Akta Jual Beli Nomor: 357/RT/UR/68/1979 tanggal 26 Juni 1979, yang di keluarkan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Wilayah Tambun dan Surat Pernyataan Waris yang dikeluarkan dari Kelurahan Cipinang Kecamatan pulo Gadung dan data KTP, Kartu Keluarga, Akta Kelahiran, Ijazah, Surat Kematian yang dikeluarkan dari Kelurahan Bojong Menteng yang berhubungan dengan pengurusan Akta Jual Beli Tersebut.

Pada saat Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), para Ahliwaris TUTI SUSANA THAMRIN Selaku PENJUAL, Selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA dan Herry Yulianto Selaku PEMBELI, selanjutnya disebut PIHAK KEDUA, dihadapan Rahmat Kartolo Staf PPATS (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara) dan di Saksikan Oleh Bapak Misen Suherman (saksi Penjual) Mantan Ketua Rukun Warga (RW) 007 Kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Rawalumbu Kota Bekasi, menurut pengakuan Bapak Misen Suherman (saksi penjual) Mantan Ketua Rukun Warga (RW) 007 Kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Rawalumbu Kota Bekasi, bahwa benar tanah tersebut Milik Almarhum TUTI SUSANA THAMRIN, dan mengenal dengan Ahliwaris TUTI SUSANA THAMRIN (almarhum);

6. Setelah di tanda tangani para saksi-saksi yaitu saksi 1 (satu) Misen Suherman (saksi Penjual) mantan Ketua Rukun Warga (RW) 007, saksi 2 (dua) Ibrohim Ketua Rukun Warga (RW) 007, saksi 3 (tiga) Jaya.SE Staf Kelurahan Bojong Menteng, saksi 4 (empat) H.Ulim Ahmad.S.AG Sekertaris Kelurahan Bojong Menteng (Sekel), saksi 5 (lima) Kepala Kelurahan Bojong Menteng (Lurah Bojong Menteng) dan kesesuaian persyaratan yang diajukan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Rawalumbu menandatangani berkas pengurusan Akta Jual Beli dari para Ahliwaris TUTI SUSANA THAMRIN (Almarhum) selaku penjual



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Herry Yulianto selaku pembeli;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Para Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan **Replik tanggal 30 April 2019** dan terhadap Replik Penggugat tersebut Tergugat I-2 s/d Tergugat I-12 telah mengajukan **Duplik tanggal 7 Mei 2019**, Tergugat II, Tergugat III, tertanggal 6 Mei 2019 Turut Tergugat I tertanggal 7 Mei 2019, dan Turut Tergugat II tidak mengajukan duplik;

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

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK :3275053107820003, tertanggal 18-08-2017, diberi tanda Bukti P-1;
2. Fotocopy Lembar Pembeli Akta Jual Beli (AJB) No.015/2016, Pejabat Pembuat Akta tanah Sementara (PPATS), tertanggal 28-03-2016,diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Lembar Pendaftaran Peralihan Hak Akta Jual Beli (AJB) No.015/2016, Pejabat Pembuat Akta tanah Sementara (PPATS), tertanggal 28-03-2016,diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Akta Jual Beli No.357/RT/RH/68/1979, tertanggal 26 Juni 1979, ,diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Surat Keterangan tidak sengketa, diberi tanda bukti P-5 ;
6. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Jual Beli Tanah,antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 12 Maret 2016, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Jual Beli Tanah,antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 28 Maret 2016, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Jual Beli Tanah,antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 9 April 2016, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy Kwitansi Pembayaran antara Penggugat dan Tergugat II tertanggal 28 Maret 2016, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopy Akta Jual Beli No.563/RT/HR/68/1979, tertanggal 4 Oktober 2016 diberi tanda bukti P-10;
11. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan (SSPDBPHTB) , diberi tanda bukti P-11;

Fotokopi bukti-bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali **bukti P-4,P-10**, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya , selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Para Tergugat , kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Halaman 44 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah disumpah terlebih dahulu, pada pokoknya telah menerangkan sebagai berikut :

## 1. Saksi **IBROHIM**;

- Bahwa saksi adalah ketua RW 007 dari tahun 2013 sampai 2016;
- Bahwa pada saat terjadi transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Para Tergugat I, saksi masih menjabat sebagai ketua RW.007;
- Bahwa saksi mengenal Hamdan ( anak dari Almh. Tuti Susana Thamrin ) selaku penjual tanah yang terletak di Kampung Bojong Menteng RT.03 RW.007 Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi
- Bahwa saksi mengetahui adanya jual beli tanah yang terletak di Kampung Bojong Menteng RT.03 RW.007 Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi, selaku penjual adalah ahli waris Almh. Tuti Susana Thamrin;
- Bahwa saksi mengetahui dan mengikuti pada saat dilakukan pengukuran tanah yang dibeli oleh Penggugat , tanah tersebut terletak di RT.003/RW.007;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa surat – surat yang berhubungan dengan jual beli tanah tersebut antara surat dengan letak tanah berbeda, kalau didalam surat – surat letak tanah ada di RT.002 dan letak tanahnya berada di RT. 003;
- Bahwa saksi mengetahui terdapat perbedaan antara surat dan letak tanah berbeda dilihat dari SSPDBPTHB nya dimana AJB No : 357 / RT /RH / 68 / 1979 letaknya di RT.002/ RW. 007 **bukan di RT. 003/007**;
- Bahwa saksi mengetahui tanah milik Tuti Susana Thamrin yang terletak di RT.002/RW.007 berdasarkan AJB No : 357 / RT /RH / 68 / dilihat dari SSPDBPTHB dan SUDAH TIDAK ADA TANAH KOSONG SUDAN PENUH DENGAN BANGUNAN;
- Bahwa saksi ikut menandatangani Akta Jual Beli No. 015/ 2016;
- Bahwa dalam menandatangani Akta Jual Beli No : 015 / 2016 tidak dilakukan di Kantor Kecamatan tetapi dilakukan dirumah saksi ,dimana Turut Tergugat III yang mengantar dan menyodorkan Akta Jual Beli No 015/2016 untuk ditandatangani oleh saksi selaku RW.007;
- Bahwa Penggugat belum bisa menguasai tanah yang dibeli dari Para Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pemilik tanah yang terletak di RT.003/ RW/007.

