



PUTUSAN

Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. Tripena Sibuea Alias Turpe Sibuea, beralamat di Jl. Swadaya No. 29

RT. 007. RW.006, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Taruli Simanjuntak, SH., MH. 2. Iskandar Iqbal, SH. 3. Ananda Saptha Ramos Sianturi, SH Advokat-advokat dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum TARULI R.S. SIMANJUNTAK & REKAN; berkantor dan beralamat di Jl. Raya Pondok Kelapa, Blok G1, No. 3E, Lt. 2, Lampiri, Duren Sawit, Kota Jakarta Timur-13450, DKI Jakarta berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 642/SK-TRS.R/VI/2022 tanggal 27 Juni 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;

2. Prima Boy Mantri Siahaan, beralamat di Jl. Swadaya No. 29 RT. 007.

RW.006, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Taruli Simanjuntak, SH., MH. 2. Iskandar Iqbal, SH. 3. Ananda Saptha Ramos Sianturi, SH Advokat-advokat dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum TARULI R.S. SIMANJUNTAK & REKAN; berkantor dan beralamat di Jl. Raya Pondok Kelapa, Blok G1, No. 3E, Lt. 2, Lampiri, Duren Sawit, Kota Jakarta Timur-13450, DKI Jakarta berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 642/SK-TRS.R/VI/2022 tanggal 27 Juni 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

3. Yesshi Natalia, beralamat di Jl. Swadaya No. 29 RT. 007. RW.006,

Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Taruli Simanjuntak, SH., MH. 2. Iskandar Iqbal, SH. 3. Ananda Saptha Ramos

Halaman 1 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



Sianturi, SH Advokat-advokat dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum TARULI R.S. SIMANJUNTAK & REKAN; berkantor dan beralamat di Jl. Raya Pondok Kelapa, Blok G1, No. 3E, Lt. 2, Lampiri, Duren Sawit, Kota Jakarta Timur-13450, DKI Jakarta berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 642/SK-TRS.R/VI/2022 tanggal 27 Juni 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;

4. Kartika Putri, beralamat di Jl. Swadaya No. 29 RT. 007. RW.006, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Penggugat IV**;

5. Cyndi May, beralamat di Cibubur Indah 2, Jl. Rawa Bola, RT. 002. RW. 007, Kelurahan kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Taruli Simanjuntak, SH., MH. 2. Iskandar Ikbal, SH. 3. Ananda Saptha Ramos Sianturi, SH Advokat-advokat dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum TARULI R.S. SIMANJUNTAK & REKAN; berkantor dan beralamat di Jl. Raya Pondok Kelapa, Blok G1, No. 3E, Lt. 2, Lampiri, Duren Sawit, Kota Jakarta Timur-13450, DKI Jakarta berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 642/SK-TRS.R/VI/2022 tanggal 27 Juni 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat V**;

Lawan:

1. Reinhard Sitorus, beralamat di Jl. Pinang IV, No. 67, RT. 006. RW. 002 (dekat Bidan Prima), Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. Nelson Sitorus, beralamat di Jl. Pinang IV, No. 67, RT. 006. RW. 002 (dekat Bidan Prima), Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, sekarang sudah tidak diketahui lagi alamat dan tempat tinggalnya baik didalam negeri indonesia



maupun diluar negara indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. Supra Diana A Alias Supra Diana A Sitorus, beralamat di Jl. Pinang IV, No. 67, RT. 006. RW. 002 (dekat Bidan Prima), Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

4. Yogi Marsahala A .Darma Sitorus, beralamat di Jl. Pinang IV, No. 67, RT. 006. RW. 002 (dekat Bidan Prima), Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, sekarang sudah tidak diketahui lagi alamat dan tempat tinggalnya baik didalam negara indonesia maupun diluar negara indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

5. Kepala Kantor Agraria Dan Tata Ruang (atr)/ Badan Pertanahan Nasional (bpn) Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, bertempat tinggal di Jl. Boulevard Raya, Kota Kembang, Kalimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, Kel. Jatimulya, Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 7 Juli 2022 dalam Register Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1.** Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari seorang laki-laki yang telah meninggal dunia yakni tuan Maddin Siahaan (Alm.) sebagaimana ternyata berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal Februari 2021 yang telah dicatat dalam buku Register di Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, Nomor: 231/11711.312, tanggal 24 Februari 2021 Jo. Kutipan Akta Kematian Nomor: 3175-KM-16022021-0059, tanggal 16 Februari 2021. Semasa hidupnya tuan Maddin Siahaan tersebut –



bertempat tinggal di Jl. Swadaya No. 29, RT. 007. RW. 006, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta – memiliki satu orang isteri yakni Penggugat I dan 4 (empat) orang anak kandung masing-masing dan berturut-turut adalah Penggugat II sebagai anak pertama, Penggugat III sebagai anak kedua, Penggugat IV sebagai anak ketiga dan Penggugat V sebagai anak keempat. Oleh karena tuan Maddin Siahaan telah meninggal dunia dan meninggalkan satu orang isteri yakni Penggugat I, dan 4 (empat) orang anak yakni Penggugat II sebagai anak pertama, Penggugat III sebagai anak kedua, Penggugat IV sebagai anak ketiga dan Penggugat V sebagai anak keempat maka adalah beralasan dan berdasar hukum bilamana Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Penggugat V atau Para Penggugat dinyatakan sebagai ahli waris dari tuan Maddin Siahaan tersebut;

2. Bahwa Para Tergugat adalah anak kandung dari pasangan suami-isteri yang bernama tuan Kalep Sitorus dan nyonya Reni Sirait. Perlu Para Penggugat jelaskan terlebih dahulu bahwa tuan Kalep Sitorus dan nyonya Reni Sirait tersebut, di dalam beberapa Surat atau Dokumen, memiliki nama yang penulisannya berbeda-beda yakni “Kalep Sitorus, Kaleb Sitorus” dan “Ny. Reni Sirait, Ny. Rheni Sirait, Ny. Rheny Sirait, Reni Br. Sirait”. Meskipun penulisan nama yang bersangkutan tersebut berbeda-beda antara satu dengan lainnya, namun demikian yang dimaksudkan oleh Para Penggugat di dalam Gugatan ini adalah menunjuk kepada tuan Kalep Sitorus sebagai suami dari Ny. Reni Sirait yang juga adalah ayah kandung dari Para Tergugat, dan Ny. Reni Sirait sebagai isteri dari tuan Kalep Sitorus yang juga ibu kandung dari Para Tergugat. Sehingga di dalam Gugatan ini, orang yang penulisan namanya di dalam beberapa Surat atau Dokumen tertulis sebagai “Kalep Sitorus, Kaleb Sitorus dan Ny. Reni Sirait, Ny. Rheni Sirait, Ny. Rheny Sirait, Reni Br. Sirait” haruslah dibaca dan dimaknai sebagai “tuan Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus dan Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait, dan selanjutnya harus dinyatakan sebagai ayah dan ibu (orangtua) kandung dari Para Tergugat tersebut. Hal lainnya yang perlu Para Penggugat sampaikan adalah bahwa tuan Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus dan Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait adalah masih merupakan kerabat (keluarga) dekat Para Penggugat;



3. Bahwa tuan Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus telah meninggal dunia pada bulan Mei 2019 dan isterinya yang bernama Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait meninggal dunia pada bulan Mei 2019. Dengan demikian, oleh karena tuan Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus dan isterinya Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait telah meninggal dunia dan meninggalkan Para Tergugat sebagai anak kandungnya, maka adalah beralasan dan berdasar hukum bilamana Para Tergugat dinyatakan sebagai ahli waris dari tuan Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus dan Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait tersebut;

4. Bahwa semasa hidupnya Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait dan suaminya Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus (sekitar bulan Juni tahun 1998) telah mendatangi rumah dan menemui tuan Maddin Siahaan dan Penggugat I. Saat itu, Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait dan suaminya menawarkan dan bermaksud menjual sebidang tanah hak milik seluas 658 M² (enam ratus lima puluh delapan meter persegi) yang saat itu oleh umum kenal dan terletak di Desa Beji, Kecamatan Depok, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat – saat ini oleh umum kenal dan terletak di Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat), seluas 658 M² (enam ratus lima puluh delapan meter persegi) sebagaimana ternyata di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 130/Beji, Gambar Situasi Nomor: 1657/1976, tanggal 3 Februari 1976, seluas 658 M² (enam ratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama Ny. Rheny Sirait kepada tuan Maddin Siahaan dan Penggugat I dengan harga sebesar Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) atau setara dengan Rp. 175.000,- (seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) permeter;

a. Namun demikian oleh karena saat itu tuan Maddin Siahaan (yang seorang anggota Polri dengan pangkat brigadir kepala/Bripka) dan Penggugat I (yang seorang PNS bergolongan rendah) dengan 4 (empat) orang anak yang masih kecil-kecil dan sangat membutuhkan biaya yang sangat tinggi, dan belum memiliki uang sebesar Rp. 115.000.000,- maka tuan Maddin Siahaan dan Penggugat I menyatakan kepada tuan Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus dan Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait “tidak memiliki uang dan oleh karenanya tidak sanggup



membeli tanah dimaksud". Hal lainnya yang saat itu disampaikan oleh tuan Maddin Siahaan dan Penggugat I (sebagai bukti ketidakadaan uangnya) adalah mengenai tanah milik tuan Maddin Siahaan seluas $\pm 3.000 \text{ M}^2$ (lebih kurang atau sekitar tiga ribu meter persegi) yang terletak di Blok Ranji RT. 12. RW. 06, Desa Sirnagalih, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat yang belum dapat ditingkatkan haknya (masih tanah adat dengan alas hak berupa akta jual beli/AJB) dan belum dapat pula dibangun;

b. Oleh karena tuan Maddin dan Penggugat I telah menyatakan tidak memiliki uang dan tidak sanggup membeli tanah dimaksud, kemudian tuan Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus dan Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait menawarkan kepada tuan Maddin Siahaan dan Penggugat I agar harga tanah sebesar Rp. 115.000.000,- dimaksud dibayar secara mengangsur atau mencicil setiap bulan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), dengan alasan sangat membutuhkan biaya untuk keperluan anak-anaknya (Para Tergugat). Terhadap penawaran dimaksud, tuan Maddin Siahaan dan Penggugat I juga menyatakan tidak sanggup;

c. Selanjutnya tuan kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus dan Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait menawarkan lagi agar sebagian saja dari tanah seluas 658 M^2 dimaksud yakni seluas 300 M^2 (tiga ratus meter persegi) dibeli tuan Maddin Siahaan (dan Penggugat I) dengan harga Rp. 52.500.000,- (lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan cara pembayaran uang muka sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sedangkan sisanya sebesar Rp. 47.500.000,- (empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dibayar secara mengangsur/mencicil sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulannya, sedangkan sisa luas tanah yakni seluas 358 (tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) diganti (tukar-guling) dengan tanah tuan Maddin Siahaan seluas $\pm 2.000^2$ yang terletak di Desa Sirnagalih;

d. Terhadap penawaran tuan Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus dan Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait (didasari dengan pertimbangan kemanusiaan dan juga kekerabatan yang masih dekat) akhirnya tuan Maddin Siahaan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I menyatakan bersedia membeli tanah seluas 658 M² dimaksud;

5. Bahwa setelah kedua belah pihak (tuan Maddin Siahaan dan Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait) saling sepakat dan setuju tentang syarat dan ketentuan terkait jual-beli tanah seluas 658 M² dimaksud, maka selanjutnya dibuatkanlah Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal 23 Agustus 1998 yang disaksikan oleh Penggugat I (Tripena Sibuea alias Turpe Sibuea sebagai isteri dari tuan Maddin Siahaan) dan juga disaksikan oleh tuan Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus sebagai suami dari Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait (selanjutnya mohon disebut sebagai **"Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal 23 Agustus 1998"**);

6. Bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal 23 Agustus 1998 dimaksud adalah mengenai kesepakatan tentang jual beli atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 130/Beji, Gambar Situasi Nomor: 1657/1976, tanggal 3 Februari 1976, seluas 658 M² (enam ratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama Ny. Rheny Sirait – saat itu oleh umum kenal dan terletak di Desa Beji, Kecamatan Depok, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dan saat ini oleh umum kenal dan terletak di Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat – selanjutnya mohon disebut sebagai **"Tanah SHM No. 130"**; yang memiliki batas-batas (dahulu) sesuai yang tertulis di dalam buku Sertipikat Hak Milik Nomor 130/Beji sebagai berikut:

sebelah Utara : pipa gas Pertamina;

sebelah Timur : jalan;

sebelah Selatan: GS 1656/1976;

sebelah Barat : GS 1645/1976;

dan batas-batas sekarang sebagai berikut:

sebelah Utara : pipa gas pertamina;

sebelah Timur : jalan;

sebelah Selatan: tanah Jean Ponarjo;

sebelah Barat : tanah Parlindungan;

7. Bahwa kesepakatan dan/atau hal-hal yang diatur oleh dan antara tuan Maddin Siahaan dan Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal 23 Agustus 1998 dimaksud adalah sebagai berikut:

Halaman 7 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



a. Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait adalah sebagai Pihak Pertama atau sebagai Pihak Penjual, dan tuan Maddin Siahaan adalah sebagai Pihak Kedua atau sebagai Pihak Pembeli;

b. Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait sebagai Pihak Penjual sepakat menjual Tanah SHM No. 130 kepada tuan Maddin Siahaan, dengan bentuk dan cara sebagai berikut:

(1) Sebagian dari Tanah SHM No. 130 yakni seluas 300 M² (tiga ratus meter persegi) disepakati dijual-belikan dengan harga sebesar Rp. 52.500.000,- (lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), dengan cara pembayaran:

(a) Uang muka sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) – telah dibayar oleh tuan Maddin Siahaan pada tanggal 20 Agustus 1998;

(b) Sisa harga sebesar Rp. 47.500.000,- (empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) diangsur/ dicicil sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulannya dihitung mulai bulan Oktober 1998 hingga lunas;

(2) Sedangkan sisa dari luas Tanah SHM No. 130 yakni seluas 358 M² (tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) diganti (tukar-guling) dengan sebidang tanah adat seluas 2.000² (dua ribu meter persegi) milik tuan Maddin Siahaan (merupakan bagian dari tanah seluas ± 3000 M² dengan alas hak berupa AJB) yang terletak di Blok Ranji RT. 12. RW. 06, Desa Sirnagalih, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat (selanjutnya mohon disebut sebagai "**Tanah Seluas 2.000 M²**");

8. Bahwa segera setelah Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal 23 Agustus 1998 dimaksud ditandatangani oleh kedua belah pihak demikian juga Saksi-saksi, maka Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait menyerahkan pisik atau buku Sertipikat Tanah SHM No. 130 kepada tuan Maddin Siahaan. Selanjutnya, asli dari Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal 23 Agustus 1998 dipegang oleh Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait, sedangkan tuan Maddin Siahaan memegang foto copy dari Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal 23 Agustus 1998 dimaksud. Dengan demikian,



terhitung mulai tanggal 23 Agustus 1998 atau sejak ditandatanganinya Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal 23 Agustus 1998 dimaksud, tuan Maddin Siahaan memegang buku Sertipikat Tanah SHM No. 130 dan foto copy dari Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal 23 Agustus 1998, sedangkan yang dipegang oleh Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait adalah asli dari Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal 23 Agustus 1998 dan AJB tanah yang terletak di Blok Ranji RT. 12. RW. 06, Desa Sirnagalih, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;

9. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal 23 Agustus 1998 sebagaimana telah disebut di dalam angka 3 (tiga) s/d 8 (delapan) Posita Gugatan di atas; maka tuan Maddin Siahaan selain memiliki kewajiban (yang telah ditunaikan/dilaksanakan) membayar uang muka sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada nyonya Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait, juga memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran secara mengangsur/mencicil setiap bulannya sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait. Dan sesuai dengan bukti kwitansi-kwitansi (tanda terima uang), tuan Maddin Siahaan telah membayar lunas harga tanah seluas 300 M² (tiga ratus meter persegi) dimaksud yakni sebesar Rp. 52.500.000,- (lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) kepada Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait sebagaimana ternyata berdasarkan bukti kwitansi-kwitansi (tanda terima uang) sebagai berikut:

No. Urut	Tanggal Pembayaran	Nominal/ Jumlah (Rp.)	Keterangan
1.	20 Agustus 1998	5.000.000,-	Uang muka
2.	6 Oktober 1998	1.000.000,-	Angsuran 1
3.	5 November 1998	1.000.000,-	Angsuran 2
4.	4 Desember 1998	1.000.000,-	Angsuran 3
5.	7 Januari 1999	1.000.000,-	Angsuran 4
6.	5 Februari 1999	1.000.000,-	Angsuran 5
7.	7 Maret 1999	1.000.000,-	Angsuran 6
8.	5 Mei 1999	1.000.000,-	Angsuran 7
9.	4 Juni 1999	1.000.000,-	Angsuran 8
10.	6 Juli 1999	1.000.000,-	Angsuran 9
11.	5 Agustus 1999	1.000.000,-	Angsuran 10
12.	4 September 1999	1.000.000,-	Angsuran 11
13.	5 Oktober 1999	1.000.000,-	Angsuran 12



14.	5 November 1999	1.000.000,-	Angsuran 13
15.	14 Januari 2000	1.000.000,-	Angsuran 14
16.	6 Februari 2000	1.000.000,-	Angsuran 15
17.	5 Maret 2000	1.000.000,-	Angsuran 16
18.	5 April 2000	1.000.000,-	Angsuran 17
19.	4 Mei 2000	1.000.000,-	Angsuran 18
20.	6 Juni 2000	1.000.000,-	Angsuran 19
21.	4 Agustus 2000	1.000.000,-	Angsuran 20
22.	5 September 2000	1.000.000,-	Angsuran 21
23.	4 Oktober 2000	1.000.000,-	Angsuran 22
24.	4 November 2000	1.000.000,-	Angsuran 23
25.	4 Desember 2000	1.000.000,-	Angsuran 24
26.	5 Januari 2001	1.000.000,-	Angsuran 25
27.	5 Februari 2001	1.000.000,-	Angsuran 26
28.	7 Maret 2001	1.000.000,-	Angsuran 27
29.	5 April 2001	1.000.000,-	Angsuran 28
30.	8 Mei 2001	1.000.000,-	Angsuran 29
31.	7 Juni 2001	1.000.000,-	Angsuran 30
32.	4 Juli 2001	1.000.000,-	Angsuran 31
33.	4 Agustus 2001	1.000.000,-	Angsuran 32
34.	6 September 2001	1.000.000,-	Angsuran 33
35.	4 Oktober 2001	1.000.000,-	Angsuran 34
36.	3 November 2001	1.000.000,-	Angsuran 35
37.	6 Desember 2001	1.000.000,-	Angsuran 36
38.	4 Januari 2002	1.000.000,-	Angsuran 37
39.	5 Februari 2002	1.000.000,-	Angsuran 38
40.	7 Maret 2002	1.000.000,-	Angsuran 39
41.	5 April 2002	1.000.000,-	Angsuran 40
42.	4 Mei 2002	1.000.000,-	Angsuran 41
43.	4 Juni 2002	1.000.000,-	Angsuran 42
44.	5 Juli 2002	1.000.000,-	Angsuran 43
45.	6 Agustus 2002	1.000.000,-	Angsuran 44
46.	5 September 2002	1.000.000,-	Angsuran 45
47.	3 Oktober 2002	1.000.000,-	Angsuran 46
48.	7 November 2002	1.000.000,-	Angsuran 47
49.	5 Desember 2002	500.000,-	Angsuran 48
Total		Rp. 52.500.000,-	(lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).

10. Bahwa berdasarkan bukti kwitansi-kwitansi sebagaimana disebut di dalam angka 9 (sembilan) Posita Gugatan di atas maka telah menjadi bukti yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya bahwa benar tuan Maddin Siahaan sebagai pembeli yang beritikad baik telah memenuhi kewajibannya; sehingga oleh karenanya, adalah beralasan dan berdasar hukum bilamana jual beli Tanah SHM No. 130 seluas 300 M² (tiga ratus meter persegi) dengan harga sebesar Rp. 52.500.000,- (lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal



23 Agustus 1998 dimaksud adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;

11. Bahwa selain telah memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran harga pembelian atas Tanah SHM No. 130 seluas 300 M² (tiga ratus meter persegi) yakni sebesar Rp. 52.500.000,- (lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) – yang telah terbukti berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal 23 Agustus 1998 (sebagaimana disebut di dalam angka 3 s/d 8 Posita Gugatan), dan terbukti berdasarkan kwitansi-kwitansi sebagaimana disebut di dalam angka 9 (sembilan) Posita Gugatan di atas – tuan Maddin Siahaan juga telah memenuhi kewajiban lainnya yakni telah menyerahkan Tanah Seluas 2.000 M² kepada Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait; penyerahan tanah mana adalah juga sebagai pengganti atau tukar guling dari tanah seluas 358 M² (tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) yang merupakan sisa (dan/atau bagian) dari Tanah SHM No. 130 dengan Tanah Seluas 2.000 M² sebagaimana juga telah diatur dan disepakati di dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal 23 Agustus 1998. Dan selanjutnya Tanah Seluas 2.000 M² yang telah diserahkan oleh tuan Maddin Siahaan kepada Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait tersebut telah diusahai dan dikuasai oleh Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait dan tuan Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus;

12. Bahwa dengan demikian – oleh karena tuan Maddin Siahaan telah memenuhi semua kewajibannya berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal 23 Agustus 1998 dimaksud maka adalah beralasan dan berdasar hukum bilamana tuan Maddin Siahaan disebut sebagai pembeli yang beritikad baik dan selanjutnya adalah beralasan dan berdasar hukum bilamana Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal 23 Agustus 1998 harus dinyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat. Sehingga oleh karena itu pula, maka adalah beralasan dan berdasar hukum bilamana jual beli atas Tanah SHM No. 130 seluas 300 M² (tiga ratus meter persegi dengan harga sebesar Rp. 52.500.000,- (lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dan jual beli atas Tanah SHM No. 130 seluas 358 M² (tiga ratus lima puluh meter persegi) yang ditukar dengan Tanah Seluas 2.000² yang terletak di Blok Ranji RT. 12. RW. 06, Desa Sirnagalih, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat tersebut adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat. Atau dengan perkataan lain bahwa

Halaman 11 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



jual beli Tanah SHM No. 130 seluas 658 M² berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal 23 Agustus 1998 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;

13. Bahwa oleh karena jual beli Tanah SHM No. 130 seluas 658 M² berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal 23 Agustus 1998 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat, dan oleh karena tuan Maddin Siahaan adalah pembeli yang beritikad baik, maka adalah juga beralasan dan berdasar hukum bilamana tuan Maddin Siahaan dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas Tanah SHM No. 130 seluas 658 M² (enam ratus lima puluh delapan meter persegi) dimaksud, dan oleh karena tuan Maddin Siahaan telah meninggal dunia dan meninggalkan Para Penggugat sebagai ahli warisnya maka adalah beralasan dan berdasar hukum bilamana Tanah SHM No. 130 dimaksud dinyatakan jatuh waris kepada Para Penggugat;