## 2. Saksi **UDEK**;

Halaman 45 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi adalah ahli waris dari IDUP bin KURU;
- Bahwa saksi mengenal Almh. Tuti Susana Thamrin;
- Bahwa saksi pernah menjual tanah seluas ±1700 m<sup>2</sup> kepada Almh. Tuti Susana Thamrin pada tahun 1979 dengan nomor AJB Akta Jual Beli Nomor : 357/RT/RH/68/1979 dimana lokasi tanahnya terletak di RT. 002/007
- Bahwa saksi menjual tanah tersebut dengan harga Rp. 900.000,- ( Sembilan Ratus Ribu Rupiah );
- Bahwa dari tahun 1979 sampai sekarang letak tanah yang dijual saksi kepada Tuti Susana Thamrin ( Almh ) di RT.002, RW.007 letak dan RT.RW nya tidak berubah dan tanah tersebut sudah dipenuhi oleh bangunan;
- Bahwa transaksi jual beli tersebut dilakukan di kantor Walikota Bekasi dengan di hadiri seluruh ahli waris IDUP bin KURU selaku Penjual dan TUTI SUSANA THAMRIN.( Almh ).

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut di atas, akan ditanggapi oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat masing-masing di dalam Kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Tergugat I-2 s/d Trrgugat I-12 untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, di persidangan telah mengajukan surat-surat bukti yang masing-masing telah diberi tanda bukti sebagai berikut di bawah ini :

1. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No.499/Pdt.G/2018/PN Bks tertanggal 25 Oktober 2018, diberi tanda bukti TI-1;
2. Fotocopy Akta Permohonan Pertolongan Pembagian Harta Peninggalan No.275/P3HP/1994/PA.JAK.TIM tertanggal 5 Desember 1994 , diberi tanda bukti TI-2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan Waris tertulis dibuat di Jakarta tahun 2009 , diberi tanda bukti, TI-3;
4. Fotocopy Surat Keterangan Perihal KEHILANGAN SURAT2 No.L.Pno.Pol.S.705.03/1239/B.?X/1980 tertanggal 10 Oktober 1980 , diberi tanda bukti TI-4;
5. Fotocopy Daftar Keterangan Obyek Untuk Ketetapan Ipeda Sektor Pedesaan dan Sektor Perkotaan No.191, Nama TUTI SUSANA THAMRIN, Alamat RT/RW : 03/03, Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, Kotamadya Bekasi, Propinsi Jawa Barat , tertanggal 11 Oktober 1985, diberi tanda bukti TI-5;
6. Fotocopy Peta Hamparan Bidang Tanah milik Tuti Susana Thamrin yang terletak di RT/RW 03/03, Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat berdasarkan Daftar Keterangan Obyek untuk Ketetapan Ipeda Sektor Pedesaan dan Sektor Perkotaan

Halaman 46 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks

#### 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

No.191, Nama : TUTI SUSANA THAMRIN, alamat RT/RW :03/03, Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Bekasi Timur, Kotamadya Bekasi, Propinsi Jawa barat, diberi tanda bukti TI-6;

7. Fotocopy Kwitansi pembayaran Pelunasan Tanah Girik C No.491 202, luas 3160 M2, diberitanda bukri TI-7;
8. Fotocopy Surat Pernyataan Keterangan Kematian, diberitanda bukti TI-8;
9. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor; 563 tertanggal yang dibuat dihadapan Camat Wilayah Tambun (PPATS) yang bernama Rachman Tamini atas objek bidang tanah yang terletak di Desa Bojong Rawalumbu Kecamatan Tambun Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat persil 202 kohir 491 luas 500 M2 antara Kaman Bin Kamin sebagai penjual dengan, diberitanda bukti TI-9;
10. Fotocopy Surat Keterangan No.136/II d/1979,tertanggal 4 Oktober 1979 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bojong Rawalumbu, diberitanda bukti TI-10;

Menimbang, bahwa Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti TI-2, TI-3, TI-4 dan TI-6 berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya dan bukti TI-1 copy dari salinan;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Tergugat I-2 s/d Tergugat I-12 tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan bukti surat dan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, di persidangan telah mengajukan surat-surat bukti yang masing-masing telah diberi tanda bukti sebagai berikut di bawah ini :

1. Fotocopy Akta Jual Beli No.357/RT/RH/68/1979 tertanggal 26 Juni 1979, diberi tanda bukti TIII-1;
2. Fotocopy Akta Jual Beli No.015/2016, tanggal 28 Maret 2019, diberitanda bukti TIII-2;
3. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPDBPHTB), diberitanda bukti TIII-3;
4. Fotocopy Tanda Setoran Pembayaran, tertanggal 04 April 2019, diberitanda bukti TIII-4;
5. Fotocopy Surat Setoran Pajak (SSP), tanggal 19 April 2016 diberitanda bukti TIII-5;
6. Fotocopy Tanda Setoran Pembayaran, tertanggal 19 April 2016, diberitanda bukti TIII-6;

Menimbang, bahwa Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya;

Halaman 47 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, di persidangan telah mengajukan surat-surat bukti yang masing-masing telah diberi tanda bukti sebagai berikut di bawah ini :

1. Fotocopy Girik C atas nama Kaman Bin Kedung Nomor 491 persil 202 kelas II luas 4600 M<sup>2</sup>,, diberi tanda bukti TT.I-1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan kematian, diberitanda bukti TTI-2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris, diberitanda bukti TTI-3;
4. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang pajak bumi dan bangunan, diberitanda bukti TTI-4;
5. Fotocopy Buku Leter C Desa/kelurahan atas nama Kaman Bin Kamin, diberitanda bukti TTI-5;
6. Fotocopy Peta rincik desa/Kelurahan,diberitanda bukti TTI-6;
7. Fotocopy Akta Jual Beli No.563/85/KR/28/1979, diberitanda bukti TTI-7;
8. Foto Copy Nama wajib pajak atau girik C, diberitanda bukti TTI-8;

Menimbang, bahwa Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti TT.I-1 dan TT.I-6, TT I-7 dan TTI-8 berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya dan bukti TT.I-5 fotocopy dari fotocopy yang dilegalisir;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti berupa surat maupun saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah pula mengadakan sidang Pemeriksaan Setempat pada tanggal 6 September 2019 yang dihadiri Kuasa Penggugat , Kuasa Tergugat TI-2 s/d TI-12 dan Prinsipal , serta perwakilan dari Kelurahan, Ketua Rw.07, Turut Tergugat I dan ibu Udek dan diperoleh hasil yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa para pihak menunjukkan obyek sengketa perkara adalah tanah yang terletak di Rt.003,Rw.07 , Kel. Bojong Menteng, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi dengan luas 500 M<sup>2</sup>, batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Tanah ibu Ririn;
  - Sebelah Selatan : Hery Yulianto;
  - Sebelah Barat : Jalan lingkungan
  - Sebelah Timur : Tanah pecahan;
- Bahwa tanah tersebut dalam keadaan kosong dan dikuasai oleh Kaman Bin Kamin;
- Bahwa tanah milik Tuti Susana Thamrin yang dibeli dari Kaman Bin Kamin letaknya bersebelahan dengan tanah yang menjadi obyek sengketa, yang sekarang menjadi bangunan milik ibu Ririn;

Halaman 48 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks



- Bahwa KAMAN bin KAMIN hanya sekali menjual tanah kepada Tuti Susana Thamrin dengan luas 500 M yang sekarang sudah ada bangunannya milik ibu Ririn, letaknya di sebelah obyek sengketa;
- Dan setelahnya KAMAN bin KAMIN tidak pernah menjual lagi kepada Tuti Susana Thamrin ( Almh );
- Bahwa ibu Udek pernah menjual tanah kepada Tuti Susana Thamrin (Almh) pada tahun 1979, dengan harga Rp. 900.000,00 ( sembilan ratus ribu ), dan luas tanah + 1700 M2 letak tanah berada di RT.002/ RW.007 dan keterangan dari ibu Udek ini dibenarkan oleh Ahli Waris Para Tergugat I.
- Bahwa tanah milik Tuti Susana Thamrin yang terletak di RT.002/ RW.007 yang dibeli dari Ibu Udek sudah tidak ada tanah kosong SUDAH PENUH BANGUNAN;
- Bahwa Ketua RW 007 Bapak Ibrohim tidak mengetahui pemilik tanah yang terletak di RT.003/ RW.007;
- Bahwa Para Tergugat I tidak mengetahui kapan membeli tanah yang terletak di RT.003/ RW.007, dan Para Tergugat I menjelaskan bahwa tanah di RT.002/ RW.007 dibeli pada tahun 1979.

Menimbang, bahwa untuk singkatnya hasil pemeriksaan Sidang Pemeriksaan Setempat yang termuat di Berita Acara persidangan dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini ;

Menimbang, Penggugat, Tergugat I-2 s/d Tergugat I-12 masing-masing telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis pada tanggal 17 September 2019, sedangkan, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II tidak mengajukan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan sudah tidak ada lagi yang akan diajukan, dan mohon dijatuhkan putusan;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### A. Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud Eksepsi Para Tergugat I ( Tergugat I-2 s/d Tergugat I-12), adalah sebagaimana terurai diatas;

### 1. EKSEPSI TENTANG SURAT KUASA KHUSUS PENGGUGAT TIDAK SAH

*Halaman 49 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks*



Bahwa setelah kami cermati secara seksama Surat Kuasa Penggugat adalah termasuk dalam klasifikasi surat kuasa umum karena kuasa hukum **PENGGUGAT** dalam hal ini meragukan sendiri surat kuasanya, hal ini dibuktikan dengan keinginan Kuasa Hukum Penggugat pada persidangan yang diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 31 Januari 2019 untuk merubah dan/atau mengganti surat kuasanya yang sudah didaftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi untuk pengajuan gugatan *a quo*, sehingga **PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 S/D TERGUGAT I-12)** berkeberatan, hal ini didasarkan pada ketentuan SEMA Nomor 1 Tahun 1971;

Menimbang, bahwa di dalam Jawaban Para Tergugat I menerangkan bahwa Penggugat pada tanggal 31 Januari 2019 untuk merubah / mengganti surat kuasanya yang sudah didaftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi, bahwa **Penggugat tidak pernah mengganti Surat Kuasa yang sudah Penggugat daftarkan di Pengadilan Negeri Bekasi tertanggal 14 November 2018**, adapun isi dari Surat Kuasa Penggugat sudah memenuhi syarat formil Surat Kuasa, dimana syarat formil Surat Kuasa dari Penggugat sudah mencakup :

- a). Menyebutkan identitas para pihak antara Pihak Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa;
- b). Menyebutkan obyek masalah yang harus ditangani oleh Penerima Kuasa;
- c). Menyebutkan kompetensi absolute dan kompetensi relative dimana Surat Kuasa Khusus itu akan digunakan.

Menimbang, bahwa Surat Kuasa Khusus yang diajukan Penggugat di persidangan dalam perkara A quo sudah memenuhi ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung ( SEMA ) RI No. 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus ;

Menimbang, bahwa dalam Surat Kuasa Khusus tidak ada bentuk tertentu seperti bentuk Surat Kuasa Khusus yang diinginkan Para Tergugat I yang dianggap terbaik dan sempurna, di mana pada pokoknya Surat Kuasa Khusus yang diajukan Penggugat pada persidangan tanggal 14 November 2018 sudah mencakup dari pada pokok Surat Kuasa Khusus yang berisikan :

1. Identitas Pemberi Kuasa;
2. Identitas Penerima Kuasa;
3. Hal yang dikuasakan;
4. Waktu pemberian kuasa;
5. Tanda tangan pemberi dan penerima kuasa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas sangat jelas bahwa Surat Kuasa Khusus yang disampaikan Penggugat pada



persidangan sudah memenuhi syarat formil, untuk itu Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi mengenai Surat Kuasa Khusus yang disampaikan ParaTergugat I (Tergugat I-2 s/d Tergugat I-12) dinyatakan ditolak;

## 2. EKSEPSI TENTANG *ERROR IN PERSONA*

### a) EKSEPSI *DISKUALIFIKASI* ATAU *GEMIS AANHOEDANIGHEID*

Bahwa yang bertindak sebagai **PENGGUGAT**, bukan orang yang berhak dan mempunyai kedudukan hukum untuk itu, yaitu sebagaimana uraian dalam posita **PENGGUGAT** poin 19, 20,21 halaman 6,7,8 maupun petitum **PENGGUGAT** pada poin 4 halaman 11-12 yang pada pokoknya menyatakan bahwa **PARA AHLI WARIS Almh.TUTI SUSANA THAMRIN bukanlah pemilik** atas tanah sebagaimana yang diperjualbelikan berdasarkan AJB No.015/2016 atau yang terletak di Kp. Bojong Menteng Rt.003 Rw.007 Kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Rawalumbu Kota Bekasi serta menyatakan pula bahwa seolah-olah tanah tersebut adalah milik Kaman Bin Kamin, hal ini tentunya terdapat kesalahan dalam formulasi dan konstruksi pihak dalam gugatan *In-Casu* **karena yang menjadi pokok/tujuan gugatan adalah untuk meminta pengembalian uang kepada Para Tergugat I dan Tergugat II, namun mengapa pada uraian yang lainnya menyebutkan seolah-olah gugatan ini menjadi gugatan sengketa kepemilikan???**