14. Bahwa setelah tuan Maddin Siahaan melaksanakan kewajibannya berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal 13 Agustus 1998, namun demikian tuan Maddin Siahaan (termasuk Penggugat I) belum dapat menindaklanjuti Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal 23 Agustus 1998 dimaksud menjadi peralihan hak atas Tanah SHM No. 130 di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu (Pejabat Pembuat Akta Tanah/ PPAT) dan selanjutnya melaksanakan proses balik nama atas Tanah SHM No. 130 kepada atas nama Maddin Siahaan diantaranya karena saat itu tuan Maddin Siahaan (termasuk Penggugat I) belum memiliki uang untuk membayar biaya-biaya yang berkaitan dengan peralihan hak dan balik nama; dan hal lainnya adalah karena anak-anak tuan Maddin Siahaan dan Penggugat I semakin membutuhkan biaya pendidikan yang sangat besar;

15. Bahwa meskipun Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal 23 Agustus 1998 belum dapat ditindaklanjuti karena ketidakadaan uang tuan Maddin Siahaan (termasuk Penggugat I) akan tetapi kewajiban kepada negara berupa pembayaran pajak atas Tanah SHM No. 130 dengan nomor objek pajak (NOP) 32.78.001.002.002-0007.0 (atas nama wajib pajak, Reni Sirait) terhitung mulai tahun 1998 s/d 2019 selalu dibayar oleh tuan Maddin Siahaan semasa hidupnya, dan kemudian dibayar oleh Penggugat I (sampai dengan saat ini) setelah tuan Maddin Siahaan meninggal dunia;

16. Bahwa kemudian di awal tahun 2015, tuan Maddin Siahaan pensiun dari dinas kepolisian (Polri) yang sudah barang tentu secara penghasilan atau gaji menjadi berkurang. Kondisi ini (pensiun dari Polri)



dengan gaji pensiunan, juga ikut memengaruhi sehingga tuan Maddin Siahaan tetap belum bisa menindaklanjuti Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal 23 Agustus 1998 dimaksud menjadi peralihan hak atas Tanah SHM No. 130 di hadapan PPAT dan selanjutnya balik nama atas Tanah SHM No. 130 menjadi atas nama tuan Maddin Siahaan;

17. Bahwa sekitar awal tahun 2017 (saat itu tiga orang anak tuan Maddin Siahaan dan Penggugat I) yakni Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV telah bekerja dan memiliki penghasilan setiap bulannya, sehingga telah dapat membantu perekonomian tuan Maddin Siahaan dan Penggugat I. Tuan Maddin Siahaan (termasuk Penggugat I) telah menemui tuan kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus dan Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait dengan maksud untuk mengajak dan meminta keduanya agar secara bersama-sama menghadap PPAT sebagai tindak lanjut atau menindaklanjuti Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal 23 Agustus 1998 untuk melakukan peralihan hak dan/atau melaksanakan proses balik nama atas Tanah SHM No. 130 dimaksud. Saat itu tuan kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus dan Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait menyatakan belum bisa menghadap PPAT dikarenakan kondisi kesehatan mereka yang sedang kurang baik. Selanjutnya, tuan Maddin Siahaan meminta kepada dan agar nantinya (jikalau keduanya telah sehat) agar dapat menyiapkan Surat Pernyataan yang menerangkan bahwa benar Tanah SHM No. 130 tidak dalam keadaan sengketa – yang kemudian diserahkan oleh Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait kepada tuan Maddin Siahaan sebagaimana ternyata di dalam Surat Pernyataan Tanah Tidak Dalam Sengketa Tanggal 23 April 2017;

18. Bahwa setelah Surat Pernyataan Tanah Tidak Dalam Sengketa Tanggal 23 April 2017 diserahkan oleh Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait kepada tuan Maddin Siahaan, ternyata peralihan hak dan selanjutnya balik nama atas Tanah SHM No. 130 dimaksud tetap belum dapat dilakukan karena kesehatan tuan Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus dan Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait belum memungkinkan untuk secara bersama-sama dengan tuan Maddin Siahaan menghadap PPAT dalam rangka melakukan peralihan hak dan balik nama. Keadaan ini terus menerus berlangsung hingga akhirnya tuan Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus meninggal

Halaman 13 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



dunia pada Mei 2019 yang kemudian disusul oleh Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait yang meninggal dunia pada Mei 2019;

19. Bahwa oleh karena tuan Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus dan Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait telah meninggal dunia, dan meninggalkan Para Tergugat sebagai ahli warisnya – maka Para Penggugat kemudian telah beberap kali menemui dan selanjutnya meminta kepada dan agar Para Tergugat (sebagai ahli waris) untuk bersedia melanjutkan atau menindaklanjuti Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal 23 Agustus 1998 dimaksud yakni agar Para Tergugat bersedia melakukan peralihan hak atas Tanah SHM No. 130 di hadapan PPAT dan selanjutnya melaksanakan proses balik nama dari para Tergugat (sebagai ahli waris dari tuan Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus dan Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait) kepada Para Penggugat (sebagai ahli waris dari tuan Maddin Siahaan), akan tetapi Para Tergugat tidak menanggapi;

20. Bahwa selain upaya menemui langsung Para Tergugat sebagaimana telah disebut di dalam angka 19 (sembilan belas) Posita Gugatan; Para Penggugat (melalui Kuasa hukumnya) secara tertulis telah mengundang Para Tergugat untuk hadir guna membicarakan terkait peralihan hak atas Tanah SHM No. 130 dan selanjutnya balik nama atas Tanah SHM No. 130 – sebagaimana ternyata di dalam Surat No.: 636/KLF-TRS.R/V/2022, Perihal: Undangan Klarifikasi, Tanggal 17 Mei 2022 dan melalui Surat No.: 636/KLF-TRS.R/V/2022, Perihal: Undangan Klarifikasi II, Tanggal 23 Mei 2022 – namun demikian Kedua Surat Undangan Klarifikasi dimaksud tidak mendapatkan tanggapan dari Para Tergugat;

21. Bahwa oleh karena Kedua Surat Undangan Klarifikasi sebagaimana disebut di dalam angka 20 (dua puluh) Posita Gugatan di atas tidak ditanggapi oleh Para Tergugat, maka selanjutnya Para Penggugat (juga melalui Kuasa hukumnya) telah memperingatkan (mensomir) atau menegur Para Tergugat (sebagai ahli waris dari tuan Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus dan Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait) untuk melakukan peralihan hak dan proses balik nama atas Tanah SHM No. 130 dari Para Tergugat kepada Para Penggugat – sebagaimana ternyata di dalam Surat No.: 639/SOM-TRS.R/V/2022, Perihal: Somasi (Teguran) Kesatu, Tanggal 30 Mei 2022 dan Surat No.: 640/SOM-TRS.R/V/2022, Perihal: Somasi (Teguran)

Halaman 14 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terakhir, Tanggal 10 Juni 2022 – namun demikian Kedua Surat Somasi dimaksud juga tidak ditanggapi oleh Para Tergugat;

22. Bahwa dengan demikian telah menjadi bukti yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya bahwa pengabaian Para Tergugat atas Kedua Surat Undangan Klarifikasi sebagaimana disebut di dalam angka 20 (dua puluh) dan atas Kedua Surat Somasi sebagaimana disebut di dalam angka 21 (dua puluh satu) Posita Gugatan di atas adalah merupakan bukti yang telah cukup untuk mendudukkan dan/atau menyatakan Para Tergugat tidak memiliki itikad yang baik untuk melakukan peralihan hak atas tanah SHM No. 130 dan selanjutnya balik nama dari Para Tergugat kepada Para Penggugat, sehingga oleh karena itu, adalah beralasan dan berdasar hukum apabila Para Tergugat (sebagai ahli waris dari tuan Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus dan Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait) dinyatakan telah wanprestasi;

23. Bahwa oleh karena Para Penggugat adalah ahli waris dari tuan Maddin Siahaan selaku pembeli yang beritikad baik atas Tanah SHM No. 130 berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal 23 Agustus 1998 (yang sudah seharusnya dilindungi oleh hukum), maka adalah beralasan hukum bilamana saat ini Para Penggugat sebagai ahli waris dari tuan Maddin Siahaan tersebut juga mendapatkan perlindungan hukum;

24. Bahwa oleh karena jual beli Tanah SHM No. 130 seluas 658 M² (enam ratus lima puluh delapan meter persegi) telah selesai terlaksana dan Tanah SHM No. 130 tersebut tidak dalam keadaan sengketa; dan oleh karena pihak penjual (yakni Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait) demikian juga pihak pembeli yakni tuan Maddin Siahaan telah meninggal dunia sebelum dilakukannya peralihan hak di hadapan PPAT dan/atau balik nama atas Tanah SHM No. 130 dimaksud; maka adalah beralasan dan berdasar hukum apabila Yth. Ketua Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili Perkara ini menghukum dan memerintahkan agar Para Tergugat sebagai ahli waris dari Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait dan tuan Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus agar secara sukarela melakukan peralihan hak atas Tanah SHM No. 130 di hadapan PPAT dan/ atau melakukan balik nama Tanah SHM No. 130 dimaksud dari Para Tergugat (sebagai ahli waris dari Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait dan tuan Kalep Sitorus alias) kepada Para Penggugat (sebagai ahli waris dari tua Maddin Siahaan) dan juga menyerahkan segala Surat atau Dokumen yang

Halaman 15 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk

Disclaimer

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



berkaitan dengan Tanah SHM No. 130 maupun identitas kependudukan Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait dan tuan Kalep Sitorus alias tuan kaleb Sitorus tersebut kepada Para Penggugat selambat-lambatnya dalam waktu 8 (delapan) hari terhitung mulai Putusan Perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;

25. Bahwa apabila Para Tergugat tidak bersedia secara sukarela melakukan peralihan hak atas Tanah SHM No. 130 di hadapan PPAT dan/atau melakukan balik nama Tanah SHM No. 130 dimaksud dari Para Tergugat (sebagai ahli waris dari Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait dan tuan Kalep Sitorus alias tuan kaleb Sitorus) kepada Para Penggugat (sebagai ahli waris dari tua Maddin Siahaan) dan juga menyerahkan segala Surat atau Dokumen yang berkaitan dengan Tanah SHM No. 130 maupun identitas kependudukan Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait dan tuan Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus tersebut kepada Para Penggugat selambat-lambatnya dalam waktu 8 (delapan) hari terhitung mulai Putusan Perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap, maka adalah beralasan dan berdasar hukum bilamana Yth. Ketua Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk menjatuhkan Putusan yang memberi Hak, Kewenangan atau Kuasa kepada Para Penggugat berdasarkan hukum untuk menandatangani Akta Jual Beli atas Tanah SHM No. 130 di hadapan PPAT baik sebagai penjual maupun sebagai pembeli, dan selanjutnya melakukan proses balik nama atas Tanah SHM No. 130 dimaksud;

26. Bahwa Para Penggugat sangat mengkhawatirkan adanya tindakan dan atau perbuatan dari Para Tergugat yang akan menjual atau mengalihkan atau melakukan tindakan lain yang pada pokoknya bersifat meniadakan hak kepemilikan tuan Maddin Siahaan (dalam hal ini Para Penggugat) atas Tanah SHM No. 130, maupun tindakan dari pihak-pihak lainnya yang di kemudian hari mendapatkan hak di atas Tanah SHM No. 130, maka adalah beralasan dan berdasar hukum bilamana Yth. Ketua Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili Perkara ini agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 130/Beji, Gambar Situasi Nomor: 1657/1976, tanggal 3 Februari 1976, seluas 658 M² (enam ratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama Ny. Rheny Sirait – yang saat ini oleh umum kenal dan terletak di Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat dengan batas-batas:

Halaman 16 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



sebelah Utara : pipa gas pertamina;
sebelah Timur : jalan;
sebelah Selatan: tanah Jean Ponarjo;
sebelah Barat : tanah Parlindungan;

dan selanjutnya menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) tersebut;

27. Bahwa Gugatan ini diajukan dengan dasar dan alasan hukum yang disertai dengan bukti-bukti hukum maka adalah patut, adil, berdasar dan beralasan hukum bilamana terhadap terhadap perkara ini dijatuhkan Putusan serta-merta (*uit voerbijvoord*);

28. Bahwa didudukkannya Kepala Kantor Agraria Dan Tata Ruang (ATR)/ Badan Pertanahan Nasional (Bpn) Kota Depok, Provinsi Jawa Barat sebagai Turut Tergugat dalam Perkara ini adalah semata-mata karena letak Tanah SHM No. 130 berada dalam wilayah (jurisdiksi) Turut Tergugat, dan oleh karena itu, adalah beralasan dan berdasar hukum bilamana Turut Tergugat dihukum dan diperintahkan agar tunduk dan taat terhadap Putusan Perkara ini;

29. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan ini Para Penggugat memohon kepada dan agar Yth. Ketua Pengadilan Negeri Depok yang yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 130/Beji, Gambar Situasi Nomor: 1657/1976, tanggal 3 Februari 1976, seluas 658 M² (enam ratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama Ny. Rheny Sirait – yang saat ini oleh umum kenal dan terletak di Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat dengan batas-batas:

sebelah Utara : pipa gas pertamina;
sebelah Timur : jalan;
sebelah Selatan: tanah Jean Ponarjo;
sebelah Barat : tanah Parlindungan;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 130/Beji, Gambar Situasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 1657/1976, tanggal 3 Februari 1976, seluas 658 M² (enam ratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama Ny. Rheny Sirait – yang saat ini oleh umum kenal dan terletak di Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat dengan batas-batas:

- sebelah Utara : pipa gas pertamina;
- sebelah Timur : jalan;
- sebelah Selatan: tanah Jean Ponarjo;
- sebelah Barat : tanah Parlindungan;

3. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris dari tuan Maddin Siahaan;

4. Menyatakan orang yang namanya tertulis dalam beberapa Surat atau Dokumen tersebut sebagai tuan Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus dan Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait adalah tuan Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus sebagai suami dari Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait yang juga sebagai ayah kandung dari Para Tergugat, dan Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait adalah sebagai isteri dari tuan Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus yang juga kandung dari Para Tergugat;

5. Menyatakan Para Tergugat adalah ahli waris dari tuan Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus dan Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait;

6. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanggal 23 Agustus 1998 Tentang jual beli atas Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 130/Beji, Gambar Situasi Nomor: 1657/1976, tanggal 3 Februari 1976, seluas 658 M² (enam ratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama Ny. Rheny Sirait yang ditandatangani oleh Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait sebagai Pihak Pertama atau sebagai Pihak Penjual dan tuan Maddin Siahaan sebagai Pihak Kedua atau sebagai Pihak Pembeli adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;

7. Menyatakan jual beli atas Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 130/Beji, Gambar Situasi Nomor: 1657/1976, tanggal 3 Februari 1976, seluas 658 M² (enam ratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama Ny. Rheny Sirait antara Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait sebagai Pihak Penjual dan tuan Maddin Siahaan Pihak Pembeli adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;

Halaman 18 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan tuan Maddin Siahaan (Alm) tersebut adalah pembeli yang beritikad baik;
9. Menyatakan tuan Maddin Siahaan (Alm) tersebut adalah sebagai pemilik yang sah atas Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 130/Beji, Gambar Situasi Nomor: 1657/1976, tanggal 3 Februari 1976, seluas 658 M² (enam ratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama Ny. Rheny Sirait;
10. Menyatakan Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 130/Beji, Gambar Situasi Nomor: 1657/1976, tanggal 3 Februari 1976, seluas 658 M² (enam ratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama Ny. Rheny Sirait tersebut jatuh waris kepada Para Penggugat;
11. Menyatakan Para Tergugat melakukan wanprestasi;
12. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat sebagai ahli waris dari Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait dan tuan Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus agar selambat-lambatnya dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari terhitung mulai Putusan Perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap agar secara sukarela melakukan peralihan hak atas Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 130/Beji, Gambar Situasi Nomor: 1657/1976, tanggal 3 Februari 1976, seluas 658 M² (enam ratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama Ny. Rheny Sirait di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan melaksanakan proses balik nama atas Tanah dimaksud kepada Para Penggugat serta menyerahkan segala Surat atau Dokumen yang berkaitan dengan Tanah dimaksud maupun identitas kependudukan dari Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait dan tuan Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus tersebut kepada Para Penggugat;
13. Apabila dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari terhitung mulai Putusan Perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap, Para Tergugat tidak bersedia secara sukarela melakukan peralihan hak atas Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 130/Beji, Gambar Situasi Nomor: 1657/1976, tanggal 3 Februari 1976, seluas 658 M² (enam ratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama Ny. Rheny Sirait di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan melaksanakan proses balik nama atas Tanah dimaksud kepada Para Penggugat serta menyerahkan segala Surat atau Dokumen yang berkaitan dengan Tanah dimaksud maupun identitas kependudukan dari Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait dan tuan Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus tersebut kepada Para Penggugat, maka kepada Para Penggugat diberi Kuasa berdasarkan hukum baik

Halaman 19 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Pihak Penjual maupun sebagai Pihak Pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli atas Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 130/Beji, Gambar Situasi Nomor: 1657/1976, tanggal 3 Februari 1976, seluas 658 M² (enam ratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama Ny. Rheny Sirait di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan melaksanakan proses balik nama atas Tanah dimaksud kepada Para Penggugat;

14. Menyatakan terhadap Perkara ini dijatuhkan Putusan serta-merta (*uit voerbaarbijvoord*);

15. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap Putusan Perkara ini;

16. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Yth. Ketua Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, para Penggugat hadir Kuasa Hukumnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Tergugat I sendiri kepersidangan;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Tergugat II tidak hadir walaupun telah dilakukan panggilan secara sah dan patut berdasarkan surat panggilan biasa tanggal 15 Juli 2022, panggilan melalui media massa koran tanggal 25 Agustus 2022, panggilan melalui media massa koran tanggal 06 Oktober 2022, dan panggilan umum melalui kantor wali kota Depok tanggal 23 November 2022 sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Tergugat III sendiri kepersidangan;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Tergugat IV tidak hadir walaupun telah dilakukan panggilan secara sah dan patut berdasarkan surat panggilan biasa tanggal 15 Juli 2022, panggilan melalui media massa koran tanggal 25 Agustus 2022, panggilan melalui media massa koran tanggal 06 Oktober 2022, dan panggilan umum melalui kantor wali kota Depok tanggal 23 November 2022 sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Turut Tergugat hadir Kuasanya 1. Hodidjah, SH. S.Sos., MM. 2. Murdianto H. Sakti,

Halaman 20 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



SH. 3. Nana Sumarna, A.Md. 4. Moch. Ridho Pradana. 5. Latif Rohmani. 6. Moch. Afif Qomarudin. 7. Gianni Rizky L. D., A.Md para pegawai pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok berdasarkan surat kuasa Nomor : 65/SKU-MP.02.02-32.76/VII/2022 tertanggal 14 Juli 2022;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Diarani Octaria Tamrin, S.H., Mediator pada Pengadilan Negeri Depok, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Januari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan terhadap alamat Tergugat II dan IV Kuasa para Penggugat melakukan perubahan;

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat III, telah mengajukan Jawabannya tertanggal 28 Februari 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

a. Eksepsi Kompetensi Relatif

1. Bahwa berdasarkan asas *Actor Sequitor Forum Rei*, suatu gugatan diajukan di alamat Tergugat. Oleh karenanya Gugatan diajukan pada Pengadilan Negeri di mana wilayah hukum domisili Tergugat/alamat Tergugat.
2. Bahwa Pasal 118 HIR ayat (1) menyatakan gugatan perdata diajukan di daerah hukum siapa Tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya. Jika Tergugat lebih dari seorang, maka gugatan diajukan di Pengadilan Negeri salah satu Tergugat. (vide Pasal 118 HIR ayat (2).
3. Dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah dalil Gugatan wanprestasi sehingga yang menjadi dasar pengajuan gugatan adalah **Perbuatan/tindakan Para Pihak** yang dalam hal ini adalah Para Tergugat yang diduga dan dianggap oleh Penggugat melakukan tindakan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan/ wanprestasi, dengan demikian objek utama gugatan dari gugatan wanprestasi adalah **Perbuatan/ Tindakan Para Pihak**, sebagaimana tertulis dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang

Halaman 21 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



berbunyi: "Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya, seseorang/Pihak lah yang bertanggung jawab apabila diduga melakukan tindakan wanprestasi, **sehingga gugatan wanprestasi wajib diajukan di wilayah hukum domisili Tergugat/alamat Tergugat.**

4. **Bahwa perlu ditegaskan, Para Tergugat tidak ada yang bertempat tinggal/berdomisili di daerah Pengadilan Negeri Depok dan dalam gugatannya Penggugat mendalilkan wanprestasi, sedangkan dalam Perjanjian di bawah tangan yang menjadi dasar gugatan dari Penggugat, tidak mengatur ataupun tidak pernah dicantumkan Pengadilan Negeri Depok sebagai forum Penyelesaian Sengketa bagi Para Pihak. Berdasarkan hal tersebut, asas Actor Sequitor Forum Rei mutlak didahulukan sehingga Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang mengadili perkara ini.**

5. Menurut M. Yahya Harahap di dalam bukunya "Hukum Acara Perdata", (Penerbit Sinar Grafik, Tahun 2004, hal. 180) menjelaskan bahwa kewenangan mengadili merupakan masalah yurisdiksi mengadili dan merupakan syarat keabsahan gugatan. Kekeliruan mengajukan gugatan kepada lingkungan peradilan atau pengadilan yang tidak berwenang, **mengakibatkan gugatan salah alamat sehingga tidak sah dan dinyatakan tidak dapat diterima.**

6. **Oleh karena gugatan ini telah melanggar kompetensi relative kewenangan mengadili, maka gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima/Niet Ontvankelijk Verklaard (N.O)**

b. **Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel)**

1. Bahwa di satu sisi Penggugat mendalilkan gugatan wanprestasi namun tidak satupun merinci kewajiban apa yang tercantum dalam Perjanjian di bawah tangan yang dilanggar Para Tergugat. Selain itu dalam petitumnya, Penggugat juga meminta petitum yang menyatakan Penggugat merupakan ahli waris sehingga **menimbulkan kerancuan dasar gugatan ini apakah mengenai gugatan waris atau gugatan wanprestasi.**

Halaman 22 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



2. Bahwa bahkan dalam salah satu petitum poin nomor 10 (sepuluh) pada Gugatan Penggugat yang kami kutip sebagai berikut:

"Menyatakan tanah sertifikat hak milik nomor: 130/Beji, Gambar Situasi Nomor 1657/1976, tanggal 3 Februari 1976, seluas 658 M2 (enam ratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama Ny.Rheny Sirait tersebut jatuh waris kepada Para Penggugat;

Pada dalilnya Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat melakukan wanprestasi, namun pada petitumnya sebagaimana kami kutip di atas, Penggugat memohon agar tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 130/Beji seluas 658 m2 atas nama orang tua Para Tergugat jatuh waris kepada Penggugat, **padahal Penggugat jelas - jelas bukan ahli waris dari orang tua Para Tergugat.** Dalam hal Penggugat merasa masih terdapat sengketa waris dalam perkara ini, maka seharusnya permasalahan **waris harus dituntaskan terlebih dahulu dan tidak dapat mencampuradukkan dasar wanprestasi dengan permasalahan waris.**

3. Bahwa objek tanah dalam Perjanjian di bawah tangan tanggal 23 Agustus 1998 tersebut tidak ada perincian secara jelas mengenai harga objek tanah ataupun batas-batasnya, sehingga bertolak belakang dengan dalil Penggugat dalam Gugatannya dan menimbulkan kerancuan serta membuat kabur mengenai status tanah mana yang dimaksud Penggugat baik tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 130 milik orang tua Para Tergugat ataupun tanah seluas 2.000m² yang diklaim milik Penggugat – berdasarkan bukti AJ/B yang dijadikan objek pertukaran tersebut.