Menimbang, bahwa Bahwa Penggugat sebagai pembeli dalam perkara A quo mempunyai hubungan hukum dengan Para Tergugat I selaku Penjual dan Tergugat II selaku staf Kelurahan yang mengurus surat-surat yang berhubungan dengan transaksi jual beli tanah yang terletak di Kampung Bojong Menteng RT.003 RW. 007 Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi;

Menimbang, bahwa terkait dengan jual beli tanah yang menjadi obyek sengketa dengan luas 500 M2 yang terletak di Kampung Bojong Menteng RT.003 RW. 007 Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi, Penggugat adalah pihak yang BERHAK dan BERKAPASITAS SEBAGAI PENGGUGAT dalam perkara A quo, di mana Penggugat selaku Pembeli merasa dirugikan akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, serta Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa Para Tergugat I sebelum melakukan transaksi jual beli dengan Penggugat menunjukkan lokasi tanah tersebut di RT. 003/ RW.007 tetapi faktanya di dalam AJB No. 015/ 2016 letak tanah yang menjadi obyek jual beli ada di RT. 002/RW. 007 dengan No. AJB 357/RT/UR/68/1979 tertanggal 26 Juni 1979 Untuk melihat letak tanahnya dapat dilihat dari SSPDBPHTB yang letaknya di RT.002/ RW. 007 (Bukti P-11);

Halaman 51 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks



Menimbang ,bahwa Penggugat menghadirkan saksi Bapak Ibrohim Mantan Ketua RW.007 yang menerangkan, saksi mengetahui adanya jual beli tanah yang terletak di Kampung Bojong Menteng RT.003 RW.007 Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi, selaku penjual adalah ahli waris Almh. Tuti Susana Thamrin ,saksi mengetahui dan mengikuti pada saat dilakukan pengukuran tanah yang dibeli oleh Penggugat , tanah tersebut terletak di RT.003/RW.007,saksi mengetahui bahwa surat – surat yang berhubungan dengan jual beli tanah tersebut antara surat dengan letak tanah berbeda, kalau di dalam surat – surat letak tanah ada di RT.002 dan letak tanahnya berada di RT. 003 dan saksi mengetahui terdapat perbedaan antara surat dan letak tanah berbeda dilihat dari SSPDBPTHB nya di mana AJB No : 357 / RT /RH / 68 / 1979 letaknya di RT.002/ RW. 007 bukan di RT. 003/007;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis berpendapat Eksepsi Error In Persona yang didalilkan Para Tergugat I (Tergugat I-2 s/d Tergugat I-12) patut untuk ditolak;

**b) KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT**

Bahwa senyata dan sebenarnya **PARA TERGUGAT I (TERGUGAT I-2 S/D TERGUGAT I-12) tidak selayaknya didudukkan sebagai TERGUGAT dalam perkara a quo karena** yang seharusnya ditarik sebagai **TERGUGAT** dalam perkara *a quo* adalah Kaman alias Kaman Bin Kamin yang secara sepihak telah meng-klaim atas tanah yang dibeli **PENGGUGAT** dari Para Ahli Waris Almh.Tuti Susana Thamrin, padahal nyata-nyata pernyataan Kaman tersebut sangatlah diragukan kebenarannya. Bahwa proses jual beli antara **PENGGUGAT** dengan Para Ahli Waris Almh.Tuti Susana Thamrin telah dilakukan secara terang dan jelas sebagaimana yang digariskan oleh peraturan perundang-undangan dengan melalui pemeriksaan dengan seksama berupa pengecekan data yuridis maupun data fisik di lapangan yang diantara para pihak sama-sama telah mengecek kebenarannya dengan didampingi oleh instansi pemerintah/pejabat yang berhubungan dengan itu, yaitu pihak kelurahan Bojong Menteng maupun Camat Rawalumbu yang juga bertindak sebagai PPATS yang membuat Akta Jual Beli No.015/2016 tersebut.

Dengan demikian, proses jual beli antara **PENGGUGAT** sebagai pembeli dengan **Para Ahli Waris Almh.Tuti Susana Thamrin selaku Penjual** telah dilakukan secara tuntas dan menyeluruh, sehingga **PENGGUGAT** yang menyatakan dirinya sebagai pembeli yang beritikad baik sudah semestinya mempertahankan kepemilikannya di tanah *a quo* dan apabila ada pihak ketiga yang mengaku-ngaku mempunyai hak atas tanah *a quo*, maka sudah

*Halaman 52 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks*



semestinya pihak tersebut-lah yang didudukkan sebagai **TERGUGAT**, bukan **Para Ahli Waris Almh.Tuti Susana Thamrin selaku Penjual**.

Menimbang, bahwa di dalam perkara a quo, Penggugat berhak menarik siapa saja yang menjadi Pihak Tergugat dalam perkara ini, sesuai dengan Yurisprudensi MA No. 3909 K/ Pdt / 1994 Tanggal 11 April 1997, Kaidah Hukum : Adalah hak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA-RI No. 305 /K /Sip / 1971 Tanggal 16 Juni 1971 , Kaidah Hukum : “Bahwa Penggugat berhak untuk menentukan siapa-siapa yang hendak digugat dan dinyatakan telah merugikan Penggugat”

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat Eksepsi Keliru Pihak Yang Ditarik sebagai Tergugat dinyatakan di Tolak;

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi - eksepsi yang lain dari Tergugat I-2 s/d Tergugat I-12, yaitu tentang Eksepsi Tentang Gugatan Kabur (OBSCUUR LIBEL), terkait tentang dasar hukum yang menjadi dasar gugatan posita atau petitum yang tidak jelas dan adanya kontradiksi antara posita dan petitum serta Eksepsi tentang Perempptoria, menurut Majelis Hakim oleh karena alasan-alasan eksepsi tersebut diatas sudah memasuki wilayah pokok perkara, maka eksepsi-eksepsi tersebut tidak bersifat eksepsional lagi maka eksepsi-eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak;

#### **A. Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa Tergugat pada pokoknya membantah dalil gugatan Penggugat, menyatakan Akta Jual Beli No.015/2016 sah menurut hukum, menyatakan objek tanah yang berlokasi di Kp. Bojong Menteng Rt.003 Rw.007 Kelurahan Bojong Menteng Kecamatan Rawalumbu Kota Bekasi seluas 500 m2 adalah milik dari Tuti Susana Thamrin (almh.) yang telah dilepaskan hak-nya kepada **PENGGUGAT** adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat, maka sebagaimana hukum acara pembuktian pasal 163 HIR maupun Pasal 1865 KUHPerdara yang pada pokoknya menyatakan “ *Barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa ( feit ) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut* “, kedua belah pihak berperkara wajib untuk membuktikan dalil gugatan maupun dalil bantahannya tersebut ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan bukti-bukti dalil gugatan Para Penggugat maupun bukti-bukti bantahan Tergugat, Majelis Hakim akan menyampaikan fakta-fakta Pemeriksaan Setempat tanah obyek sengketa yang dilakukan pada hari Jumat tanggal 6 September 2019 yaitu :

- Para pihak menunjukkan obyek sengketa perkara adalah tanah yang terletak di Rt.003,Rw.07 , Kel. Bojong Menteng, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi dengan luas 500 M2, batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Tanah ibu Ririn;
  - Sebelah Selatan : Hery Yulianto;
  - Sebelah Barat : Jalan lingkungan
  - Sebelah Timur : Tanah pecahan;
- Tidak ada perbedaan mengenai letak, luas dan batas mengenai tanah obyek sengketa yang ditunjukkan oleh Penggugat maupun Para Tergugat ;
- Tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong;
- Tanah obyek sengketa dikuasai oleh Kaman Bin Kamin;
- Ternyata letak obyek sengketa tidak sama dengan yang menjadi dasar Akta Jual Beli No. 015 / 2016 adalah Akta Jual Beli Nomor: 357/RT/UR/68/1979 di mana letak tanah berdasarkan Akta Jual Beli tersebut berada di RT.002/007;

Menimbang, bahwa walau pun Pemeriksaan Setempat bukanlah alat bukti sebagaimana ketentuan hukum acara pembuktian, namun berdasarkan pasal 153 HIR dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, dinyatakan dapat digunakan oleh Majelis Hakim untuk bahan pertimbangan memperkuat pembuktian mengenai letak, batas dan luas tanah obyek sengketa ( vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1777 K/Sip/1983);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang diperoleh dari Pemeriksaan Setempat tersebut letak, batas maupun luas tanah obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat tidak dibantah oleh Para Tergugat , sehingga menurut Majelis Hakim, Para Tergugat telah memahami dan mengerti tentang tanah obyek sengketa yang didalilkan oleh Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa mengenai dalil posita gugatan Penggugat nomor 3 (tiga) Penggugat adalah Pembeli yang bertikad baik, Penggugat selaku Pembeli tanah yang terletak di Kampung Bojong Menteng RT.03 RW. 07 Kelurahan Bojong Menteng , Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi, dan Para Tergugat I selaku Penjual di mana Para Tergugat I yang diwakili oleh T I-9 Hamdan Ruseny Mitra Kusuma menunjukkan letaknya kepada Penggugat di RT.003/ RW.007 dan ternyata pada kenyataannya dasar dari Akta Jual Beli No. 015 /

*Halaman 54 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016 adalah Akta Jual Beli Nomor: 357/RT/UR/68/1979 di mana letak tanah berdasarkan Akta Jual Beli tersebut berada di RT.002/007 apabila dilihat dari SSPDBPHTB ( P-11 );

Menimbang, bahwa di dalam Akta Jual Beli No.015/2016 banyak sekali kejanggalan, dan kejanggalan tersebut bukan karena kesalahan dalam pengetikan, karena apabila terjadi kesalahan pengetikan tentunya pihak Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II akan memperbaikinya.

Menimbang, bahwa dasar dari Akta Jual Beli No.015/ 2016 antara Penggugat dan Para Tergugat I menurut jawaban dari Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II, di mana Para Tergugat I memberikan data yang tidak benar yaitu AJB No: 357/RT/UR/68/1979 tertanggal 26 Juni 1979 untuk melihat letak tanahnya dapat dilihat dari SSPDBPHTB yang letaknya di RT.002/ RW. 007 ( Bukti P- 11 );

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli No. 015/ 2016 yang diperuntukkan bagi Pembeli dengan Akta Jual Beli No. 015/ 2016 yang untuk lembar Pendaftaran Peralihan Hak di mana perbedaan dari isi Akta Jual Beli No. 015 / 2016 tersebut terletak pada kolom No. Akta Jual Beli yang diperuntukkan untuk Pendaftaran Peralihan Hak tidak ditulis/dicantumkan Nomor Akta Jual Beli sebagaimana yang tertulis dalam Akta Jual Beli untuk Lembar Pembeli yang menerangkan bahwa tanah tersebut terletak di Kp. Bojong Menteng RT.003 RW.007, sedangkan pada Akta Jual Beli untuk Lembar Pendaftaran Peralihan Hak menerangkan bahwa letak tanah tersebut di RT. 002 RW. 007;

Menimbang, bahwa permasalahan jual beli tanah yang menjadi obyek sengketa juga dikuatkan oleh keterangan saksi Mantan Ketua RW.007 yang menerangkan bahwa saksi mengetahui adanya jual beli tanah yang terletak di Kampung Bojong Menteng RT.03 RW.007 Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi, selaku penjual adalah ahli waris Alm. Tuti Susana Thamrin , saksi mengetahui dan mengikuti pada saat dilakukan pengukuran tanah yang dibeli oleh Penggugat dan saksi mengetahui bahwa surat – surat yang berhubungan dengan jual beli tanah tersebut antara surat dengan letak tanah berbeda, kalau di dalam surat – surat letak tanah ada di RT.002 namun letak tanah senyata-nya berada di RT. 003;

Menimbang, bahwa Penggugat merasa dirugikan oleh perbuatan Para Tergugat I yang telah menjual tanah yang bukan milik dari Para Tergugat I dan pembuatan Akta Jual Beli No. 015/2016 yang terdapat banyak kesalahan di dalamnya mengandung cacat formil dan tidak mempunyai kekuatan hukum , maka dalam perkara A quo adalah sangat tepat kiranya bahwa Penggugat selaku Pembeli yang beritikad baik yang dilindungi Undang- undang, Majelis  
*Halaman 55 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks*

#### 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

Hakim berpendapat sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No: 1230 K/ SIP/ 1980 Menyatakan Bahwa : *Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat, petitum angka 3 dikabulkan;'