4. Berdasarkan hal tersebut, gugatan Penggugat dalam perkara ini kabur sehingga gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima/Niet Ontvankelijk Verklaard (N.O)

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa benar orang tua Para Tergugat, Ny. Rheni Sirait telah meninggal dunia tanggal 24 Mei 2019 dan Tuan Kalep Sitorus telah meninggal tanggal 03 Mei 2019. Keduanya telah meninggalkan 4 (empat) orang anak yaitu Para Tergugat. Berdasarkan hal tersebut,

Halaman 23 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



Tergugat I, Tergugat III serta Para Tergugat lainnya merupakan anak dan ahli waris sah dari Ny. Rheni Sirait dan Tuan Kalep Sitorus tersebut.

2. Bahwa Para Tergugat mengetahui bahwa orang tua Para Tergugat, Ny. Rheni Sirait dan Tuan Kalep Sitorus mempunyai warisan, berupa tanah yang terletak di daerah Desa Beji, Depok seluas 658 m² sebagaimana Bukti Kepemilikan adalah berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No: 130 ("**Tanah Boedel Waris**") atas nama Reni Sirait. Bahwa Para Tergugat baik semasa Alm. Ny. Rheni Sirait dan Alm. Tuan Kalep Sitorus masih hidup maupun setelah meninggal dunia hingga sampai saat ini, tidak mengetahui lokasi objek tanah tersebut dan tidak pernah menikmati warisan berupa tanah seluas 658 m² di daerah Desa Beji, Depok tersebut, karena sertipikat asli tidak berada pada Para Tergugat.

3. Bahwa Para Tergugat mendapati adanya selebar surat perjanjian jual beli dalam bentuk perjanjian di bawah tangan dan **tidak dalam Akta Otentik** sebagaimana diwajibkan oleh Undang Undang antara Alm. Rheni Sirait dengan Alm.Maddin Siahaan yang diklaim oleh Penggugat dalam surat Gugatannya merupakan bukti peralihan kepemilikan atas tanah warisan Alm. Ny. Rheni Sirait seluas 658m² yang terletak di Desa Beji, Depok tersebut.

4. Bahwa setelah Para Tergugat melihat surat perjanjian di bawah tangan tersebut, ternyata dalam surat Perjanjian di bawah tangan tertanggal 23 Agustus 1998 sebagaimana dijadikan dasar/klaim Penggugat atas tanah warisan dari Para Tergugat hanya mengatur pembagian kavling tanah seluas 658 m² di mana dinyatakan dalam Perjanjian:

kavling seluas 658 m² dibagi menjadi 2 (dua) yaitu sebesar:

- a. *300m² dengan harga Rp52.500.000 (lima puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) dengan perjanjian:*
 1. *Uang Muka Rp5.000.000 telah dibayarkan tanggal 20 Agustus 1998*
 2. *Sisanya Rp47.500.000 akan dicicil Rp1.000.000 setiap bulan terhitung mulai Oktober yang akan datang*
- b. *358m² diganti dengan sebidang tanah adat seluas 2.000 m² di blok Ranji RT 12/ RW 6, Jonggol, Bogor, milik Bapak Maddin Siahaan.*

Halaman 24 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



5. Bahwa dalam Perjanjian tersebut sama sekali tidak dijelaskan kewajiban hukum apa yang menjadi hak dari Para Pihak, khususnya dari Para Tergugat. Bahwa Objek Tanah Penggugat yang dijadikan objek pertukaran dengan tanah milik orang tua Para Tergugat juga tidak jelas dasar kepemilikannya dan apakah nilai riilnya/nilai materialnya sebanding dengan objek tanah warisan milik orang tua Para Tergugat yang berlokasi di daerah Desa Beji, Depok seluas 658m², sehingga Para Tergugat meragukan sahnya Perjanjian tanggal 23 Agustus 1998 yang dijadikan dasar/klaim Penggugat atas tanah warisan Para Tergugat dan Para Tergugat berkeberatan dan menolak terhadap proses jual beli menggunakan metode penukaran tanah (*ruislag*).

PARA TERGUGAT MENOLAK TERHADAP PROSES JUAL BELI DENGAN TUKAR MENUKAR BERDASARKAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN TANGGAL 23 AGUSTUS 1998 KARENA TIDAK SESUAI DENGAN HUKUM YANG BERLAKU

6. Bahwa Para Tergugat merasa perlu dilakukan peninjauan ulang mengacu pada Undang - Undang dan ketentuan hukum Agraria yang berlaku sebelum menyatakan Perjanjian di bawah tangan tanggal 23 Agustus 1998 (yang diklaim oleh Penggugat sebagai Perjanjian Jual Beli) tersebut sah secara hukum.

7. Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku untuk menilai sahnya suatu Perjanjian, perlu ditinjau persyaratan sahnya Perjanjian dari sisi persyaratan subjektif dan objektif Perjanjian. Pasal 1320 KUHPer menyatakan bahwa:

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

- a. *kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- b. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- c. *suatu pokok persoalan tertentu;*
- d. *suatu sebab yang tidak terlarang.*

8. Bahwa salah satu syarat Perjanjian dinyatakan sah adalah adanya kesepakatan para pihak. Artinya dalam memberikan suatu persetujuan atau kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian **tidak boleh dalam keadaan terpaksa atau berada dalam tekanan.**

Hal ini juga telah ditegaskan kembali dalam **Pasal 1321 KUH Perdata yang mengatur:**

Halaman 25 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

Bahwa sebagaimana dinyatakan dalam dalil poin nomor 4 (empat) Gugatan Penggugat bahwa orang tua Para Tergugat membutuhkan biaya untuk keperluan Para Tergugat, maka besar kemungkinan saat itu orang tua Para Tergugat membutuhkan pinjaman uang/sumber dana sehingga menawarkan tanah milik ibu Para Tergugat, Ny. Rheni Sirait yang terletak di daerah Desa Beji, Depok seluas 658m² kepada Penggugat ("Tanah Boedel Waris Para Tergugat"). Bahwa karena memang orang tua Para Tergugat membutuhkan dana maka walaupun mungkin tidak bermaksud ingin menukar tanah dan ingin menjual seluruh tanah tersebut, maka orang tua Para Tergugat dengan berat hati menerima tawaran pertukaran tanah (tanah milik Para Tergugat ditukar dengan tanah Penggugat) **yang sebenarnya tidak mempunyai nilai ekonomis yang sama.**

9. Bahwa konsep Perjanjian sebagaimana dimaksud di atas rawan adanya suatu penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Penyalahgunaan keadaan berhubungan dengan posisi orang tua Para Tergugat yang mempunyai posisi tawar lebih lemah dibanding Penggugat, mengingat orang tua Para Tergugat dalam keadaan tidak mempunyai dana untuk biaya hidup Para Tergugat. Oleh karenanya besar kemungkinan orang tua Para Tergugat tidak berkehendak bebas untuk menentukan persetujuan antara kedua pihak. Hal ini ditambah dengan kedudukan Para Tergugat yang mungkin dalam keadaan terdesak dan tidak berpengalaman dalam proses peralihan tanah berbeda dengan keadaan Penggugat merupakan pegawai institusi pemerintahan yang lebih mengerti hukum.

10. Bahwa secara garis besar penyalahgunaan keadaan dibagi dalam dua kelompok yaitu: **Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi (*economische overwicht*)** dari satu pihak terhadap pihak lain dan penyalahgunaan keadaan karena keunggulan psikologis (*geestelijke overwicht*) dari satu pihak terhadap pihak lain. Bahwa menurut J. Satrio, (dalam bukunya Hukum Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Bandung 1992), hukum perjanjian dalam perkembangannya **menerima penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai unsur yang menyebabkan perjanjian yang ditutup dalam suasana seperti itu dapat dibatalkan, baik seluruhnya maupun sebagian dari padanya.** Dalam peristiwa-peristiwa di mana penyalahgunaan keadaan menjadi

Halaman 26 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



permasalahan hukum di Pengadilan, ada beberapa faktor yang dapat dianggap sebagai ciri penyalahgunaan keadaan, yaitu:

- a) Pada waktu menutup perjanjian, salah satu pihak ada dalam keadaan yang terjepit;
- b) Karena keadaan ekonomis, kesulitan keuangan yang mendesak;
- c) Karena hubungan antara atasan dengan bawahan, **keunggulan ekonomis pada salah satu pihak**, hubungan majikan dengan buruh, orang tua/wali dengan anak belum dewasa;
- d) Karena keadaan, seperti pasien yang membutuhkan pertolongan dokter ahli;
- e) Perjanjian tersebut mengandung hubungan yang timpang dalam kewajiban timbal-balik antara pihak (**prestasi yang tak seimbang**), pembebasan majikan dari risiko dan menggesernya menjadi tanggungan si buruh;
- f) Kerugian yang sangat besar bagi salah satu pihak;

Bahwa menurut Para Tergugat, kondisi orang tua Para Tergugat memenuhi ciri tersebut di mana orang tua Para Tergugat mempunyai kondisi keuangan yang mendesak atau alasan ekonomis dan Penggugat tentu mempunyai keunggulan ekonomis, sehingga kemungkinan besar akhirnya terpaksa merelakan sebagian harga tanah yang belum dibayarkan/dilunasi **ditukar** dengan objek tanah Penggugat, berlokasi di daerah Jonggol yang ternyata diketahui **belum dapat ditingkatkan haknya (berupa tanah adat dengan alas hak berupa Akta Jual Beli) dan belum dapat dibangun.** Hal ini sesuai dengan dalil Penggugat dalam poin nomor 4 (empat) Gugatan.

11. Bahwa selain itu, apabila diteliti lebih lanjut tanah milik orang tua Para Tergugat adalah dalam keadaan sudah bersertifikat (Sertifikat Hak Milik), sehingga secara hukum tanah milik orang tua Para Tergugat lebih aman dibandingkan objek tanah Penggugat yang belum jelas status kepemilikannya dan rawan digugat oleh pihak lain karena belum terbit sertifikat, sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat 1 yang berbunyi : *Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*

Halaman 27 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



Oleh karenanya, secara nalar hukum, seharusnya apabila tidak dalam kondisi terpaksa tidak dimungkinkan orang tua Para Tergugat mau menukar tanah yang mempunyai sertifikat yang terletak di daerah Desa Beji, Depok dengan tanah Penggugat yang terletak di daerah Jonggol yang belum dapat ditingkatkan haknya (berupa tanah adat dengan alas hak berupa Akta Jual Beli) dan belum dapat dibangun sebagaimana dalil Penggugat pada poin nomor 4 (empat) huruf a Gugatan.

12. Bahwa selain itu, karena besar kemungkinan orang tua Para Tergugat berada dalam posisi yang lemah saat menandatangani Perjanjian, sebagaimana dapat dibuktikan/dipertimbangkan bahwa ternyata tanah/objek yang ditawarkan Penggugat untuk menjadi objek tukar menukar tidak sesuai nilai dan kondisinya dengan tanah milik orang tua Para Tergugat yang telah bersertifikat tersebut.