Menimbang, bahwa mengenai dalil posita gugatan Penggugat nomor 4 (empat) ,Menyatakan Para Tergugat I dalam hal ini ahli waris Almarhumah Tuti Susana Thamrin bukan pemilik Sah atas sebidang tanah seluas 500 M2 yang dijual Para Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No.015/2016 yang terletak di Bojong Menteng Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawalumbu,Kota Bekasi Jawa Barat, obyek sengketa yang dijual kepada Penggugat, hal ini dapat dilihat dari bukti yang di ajukan Para Tergugat I TIDAK BISA MENUNJUKKAN BUKTI KEPEMILIKAN TANAH MILIK TUTI SUSANA THAMRIN ( ALMH ) ORANG TUA PARA TERGUGAT I YANG MENJADI OBYEK JUAL BELI TANAH YANG TERLETAK DI RT.003/ RW.007, KELURAHAN BOJONG MENTENG, RAWALUMBU, KOTA BEKASI ANTARA PENGGUGAT DAN PARA TERGUGAT I , dan menurut bukti tertulis yang dihadirkan Para Tergugat I bahwa Tuti Susana Thamrin meninggalkan tanah warisan yang terletak di RT.003/ RW.003 BUKAN DI TANAH YANG MENJADI OBYEK JUAL BELI, untuk itu jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat I;

**Menimbang, bahwa BUKTI TI-2, TI-5, TI-6** : Dari seluruh bukti yang diajukan oleh Para Tergugat I tidak ada dasar yang menunjukan bukti kepemilikan tanah milik Almh. Tuti Susana Thamrin dan dari bukti tersebut tidak bisa dijadikan acuan bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa adalah milik Para Tergugat I, apalagi didukung bahwa lokasi tanah yang ada di dalam bukti tersebut berada di RT.03/RW.03 bukan di RT.003/RW. 007 ( tanah yang menjadi obyek sengketa ), dan di dalam Jawaban Tergugat II, Duplik Para Tergugat I, atau keterangan di dalam bukti tertulis TIDAK ADANYA PEMEKARAN WILAYAH YANG TERLETAK DI RW.007;

Menimbang, bahwa letak obyek sengketa berada di RT.003/RW. 007 Kelurahan Bojong Menteng, Rawalumbu, Kota Bekasi ( obyek jual beli ) dan Para Tergugat I mengajukan bukti tertulis di persidangan yang menerangkan bahwa Para Tergugat I mempunyai tanah warisan di RT.003, RW. 003 Kelurahan Bojong Menteng, Rawalumbu, Kota Bekasi.

Menimbang, bahwa Perbedaan Letak RT.003/RW.007 dengan RT.003/RW.003 adalah dua hal yang sangat berbeda dan esensial, DI MANA LETAK TANAH YANG DIMILIKI PARA TERGUGAT I BUKAN TERLETAK DI TANAH YANG MENJADI OBYEK JUAL BELI ANTARA PENGGUGAT DAN

Halaman 56 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PARA TERGUGAT I YAITU DI RT.003/ RW.007 ( SESUAI DENGAN PEMERIKSAAN SETEMPAT ) MELAINKAN DI RT 003 RW 003;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka Majelis berpendapat Tergugat I tidak dapat membuktikan dalilnya memiliki tanah di obyek sengketa yang dijual kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No.015/2016 dengan demikian petitum angka 4 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5, Menyatakan perbuatan Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum,

Menimbang, bahwa dalam Jual Beli tanah yang menjadi obyek sengketa yang dilakukan Penggugat selaku Pembeli dengan Para Tergugat I selaku Penjual sampai terbitnya Akta Jual Beli No. 015/ 2016 , apabila dilihat dari fakta persidangan adalah sangat jelas terdapat Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat yang dilakukan oleh Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan di persidangan baru diketahui bahwa Turut Tergugat II juga dengan sengaja telah melakukan kesalahan pengetikan di AJB No. 015/2016 mengenai pengetikan Ketua Rw. 004 yakni Bapak Ibrohim yang seharusnya bapak Ibrohim adalah Ketua RW. 007, kalau isi dari AJB No. 015/ 2016 yang terdapat banyak kesalahan itu **bukan karena salah pengetikan** karena apabila terjadi kesalahan pengetikan tentunya pihak Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II akan memperbaikinya. Hal ini terjadi karena memang data yang diberikan oleh Para Tergugat I kepada Tergugat II adalah tidak benar, bahwa menurut jawaban Tergugat II data yang diberikan Para Tergugat I kepada Tergugat II adalah AJB No : 357 / RT / RH /68/ 1979 dan untuk melihat letak tanahnya di RT.002/ RW.007 dilihat melalui SSPDBPHTB ( P-11 );

Menimbang, bahwa baik di dalam Jawaban Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Duplik Para Tergugat I, Duplik Tergugat III, Duplik Turut Tergugat I serta keterangan di dalam BUKTI Para Tergugat I, TIDAK PERNAH MENYEBUTKAN ADA PEMEKARAN WILAYAH DI RW.007, YANG PASTI LETAK OBYEK JUAL BELI BERADA di RT.003/RW.007 KELURAHAN BOJONG MENTENG, RAWALUMBU, KOTA BEKASI dan Para Tergugat I mempunyai tanah warisan di RT.003/RW. 003 Kelurahan Bojong Menteng, Rawalumbu, Kota Bekasi,

Menimbang, bahwa Perbedaan Letak RT.003/ RW.007 dengan RT.003/ RW.003 adalah dua hal yang sangat berbeda, DI MANA LETAK TANAH YANG DIMILIKI PARA TERGUGAT I BUKAN TERLETAK DI TANAH YANG MENJADI OBYEK JUAL BELI ANTARA PENGGUGAT DAN PARA TERGUGAT I YAITU DI RT.003/ RW.007 ( SESUAI DENGAN PEMERIKSAAN SETEMPAT ) MELAINKAN DI RT 003 RW 003;

*Halaman 57 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks*



Menimbang, bahwa Perbuatan yang dilakukan Para Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dengan menggunakan data yang tidak benar yakni AJB No : 357 / RT / RH. 68/1979 tertanggal 26 Juni 1979 yang menurut SSPDBPHTB letak tanahnya berada di RT 002/RW 007 sedangkan obyek jual beli berada di RT 003/007 sebagai dasar pembuatan AJB No : 015 / 2016, adalah termasuk Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat, petitum angka 5 dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat nomor 6 ( enam ) yaitu menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan ( Conservatoir Beslaag ), Majelis Hakim berpendapat oleh karena dalam perkara incasu Majelis Hakim tidak mengeluarkan penetapan Sita Jaminan ( Conservatoir Beslaag ), maka petitum gugatan Para Penggugat nomor 6 ( sebelas ) tidak relevan untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat nomor 7 (tujuh) yaitu bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Para Tergugat I yang ditandatangani oleh Tergugat III dan Turut Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga timbul Akta Jual Beli No. 015 / 2016 atas nama HERY YULIANTO adalah TIDAK SAH dan CACAT HUKUM, Sehingga Jual beli tersebut harus dinyatakan BATAL DEMI HUKUM,

Menimbang, bahwa Suatu Syarat Batal adalah suatu syarat yang apabila terpenuhi akan menghentikan perjanjiannya, dan membawa sesuatu kembali pada keadaan semula seolah- olah tidak pernah ada suatu perjanjian ( Pasal 1265 KUHPdata );

Menimbang, bahwa dalam perkara A quo akan diuraikan berdasarkan pasal 1320 ( KUHPdata) apakah jual beli tanah yang menjadi obyek sengketa antara Penggugat yang mempunyai kapasitas sebagai Pembeli dan Para Tergugat I mempunyai kapasitas sebagai Penjual tanah yang menjadi obyek sengketa sebagai syarat sahnya jual beli ;

**Menimbang, Bahwa bila dilihat dari kewenangan PPAT dalam membuat Akta Jual Bell tanah, maka faktor – faktor pembatalan jual beli tanah meskipun memiliki Akta Jual Beli dari PPAT harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :**

1. Kedudukan atau status Penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah;
2. Penjual adalah Pihak yang berwenang menjual ; dan
3. Pembeli adalah pihak yang diperkenankan membeli tanah.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan dari faktor – faktor tersebut di atas , Majelis Hakim akan mempertimbangkan memulai dari awal terjadinya transaksi jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat I apabila dilihat dari Unsur Pasal dari suatu Perjanjian Jual Beli (pasal 1320 KUHPerdara);

Bahwa unsur pasal 1320 KUHPerdara adalah :

*1. Tercapainya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri.*

Bahwa jual beli di dalam perkara a quo terjadi antara Penggugat dan Para Tergugat I telah mengikatkan diri untuk melakukan jual beli tanah yang terletak di RT.003/ RW.007 Kelurahan Bojong Menteng , Rawalumbu, Kota Bekasi, dengan luas tanah 500 M2, Bahwa Penggugat sudah membayar lunas kepada Para Tergugat I harga tanah dengan bukti P-6, P-7,P-8;

*2. Cakap Untuk Membuat Suatu Perikatan*

Bahwa Penggugat dan Para Tergugat I pada saat melakukan perbuatan hukum sudah dewasa, dan tidak berada di bawah pengampuan, serta dalam kondisi sehat;

*3. Suatu Hal Tertentu.*

Bahwa obyek jual beli adalah sebidang tanah yang terletak di RT.003/ RW.007 Kelurahan Bojong Menteng , Rawalumbu, Kota Bekasi, dengan luas tanah 500 M2;

*4. Suatu Sebab atau Klausula yang Halal ,*

*Bahwa perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan Perundang – Undangan, Kesusilaan dan Ketertiban Umum;*

Menimbang, bahwa di dalam perkara a quo telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan Para Tergugat I yang terletak di RT.003/ RW.007 Kelurahan Bojong Menteng , Rawalumbu, Kota Bekasi, dengan luas tanah 500 M2, dan didalam fakta Persidangan surat-surat yang menjadikan dasar pembuatan Akta Jual Beli No. 015/2016 yang diberikan Para Tergugat I kepada Tergugat II menurut jawaban Tergugat II Letak tanahnya ada di RT.002 RW.007 hal tersebut dapat dilihat dari dasar AJB No : 015/2016 adalah AJB No : 357 / RT / RH. 68/1979 tertanggal 26 Juni 1979 yang apabila dilihat dari SSPDBPHTB letak tanahnya berada di RT.002/ 007 ( Bukti P- 11 ) BUKAN DI RT.003/007 yang menjadi obyek jual beli;

Menimbang, bahwa Penggugat sebagai Pembeli adalah Pihak yang diperkenankan untuk membeli dan Penggugat sudah melaksanakan kewajibannya untuk membayar harga tanah, akan tetapi Pihak Penjual yakni Para Tergugat I hanya bisa membuat Pengakuan saja bahwa tanah yang

Halaman 59 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi obyek sengketa adalah milik Para Tergugat I tanpa bisa membuktikan dari bukti tertulis yang diajukan di persidangan, dan apabila dilihat dari bukti yang diajukan Para Tergugat I maka Para Tergugat I bukan sebagai Pihak Yang Berhak dan Berwenang Menjual Tanah yang menjadi obyek sengketa, karena bukti yang diajukan Para Tergugat I tidak menunjukkan suatu bukti kepemilikan tanah milik Para Tergugat I yang terletak di RT.003/ RW.007 Kelurahan Bojong Menteng, Rawalumbu, Kota Bekasi, dengan luas tanah 500 M<sup>2</sup> (bukti T1-2, T1-5, T1-6, T1-7) dan berdasarkan bukti tertulis yang diajukan Para Tergugat I, Tuti Susana Thamrin (Almh) meninggalkan tanah warisan yang terletak di RT.003/ RW.003 Kelurahan Bojong Menteng, Rawalumbu, Kota Bekasi dan dalam fakta Persidangan sesuai dengan Jawaban Tergugat II bahwa surat-surat yang menjadikan dasar pembuatan Akta Jual Beli No. 015/2016 yang diberikan Para Tergugat I kepada Tergugat II adalah AJB No : 357 / RT / RH. 68/1979 tertanggal 26 Juni 1979, Letak tanahnya ada di RT.002 RW 007 apabila dilihat dari SSPDBPHTB (Bukti P- 11) BUKAN DI RT.003/007 yang menjadi obyek jual beli;

Menimbang, bahwa Perbedaan Letak RT.003/RW.007 dengan RT.003/RW.003 adalah dua hal yang sangat berbeda, DI MANA LETAK TANAH YANG DIMILIKI PARA TERGUGAT I BUKAN TERLETAK DI TANAH YANG MENJADI OBYEK JUAL BELI ANTARA PENGGUGAT DAN PARA TERGUGAT I YAITU DI RT.003/ RW.007 ( SESUAI DENGAN PEMERIKSAAN SETEMPAT ) MELAINKAN DI RT 003/RW 003;