13. Bahwa Para Tergugat juga pernah melihat bahwa kondisi tanah Penggugat yang terletak di daerah Jonggol tidak sesuai dengan yang disebutkan Penggugat di mana lokasi tanah ternyata sulit dilewati kendaraan dan tidak bisa dua arah, dan tanah tersebut ternyata tidak berada di bagian depan jalan. Bahwa oleh karenanya, tidak jelas kondisi fisik termasuk batas-batas objek tanah seluas 2.000m² yang hendak dijadikan objek tukar menukar tersebut. Oleh karenanya, besar kemungkinan andaipun dahulu diterima oleh orang tua Para Tergugat, kondisi objek tanah yang ditukar tidak ideal dan tidak bernilai ekonomis seperti halnya tanah boedel waris Para Tergugat dan berpotensi merugikan Para Tergugat karena tidak bernilai sama.

Oleh karenanya Para Tergugat merasa hal tersebut akan menimbulkan kerugian bagi pihak Para Tergugat apabila tetap dilangsungkan.

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Perkara Nomor 3641 K/Pdt/2001 mempertimbangkan bahwa salah satu syarat bagi keabsahan kontrak adalah bahwa kata sepakat harus diberikan dalam kehendak bebas.

Bahwa oleh karena besar kemungkinan orang tua Para Tergugat tidak dalam kehendak bebas untuk melakukan pertukaran tanah dengan pihak Penggugat, maka perilaku Penggugat merupakan bentuk penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), sehingga seyogyanya Perjanjian di bawah tangan tanggal 23 Agustus 1998

Halaman 28 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



(yang diklaim sebagai Perjanjian Jual Beli) tersebut tidak sah dan dapat dibatalkan.

14. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, salah satu syarat lain yang menyebabkan Perjanjian sah harus terpenuhinya unsur suatu hal tertentu/objek tertentu dan sebab (causa) yang halal. Untuk hal tersebut Para Tergugat menyampaikan tanggapan sebagai berikut:

a. Suatu Hal Tertentu/Objek Tertentu

Bahwa yang dimaksud suatu hal tertentu dalam syarat perjanjian adalah objek perjanjian yaitu prestasi misalnya memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.

Bahwa dalam Perjanjian tanggal 23 Agustus 1998 tidak disebutkan secara jelas dan rinci mengenai objek yang dipertukarkan dan diperjualbelikan termasuk letak dan posisi tanah (tanah milik orang tua Para Tergugat yang akan diperjualbelikan maupun tanah Penggugat yang akan dipertukarkan) dan/atau kewajiban masing-masing Pihak. Dalam Perjanjian tanggal 23 Agustus 1998 tersebut juga tidak pernah secara riil menyebutkan harga total nilai tanah yang dijadikan objek tukar menukar sebagaimana didalilkan Penggugat yaitu sebesar Rp115.000.000 (seratus lima belas juta Rupiah). **Harga Tanah (terutama yang menjadi Objek Tukar Menukar) tidak tercantum dalam Perjanjian**, sehingga tidak memenuhi unsur sahnya Perjanjian tentang Objek, **sementara dalam perjanjian tukar guling nilai yang harus dituangkan dalam Perjanjian adalah nilai awal dari tanah.**

Bahwa selain itu saat itu, kondisi tanah milik Penggugat juga kemungkinan belum dalam kondisi layak jual/dipertukarkan (karena masih dalam bentuk tanah adat/AJB dan bahkan tidak dapat diusahakan/dibangun). Hal ini bertolak belakang dengan kondisi tanah boedel waris Para Tergugat, sehingga tidak memenuhi kondisi tanah/Objek yang dapat diperjanjikan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

b. Sebab (causa) yang Halal

Bahwa terkait sebab (causa) yang halal pengertian secara praktik adalah suatu Perjanjian tidak boleh melanggar ketentuan/undang-undang yang berlaku.

Bahwa berdasarkan hukum jual beli tanah harus dilakukan secara **Tunai dan Terang**, artinya syarat Tunai terjadi ketika **penyerahan hak**

Halaman 29 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama, sementara **Terang** artinya dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu wajib disaksikan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) (vide Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi).

Bahwa transaksi yang dianggap jual beli oleh Penggugat sebagaimana dilakukan oleh Penggugat dan orang tua Para Tergugat berdasarkan Perjanjian tanggal 23 Agustus 1998 diketahui tidak memenuhi persyaratan terang dan tunai tersebut karena selain tidak dilakukan di depan PPAT, pembayaran harga juga tidak dilakukan secara tunai di saat yang sama. Sehingga diragukan apakah nilai tersebut hanya nilai panjar atau riil nilai yang didalilkan Penggugat, karena dalam Perjanjian tersebut tidak pernah ada penjelasan/ketentuan bahwa harga total nilai tanah yang dijadikan objek tukar menukar adalah sebesar Rp115.000.000 (seratus lima belas juta Rupiah) atau setidaknya mempunyai nilai yang sama dengan tanah milik Penggugat di daerah Jonggol tersebut. Bahwa sebagaimana diatur dalam ketentuan yang berlaku, **nilai riil harus dijelaskan secara tegas dalam Perjanjian**, khususnya jual beli karena merupakan pemenuhan ketentuan mengenai syarat sahnya Perjanjian terkait Objek Tertentu.

15. Bahwa dengan ini Para Tergugat juga menegaskan tidak benar dalil Penggugat yang mendalilkan Alm. Ny. Rheni Sirait dan Alm. Tuan Kalep Sitorus telah menguasai atau mengusahakan sebidang tanah adat seluas 2.000 m² di Jonggol, Bogor, yang diklaim merupakan milik Penggugat tersebut, karena fakta sebaliknya, Alm. Ny. Rheni Sirait dan Alm. Tuan Kalep Sitorus tidak pernah menguasai apalagi mengusahakan tanah tersebut, bahkan Para Tergugat sendiri tidak pernah mengetahui asal usul tanah tersebut. Dalil Para Tergugat ini juga memiliki relevansi dan persesuaian dengan dalil Penggugat bahwa tanah Penggugat yang terletak di daerah Jonggol **dalam kondisi belum dapat ditingkatkan haknya (berupa tanah adat dengan alas hak berupa Akta Jual Beli) dan belum dapat dibangun sebagaimana dalil Penggugat pada poin nomor 4 (empat) huruf a Gugatan.**

16. Berdasarkan hal tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa proses Jual Beli tidak sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku

Halaman 30 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



dan Perjanjian Tukar Menukar Tanah merugikan Pihak Para Tergugat, sehingga tindakan Para Tergugat bukan merupakan wanprestasi. Bahwa patut dipertimbangkan dalam Perjanjian sangat tidak jelas kewajiban-kewajiban yang ditentukan **bahkan kewajiban untuk memastikan kondisi objek tanah Penggugat yang ditukar bebas sengketa dan bernilai ekonomis sama juga tidak diatur, sehingga Perjanjian sangat kabur dan berpotensi merugikan Para Tergugat apabila dijalankan, padahal berdasarkan hukum Perjanjian tidak boleh hanya menguntungkan satu pihak saja.**

Hal tersebut membawa konsekuensi proses kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No: 130 oleh Pihak Penggugat tidak sah karena Perjanjian Tukar Menukar tanah tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Padahal sebagaimana diamanatkan dalam PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, proses pemindahan hak wajib diteliti data yuridis dan data fisik dari objek tanah tersebut sehingga peralihan/pemindahan hak atas tanah memberikan kepastian hukum.

17. Bahwa sebagai pertimbangan Majelis Hakim Yang Mulia, apabila objek tanah yang ditukar oleh Penggugat mempunyai nilai sama dengan tanah Para Tergugat, kenapa Penggugat sangat ingin memiliki tanah yang terletak di daerah Desa Beji, Depok seluas 658m2 dan masih menjadi boedel waris dari orang tua Para Tergugat, sementara tanah Penggugat juga tidak pernah dikuasai oleh Para Tergugat dan masih dikuasai Penggugat. Penggugat tidak pernah menyerahkan tanah seluas 2.000 m2 karena status objek tanah tersebut juga masih dalam bentuk tanah girik dan belum bersertifikat seperti tanah boedel waris orang tua Para Tergugat yang dikuasai Penggugat serta **menurut dalil Penggugat, memang tidak dapat dibangun/diusahakan**, sehingga secara hukum belum mempunyai bukti kuat sebagai Objek Tukar Menukar dan Para Tergugat juga meragukan apakah status tanah tersebut *clean & clear*.

Bahwa apabila memang Penggugat beritikad baik, seharusnya Penggugat melakukan kewajiban memastikan tanah *clean and clear* dan melakukan pengurusan kepemilikan (penerbitan sertifikat dan sebagainya) atas tanah yang dijadikan objek tukar guling (tanah seluas 2.000m2) milik Penggugat dan membuktikan bahwa nilai tanah tersebut sebanding dengan nilai tanah boedel waris Para Tergugat dari orang tua Para Tergugat.



18. Bahwa oleh karenanya Para Tergugat dengan tegas menolak opsi Jual Beli dengan konsep tukar menukar, sehingga apabila memang Penggugat berminat atas tanah boedel waris Para Tergugat, maka Penggugat wajib melunasi sisanya atau sisa Tanah Boedel Waris Para Tergugat seluas 358 m2 wajib dilunasi dalam bentuk uang tunai dan bukan ditukar dengan Objek Tanah yang belum jelas status dan sangat pasti tidak sesuai nilai ekonomisnya dengan Tanah Boedel Waris Para Tergugat. Namun kami mensomir Penggugat untuk dapat membuktikan bahwa nilai ekonomis dari nilai jual objek tanah milik orangtua Para Tergugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No: 130/Desa Beji Depok atas nama Reni Sirait memiliki nilai ekonomis yang sebanding dengan tanah adat seluas 2.000 m2 di blok Ranji RT 12/ RW 6, Jonggol, Bogor, milik Penggugat.

19. Bahwa apabila memang Penggugat berminat membeli keseluruhan Tanah Boedel Waris, maka Para Tergugat berhak mendapatkan pembayaran setimpal setidaknya sebesar Rp 1.350.000.000 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta Rupiah), berdasarkan perhitungan harga pasar saat ini dan dengan pertimbangan Para Tergugat sampai saat ini tidak pernah menempati ataupun mengusahakan Tanah Boedel Waris dari Alm. Orang Tua Para Tergugat, padahal Para Tergugat seharusnya merupakan orang yang berhak.

20. Bahwa dapat disimpulkan juga Jual Beli yang dimaksud Penggugat atas tanah tersebut belum sah/belum terjadi sepenuhnya karena ada harga yang belum dilunasi oleh pihak Penggugat, sehingga apabila akan menggunakan Objek Tukar Menukar hal tersebut tidak lagi mempunyai nilai ekonomis sama, bahkan juga sebagaimana dalil Para Tergugat di atas berpotensi merugikan Para Tergugat karena tidak jelas objeknya dan status tanahnya juga belum sertifikat/ *clean and clear*. Oleh karenanya perjanjian tukar menukar tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidak dapat dibatalkan.