Menimbang, bahwa apabila dihubungkan dengan keterangan Para Tergugat I pada saat Pemeriksaan Setempat yang mengatakan bahwa Para Tergugat I TIDAK MENGETAHUI kapan dibelinya tanah di RT.003/RW.007 ( Obyek Jual Beli ), tetapi Para Tergugat I mengetahui kapan dibeli tanah yang terletak di RT.002/RW. 007 ( AJB No: 357 / RT / RH. 68/1979 tertanggal 26 Juni 1979 ), artinya bagaimana Para Tergugat mengetahui kapan membeli tanah di RT.003/RW.007 sedangkan memang Tuti Susana Thamrin ( Almh ) orang tua Para Tergugat I TIDAK PERNAH MEMBELI TANAH LAGI DI RT. 003/ RW.007, SELAIN YANG DI BELI DARI KAMAN Bin KAMIN, DENGAN LUAS 500 M<sup>2</sup>, DENGAN Akta Jual Beli No. 563 dari KAMAN Bin KAMIN kepada TUTI SUSANA THAMRIN dengan Girik C NO. 491 Persil 202 seluas 500 M<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa dalam perkara A quo sangatlah jelas syarat ke 4 yakni Unsur Suatu Sebab atau Causa Yang Halal unsure yang ke 4 ( empat ) TIDAK TERPENUHI menyebabkan Perjanjian Batal Demi Hukum ( Vide **Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No : 62 / 1951 / Pdt Tanggal 29 Agustus 1951, Kaidah Hukum: Perjanjian atas dasar causa yang tidak diperkenankan /**

Halaman 60 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks

#### 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)



*tidak diijinkan adalah BATAL SELURUHNYA dan seharusnya oleh Hakim atas Kekuasaan Jabatannya dibatalkan*, Putusan MARI No : 2046 K / PDT / 1995, Tanggal 23 Juni 1998, Kaidah Hukum: Perjanjian mengenai peralihan hak atas tanah dan bangunan sengketa yang diterbitkan berdasarkan causa yang dilarang sehingga kedua akta tersebut harus dinyatakan Batal Demi Hukum dan Putusan MARI No : 5072 K/ PDT / 1998, Tanggal 29 September 2003, Kaidah Hukum : Perjanjian Jual Beli atas obyek yang Kepemilikannya belum pasti adalah Batal Demi Hukum, karena tanpa alas hak yang sah dan tidak memenuhi syarat halalnya dasar perjanjian tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat petitum angka 7 patut dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena petitum angka 7 dikabulkan, maka Majelis berpendapat petitum angka 8 juga relevan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 yang menuntut pembayaran ganti kerugian materiil berupa pengembalian sejumlah uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat sebesar Rp.450.000.000,00(empat ratus lima puluh juta rupiah), Majelis Hakim berpendapat dengan telah dinyatakan batal jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, maka relevan dan beralasan hukum jika uang pembayaran dalam jual beli tersebut dikembalikan kepada Penggugat, sehingga petitum angka 9 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa demikian pula dengan alasan sebagaimana dalam pertimbangan petitum angka 8, maka Majelis hakim berpendapat petitum angka 9 juga beralasan hukum untuk dikabulkan sebagai konsekkwensi dibatalkannya Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 10 berupa tuntutan ganti rugi inmateriil, Majelis Hakim berpendapat sesuai dengan ketentuan pasal 1370,1371 dan 1372 KUHPerdara, ganti rugi inmateriil hanya dapat diberikan untuk perbuatan hal-hal yang bersifat penghinaan,pembunuhan saja, sehingga dalam perkara aquo Majelis Hakim tidak akan mengabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 12 yaitu tuntutan pembayaran Dwangsom Majelis Hakim berpendapat sebagaimana Yurispodendi MARI bahwa tuntutan Dwangsom tidak dikabulkan jika terdapat amar yang menghukum Tergugat untuk membayar sejumlah uang, sehingga petitum angka 12 harus ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 13 tentang tuntutan pelaksanaan serta merta/Vit Vooerbaar Bij Voraad, Majelis Hakim berpendapat, syarat-syarat sebagaimana SEMA No.3 tahun 2000 tentang Pedoman Penjatuhan Putusan Serta Merta tidak terpenuhi dalam putusan aquo, sehingga petitum angka 13 harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 14 dan 15 Majelis Hakim berpendapat, sebagai konsekwensinya dikabulkannya gugatan Penggugat, maka Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dan terhadap Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh pada amar putusan;

Mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dalam perkara ini;

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

### A. Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi Para Tergugat ;

### B. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabukan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan Para Tergugat I dalam hal ini ahli waris Almarhumah Tuti Susana Thamrin bukan pemilik Sah atas sebidang tanah seluas 500 M2 yang dijual Para Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No.015/2016 yang terletak di Kampung Bojong Menteng Kelurahan Bojong Menteng, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi Jawa Barat;
4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan Jual Beli antara Penggugat dengan Para Tergugat I yang ditandatangani Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat II sehingga timbul Akta No.015/2016 atas nama Hery Yulianto adalah TIDAK SAH dan CACAT HUKUM, sehingga harus dinyatakan BATAL DEMI HUKUM;
6. Menyatakan AJB No.015/2016 tanggal 28 Maret 2016 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menghukum para Tergugat I (Ahli waris Tuti Susana Thamrin) membayar pengembalian uang sejumlah Rp.450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah), secara tunai;
8. Menghukum Tergugat II mengembalikan uang pembayaran proses pembuatan AJB, BPHTB sejumlah Rp.57.000.000,00 (lima puluh tujuh juta rupiah) secara tunai;

*Halaman 62 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks*

#### 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

9. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp.6.396.000,00 (enam juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Menolak gugatan Penggugat Menghukum untuk selebihnya ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada Hari Senin, tanggal 30 September 2019 oleh kami, H. MUHAMMAD ANSHAR MAJID, SH.MH, sebagai Hakim Ketua, DJUYAMTO, SH dan SYOFIA MARLIANTI TAMBUNAN, SH.MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks tanggal 11 Juni 2019, putusan tersebut diucapkan pada hari **SELASA tanggal 8 Oktober 2019** dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim ketua dan Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh SUPRIYATI, SH., Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I-2 s/d Tergugat I-12, Turut Tergugat I dan tanpa dihadiri Tergugat I-1, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**DJUYAMTO, SH**

**H. MUHAMMAD ANSHAR MAJID, SH, MH**

**SYOFIA MARLIANTI TAMBUNAN, SH, MH**

Panitera Pengganti,

**SUPRIYATI, SH.**

Perincian biaya:

- Pendaftaran Gugatan	: Rp	30.000,00
- Proses	: Rp	75.000,00
- Panggilan sidang	: Rp	4.955.000,00
- PNB	: Rp	60.000,00
- PS	: Rp	1.250.000,00
- PNB PS	: Rp	10.000,00
- Redaksi	: Rp	10.000,00
- Materai	: Rp	6.000,00
Jumlah		Rp 6.396.000,00 (enam juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah)

Halaman 63 dari 63 Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Bks

**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)