21. Bahwa alasan *conservatoir beslag* tidak beralasan hukum karena secara objek tanah Sertipikat Hak Milik No. 130/Desa Beji, Depok yang merupakan boedel waris Para Tergugat dari orang tua Para Tergugat dikuasai Penggugat sementara Para Tergugat sampai saat perkara ini diperiksa tidak pernah menikmati tanah warisan orang tua Para Tergugat tersebut. Bahkan objek tanah yang terletak di daerah Jonggol seluas 2.000m2 tersebut juga tidak pernah ditunjukkan lokasi objek tanah tersebut



oleh Penggugat, Para Tergugat sendirilah yang berupaya mencari – cari lokasi objek tanah tersebut setelah Gugatan ini diajukan sehingga sangat tidak mungkin dikuasai atau diusahakan oleh Para Tergugat karena objek tanah tersebut masih dalam penguasaan para Penggugat dan sesuai dalil Penggugat dalam Gugatan pada poin nomor 4 (empat) huruf a, bahwa tanah Penggugat yang terletak di daerah Jonggol **dalam kondisi belum dapat ditingkatkan haknya (berupa tanah adat dengan alas hak berupa Akta Jual Beli) dan belum dapat dibangun/diusahakan.**

22. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) dan provisionil para Hakim diminta oleh Mahkamah Agung untuk tidak gegabah memutus serta merta karena putusan serta merta banyak menimbulkan masalah di kemudian hari, sehingga pada dasarnya putusan serta merta (*uitvoerbarr bij voorrad*) tidak dapat dilaksanakan, kecuali dalam keadaan khusus dan telah mendapat izin dari Ketua Mahkamah Agung. Dasar hukum atas larangan tersebut adalah Pasal 180 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR), dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta, sehingga tuntutan putusan serta merta dan tuntutan provisional harus ditolak karena tidak berdasar dan tidak sesuai dengan SEMA No: 3/2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil jo SEMA 4/2001 tentang Permasalahan Tuntutan Serta Merta dan Provisional serta Pasal 180 HIR / pasal 191 Rbg (belum ada putusan berkekuatan hukum tetap/keadaan mendesak).

Bahwa berdasarkan uraian di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan:

I. DALAM EKSEPSI.

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat III (Para Tergugat) untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang mengadili perkara ini.
3. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijk Verklaard* (N.O)

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima/*Niet Ontvankelijk Verklaard* (N.O).

Halaman 33 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



2. Menyatakan Para Tergugat tidak melakukan wanprestasi.
3. Menyatakan Jual Beli Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 130 milik orang tua Tergugat I dan Tergugat III (Para Tergugat) atas nama Reni Sirait dengan metode tukar Menukar dengan Tanah Penggugat seluas 2.000m² yang terletak di blok Ranji RT 12/ RW 6, Jonggol, Bogor tidak sah, sehingga jual beli tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 130 wajib dilakukan secara terang dan tunai dan karenanya proses peralihan sah, hanya jika Penggugat telah membayar secara sekaligus kekurangan pembayaran yaitu sebesar Rp 1.350.000.000 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta Rupiah) ataupun sekurang-kurangnya berdasarkan perhitungan harga *appraisal* Kantor Jasa Penilai Publik yang independen.
4. Menghukum Penggugat seketika dan sekaligus membayar kekurangan nilai jual beli dalam bentuk uang tunai yang ditetapkan berdasarkan perhitungan riil kondisi pasar dan/atau setidaknya tidaknya sebesar Rp 1.350.000.000 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta Rupiah atau setidaknya tidaknya dalam jumlah yang ditetapkan Pengadilan berdasarkan keadilan dan ketentuan hukum yang berlaku.
5. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara menurut hukum.

Mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) dari Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok berdasarkan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat, telah mengajukan Jawabannya tertanggal 28 Februari 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh Turut Tergugat II.
2. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Instansi Turut Tergugat riwayat tanah sertipikat obyek perkara adalah sebagai berikut :
 - a. Sertipikat Hak Milik No. 130/Beji

Bahwa semula Sertipikat Hak Milik No. 130/Beji tercatat atas nama Ny. DJUHARIYAH., luas 658 M², sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No. 1657/1976 tanggal 03-02-1976, diterbitkan di Bogor tanggal 4 Mei 1076, melalui proses pemberian Hak Milik, terletak di Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;



b. Selanjutnya terhadap sertipikat ini dicatat peralihan haknya kepada Ny. RHENY SIRAIT berdasarkan Akta Jual Beli No. 1321/12/Jb/Agr/1976 tanggal 1-10-1976, yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Wilayah Kecamatan Depok, Kabupaten Bogor.

c. Selanjutnya terhadap sertipikat ini dicatat dibebani Hak Tanggungan Peringkat I PT, Bank Negara Indonesia (Persero) berkedudukan di Jakarta Akta tanggal 30 April 1997 No. 09/Depok/1997 Rachmadian Prasetyo SH PPAT Wilayah Kecamatan Depok, Kabupaten Bogor.

3. Bahwa terhadap penguasaan fisik di lapangan adalah diluar kewenangan Kantor Pertanahan Kota Depok, penguasaan dan pemeliharaan tanda batas tanah adalah kewajiban pemilik tanah sesuai ketentuan yang berlaku, yaitu Pasal 17, ayat (3), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

"Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan."

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Tergugat I, Tergugat III, dan Kuasa Turut Tergugat, Kuasa para Penggugat telah mengajukan Replik, tertanggal 07 Maret 2022 dan terhadap replik yang telah diajukan oleh Kuasa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III menanggapi dalam Duplik, tertanggal 14 Maret 2023 sedangkan Kuasa Turut Tergugat tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Kuasa para Penggugat mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris tanggal Februari 2021, terregister di Kec. Ciracas, Jakarta Timur, No.: 231/11711.312, tanggal 24 Februari 2021, diberi tanda P.1 s/d P.V-1;
2. Fotokopi Kutipan Akta Kematian No.: 3175-KM-16022021-0059, tanggal 16 Februari 2021, diterbitkan Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta, diberi tanda P.1 s/d P.V-2;
3. Fotokopi Acte Kawin atas nama Kalep Sitorus dan Reni Sirait (20 Januari 1966) yang diterbitkan HKBP Lumban Lobu 7 Februari 1980, diberi tanda P.1 s/d P.V-3;



4. Fotokopi KTP NIK: 3174060102410001 atas nama Kalep Sitorus, diberi tanda P.1 s/d P.V-4;
5. Fotokopi KTP NIK: 3174065406430002 atas nama Ny. Rheny Sirait, diberi tanda P.1 s/d P.V-5
6. Fotokopi KK No.: 3174061501096232 atas nama kepala keluarga Kalep Sitorus, diberi tanda P.1 s/d P.V-6;
7. Fotokopi, Sertipikat Hak Milik No. 130/Beji, Gambar Situasi Nomor: 1657/1976, tanggal 3 Februari 1976, seluas 658 M² atas nama Ny. Rheny Sirait, diberi tanda P.1 s/d P.V-7;
8. Fotokopi Perjanjian Jual Beli tanggal 23 Agustus 1998, diberi tanda P.1 s/d P.V-8;
9. Fotokopi Kwitansi No.: - tanggal 20 Agustus 1998, (Pembayaran uang muka sebesar Rp5.000.000,-), Penerima uang: Ny. Rheni Sirait, Pembayar: Tn. Maddin Siahaan, Fotokopi sesuai dengan aslinya, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.1;
10. Fotokopi Kwitansi Nomor: 2 (pembayaran cicilan/angsuran, Rp.1.000.000,) tanggal 6 Oktober 1998, penerima uang : Ny. Rheni Sirait; pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.2;
11. Fotokopi Kwitansi No.: 3 (pembayaran angsuran, Rp.1.000.000,-) tanggal 5 November 1998, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.3;
12. Fotokopi Kwitansi No.: 4 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 4 Desember 1998, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.4.
13. Fotokopi Kwitansi No.: 5 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 7 Januari 1999, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.5;
14. Fotokopi Kwitansi No.: 6 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 5 Februari 1999, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.6.;
15. Fotokopi Kwitansi No.: 7 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 7 Maret 1999, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.7;
16. Fotokopi Kwitansi No.: 8 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 5 Mei 1999, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.8;

Halaman 36 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



17. Fotokopi Kwitansi No.: 9 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 4 Juni 1999, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.9.;
18. Fotokopi Kwitansi No.: 10 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 6 Juli 1999, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.10;
19. Fotokopi Kwitansi No.: 11 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 5 Agustus, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.11;
20. Fotokopi Kwitansi No.: 12 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 4 September 1999, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.12;
21. Fotokopi Kwitansi No.: 13 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 5 Oktober 1999, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.13;
22. Fotokopi Kwitansi No.: 14 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 5-11-1999, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.14;
23. Fotokopi Kwitansi No.: 15 (pembayaran angsuran, Rp. 800.000,-) tanggal 11 Januari 2000, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.15;
24. Fotokopi Kwitansi No.: 16 (pembayaran angsuran, Rp. 1.200.000,-) tanggal 6 Februari 2000, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.16;
25. Fotokopi Kwitansi No.: 17 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 5 Maret 2000, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.17;
26. Fotokopi Kwitansi No.: 18 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 5 April 2000, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.18;
27. Fotokopi Kwitansi No.: 19 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 4 Mei 2000, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.19;
28. Fotokopi Kwitansi No.: 20 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 6 Juni 2000, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.20;

Halaman 37 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Fotokopi Kwitansi No.: 21 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 4 Agustus 2000, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.21;
30. Fotokopi Kwitansi No.: 22 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 5 September 2000, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.22;
31. Fotokopi Kwitansi No.: 23 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 4 Oktober 2000, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.23;
32. Fotokopi Kwitansi No.: 24 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 4 November 2000, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.24;
33. Fotokopi Kwitansi No.: 25 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 5 DS 2000, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.25;
34. Fotokopi Kwitansi No.: 26 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 5 Januari 2001, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.26;
35. Fotokopi Kwitansi No.: 27 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 5 Februari 2001, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.27;
36. Fotokopi Kwitansi No.: 28 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 7 Maert 2001, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.28;
37. Fotokopi Kwitansi No.: 29 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 5 April 2001, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.29;
38. Fotokopi Kwitansi No.: 30 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 8 Mei 2001, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.30;
39. Fotokopi Kwitansi No.: 31 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 7 Juni 2001, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.31;
40. Fotokopi Kwitansi No.: 32 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 4 Juli 2001, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.32;

Halaman 38 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



41. Fotokopi Kwitansi No.: 33 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 4 Agustus 2001, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.33;
42. Fotokopi Kwitansi No.: 34 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 6 September 2001, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.34;
43. Fotokopi Kwitansi No.: 35 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 4 Oktober 2001, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.35;
44. Fotokopi Kwitansi No.: 36 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 3 November 2001, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.36;
45. Fotokopi Kwitansi No.: 37 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 3 Des 2001, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.37;
46. Fotokopi Kwitansi No.: 38 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 4 Januari 2002, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.38;
47. Fotokopi Kwitansi No.: 39 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 5 Februari 2002, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.39;
48. Fotokopi Kwitansi No.: 40 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 7 Maret 2002, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.40;
49. Fotokopi Kwitansi No.: 41 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 5 April 2002, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.41;
50. Fotokopi Kwitansi No.: 42 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 4 Mei 2002, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.42;
51. Fotokopi Kwitansi No.: 43 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 4 Juni 2002, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.43;
52. Fotokopi Kwitansi No.: 44 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 5 Juli 2002, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.44;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

53. Fotokopi Kwitansi No.: 45 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 6.8.2002, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.45;
54. Fotokopi Kwitansi No.: 46 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 5 September 2002, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.46;
55. Fotokopi Kwitansi No.: 47 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 3 Oktober 2002, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.47;
56. Fotokopi Kwitansi No.: 48 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 7 November 2002, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.48;
57. Fotokopi Kwitansi No.: 49 (pembayaran angsuran, Rp. 1.000.000,-) tanggal 5 Desember 2002, penerima uang: Ny. Rheni Sirait, pembayar: tuan Maddin Siahaan, diberi tanda P.1 s/d P.V-9.49;
58. Fotokopi Permohonan: Pemindehan Hak Atas Tanah (SK. Bupati KDH. Tingkat II Bogor, tanggal 12 Januari 1978, No. PD.031/05/KPTS/HUK 1978) dan PERDA Kab. Bogor, Tanggal 8 Oktober 1977 No.: XV/PD.03/DPRD/X 1977 dan Izin Pembangunan Sarana Lingkungan Nomor: 17 Tahun 1986 Tanggal 10 September 1986. I. Keterangan tentang Pemohon yang akan melepaskan/mengalihkan hak tanah (Penjual) nama Sahaman Bin Ariman (Umur 65 Tahun), dan II. Keterangan tentang Pemohon yang akan menerima peralihan/pelepasan (Pembeli) nama Maddin Siahaan (Umur 38 Tahun), diberi tanda P.1 s/d P.V-10;
59. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Tahun 1998, No. SPPT: 32.03.720.002.002-0007.0 / 98-02, atas nama Wajib Pajak Reni Sirait, dengan nilai jual objek pajak (NJOP) = Rp. 44.800.000,- (diterbitkan Kantor Pelayanan PBB Bogor), diberi tanda P.1 s/d P.V-11;
60. Fotokopi SPPT Tahun 2003, No. SPPT (NOP): 32.78.001.002.002-0007.0, atas nama Wajib Pajak Reni Sirait, dengan NJOP) = Rp.112.000.000,- (diterbitkan Kantor Pelayanan PBB Depok), diberi tanda P.1 s/d P.V-12;
61. Fotokopi Surat tanda Terima Setoran (STTS) No. SPPT (NOP): 32.78.001.002.002-0007.0, Tahun 2010, atas nama Wajib Pajak Reni Sirait, sebesar Rp. 275.800,- Tanggal pembayaran 4 Agustus 2010, diberi tanda P.1 s/d P.V-13;

Halaman 40 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

62. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) No. SPPT (NOP): 32.78.001.002.002-0007.0, Tahun 2014, atas nama Wajib Pajak Reni Sirait, Rp. 600.880,- Tanggal pembayaran 11 Januari 2019, diberi tanda P.1 s/d P.V-14;
63. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) No. SPPT (NOP): 32.78.001.002.002-0007.0, Tahun 2015, atas nama Wajib Pajak Reni Sirait, Rp. 821.548,- Tanggal pembayaran 11 Januari 2019, diberi tanda P.1 s/d P.V-15;
64. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) No. SPPT (NOP): 32.78.001.002.002-0007.0, Tahun 2016, atas nama Wajib Pajak Reni Sirait, Rp. 1.042.216,- Tanggal pembayaran 11 Januari 2019, diberi tanda P.1 s/d P.V-16;
65. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) No. SPPT (NOP): 32.78.001.002.002-0007.0, Tahun 2017, atas nama Wajib Pajak Reni Sirait, Rp. 1.210.020,- Tanggal pembayaran 11 Januari 2019, diberi tanda P.1 s/d P.V-17;
66. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) No. SPPT (NOP): 32.78.001.002.002-0007.0, Tahun 2018, atas nama Wajib Pajak Reni Sirait, Rp. 993.300,- Tanggal pembayaran 11 Januari 2019, diberi tanda P.1 s/d P.V-18;
67. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) No. SPPT (NOP): 32.78.001.002.002-0007.0, Tahun 2019, atas nama Wajib Pajak Reni Sirait, Rp. 903.000,- Tanggal pembayaran 11 Januari 2019, diberi tanda P.1 s/d P.V-19;
68. Fotokopi POSFIN, Struk Bayar PBB Kota Depok, NOP: 327800100200200070, Tahun pajak 2020, atas nama Wajib Pajak Reni Sirait, Total Tagihan Rp. 903.000,- TXTGL: 2021-04-26, diberi tanda P.1 s/d P.V-20;
69. Fotokopi POSFIN, Struk Bayar PBB Kota Depok, NOP: 327800100200200070, Tahun pajak 2021, atas nama Wajib Pajak Reni Sirait Total Tagihan Rp. 903.000,- TXTGL: 2021-04-26, diberi tanda P.1 s/d P.V-21;
70. Fotokopi Surat tanda Terima Setoran Bukti Pembayaran Lunas Pajak PBB-P2, Kota Depok, NOP: 327800100200200070, Tahun pajak 2021, atas nama Wajib Pajak Reni Sirait Total Tagihan Rp. 2.355.500,- tanggal bayar 28/07/2022, diberi tanda P.1 s/d P.V-22;

Halaman 41 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

71. Fotokopi Surat Pernyataan Tanah Tidak Dalam Sengketa Tanggal 23 April 2017, dibuat dan ditandatangani oleh Ny. Rheni Sirait, diberi tanda P.1 s/d P.V-23;
72. Fotokopi Surat Undangan Klarifikasi I (kepada Ahli Waris Kalep Sitorus & Reni Sirait), tanggal 17 Mei 2022, diberi tanda P.1 s/d P.V-24;
73. Fotokopi Surat Undangan Klarifikasi II (kepada Ahli Waris Kalep Sitorus & Reni Sirait), tanggal 23 Mei 2022, diberi tanda P.1 s/d P.V-25;
74. Fotokopi Surat Somasi/ Teguran I (kepada Ahli Waris Kalep Sitorus & Reni Sirait), tanggal 30 Mei 2022, diberi tanda P.1 s/d P.V-26;
75. Fotokopi Surat Somasi/ Teguran Terakhir (kepada Ahli Waris Kalep Sitorus & Reni Sirait), tanggal 10 Juni 2022, diberi tanda P.1 s/d P.V-27;
76. Fotokopi surat Nomor: JKL/3.1/7121 tanggal 05 May 2023, perihal Permohonan Keterangan Surat Saudara No. 705/Mohon.2-TRS.R/III/2023 tanggal 14 April 2023, yang dikeluarkan PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Sentra Pemrosesan Kredit Konsumer Jakarta, diberi tanda P.1 s/d P.V-28;

Fotokopi bukti surat P-1, P-2, P-7 P-9.1 s.d 9.49, P-10 s.d P-22, P-23 P-24 s.d P-27, P-28 tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3, P-4, P-5, P-6, P-8, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Tergugat III, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sanggahannya, Tergugat I dan Tergugat III mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3174063010660002 atas nama Reindhard Sitorus; (Fotokopi sesuai dengan aslinya); diberi tanda T.I/III – 1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3174061804700003 atas nama San Heri Nelson Sitorus; (Fotokopi dari fotokopi), diberi tanda T.I/III - 2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3174064111730006 atas nama Supra Diana Anggeraini; (Fotokopi sesuai dengan aslinya), diberi tanda T.I/III - 3;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3174060903790003 atas nama Yogi Marsahala Adi Darma; (Fotokopi dari fotokopi), diberi tanda T.I/III - 4;
5. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor 3174-KM-11062019-0006 tertanggal 04 Mei 2021, atas nama Rheni Sirait, yang dikeluarkan oleh

Halaman 42 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta; (Fotokopi sesuai dengan aslinya), diberi tanda T.I/III - 5;

6. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris Almarhum Kalep Sitorus dan Almarhumah Rheni Sirait tertanggal 04 November 2021, yang ditandatangani oleh para saksi, dan dicatat di Kelurahan Pondok Labu, serta Kecamatan Cilandak; (Fotokopi sesuai dengan aslinya), diberi tanda T.I/III - 6;

7. Fotokopi perjanjian jual beli tanggal 23 Agustus 1998; (Fotokopi dari fotokopi); diberi tanda T.I/III - 7;

8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 yang berlokasi di Beji, Kota Depok; (Fotokopi sesuai dengan aslinya); diberi tanda T.I/III - 8;

9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2022 yang berlokasi di Blok Ranji, Jonggol, Kabupaten Bogor; (Fotokopi sesuai dengan aslinya); diberi tanda T.I/III - 9;

10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2022 yang berlokasi di Weninggalih, Jonggol, Kabupaten Bogor; (Fotokopi sesuai dengan aslinya); diberi tanda T.I/III - 10;

11. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 593/287-Pem, yang dikeluarkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Pancoran Mas, tanggal 31 Mei 1996; (Fotokopi sesuai dengan aslinya); diberi tanda T.I/III - 11;

12. Fotokopi Putusan Yurisprudensi Nomor 2356/K/PDT/2008; (Fotokopi dari fotokopi); diberi tanda T.I/III - 12;

13. Fotokopi Akta Jual Beli No.877/JONGGOL/1995; (Fotokopi dari fotokopi); diberi tanda T.I/III - 13;

14. Fotokopi dokumentasi foto objek tanah milih Alm. Maddin Siahaan yang terletak di Blok Ranji RT12/RW6, Jonggol, Bogor; (Fotokopi dari foto asli); diberi tanda T.I/III - 14;

15. Fotokopi dokumentasi foto cucu kandung dari Sahaman Bin Ariman yang bernama Abun; (Fotokopi dari foto asli); diberi tanda T.I/III - 15;

Fotokopi bukti surat T.I/III-1, T.I/III – 2 sampai dengan T.I/III – 6, T.I/III-8 s.d T.I/III-11, T.I/III-14, T.I/III-15 bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I/III – 2, T.I/III – 4, T.I/III-7, dan T.I/III-12, T.I/III-13, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sanggahannya, Kuasa Turut Tergugat mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Buku Tanah SHM No.130/Beji atas nama Ny. Rheny Sirait; (Fotokopi sesuai dengan aslinya); diberi tanda T.t - 1;

Fotokopi bukti surat T.t - 1, tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat dan para Tergugat, dan selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat menghadirkan 4 (empat) orang saksi, masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut;

1. Saksi PDT. Charles Simamora memberikan keterangan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Bapak Kaleb Sitorus dan Almarhum Maddin Siahaan;
 - Bahwa saksi kenal dengan Pak Kaleb Sitorus sejak tahun 1996, waktu itu saya ditugaskan untuk berkotbah di Kantor KPKN (Departemen Keuangan) di Jalan Juanda, acara kebaktian di hari Jum'at. Kemudian perkenalan kami berlanjut di pelayanan, dan kami mendirikan gereja. Pada tahun 1999 kami membuka pelayanan di Kelapa Dua Wetan, Ciracas, Jakarta Timur. Dari pelayanan gereja yang sama-sama kami lakukan, kami sering melakukan pelayanan bersama dengan beliau;
 - Bahwa Pak Kaleb Sitorus adalah pegawai di Kantor KPKN Departemen Keuangan, dan menjadi penanggung jawab ibadah Kristen di Kantor KPKN tersebut;
 - Bahwa pelayanan bersama kami setelah Pak Kaleb Sitorus pensiun;
 - Bahwa yang saksi ketahui Pak Kaleb Sitorus Tahun 1999 beliau sudah penisin, tapi tepatnya kapan saya tidak mengetahui;
 - Bahwa benar pada Tahun 1999 saksi bersama Pak Kaleb Sitorus mendirikan Persekutuan Gereja Injil Karunia di Kelapa Dua Wetan;
 - Bahwa di Persekutuan Gereja Injil Karunia saksi sebagai Ketua Jema'at disana, sebagai Gembala;

Halaman 44 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



- Bahwa di Persekutuan Gereja Injil Karunia, Pak Kaleb Sitorus sebagai Sekretaris;
- Bahwa ada orang lain yang ikut bergabung di Persekutuan yang kami dirikan, yaitu Pendeta Dominic Sondraga;
- Bahwa agar pelayanan kami bisa berlanjut kami mendapatkan izin dari Kementerian Agama, lalu setelah itu kami mendirikan pelayanan di Kelapa Dua Wetan;
- Bahwa waktu itu, Pak Kaleb Sitorus karena memang tempat pelayanan kami di Kelapa Dua Wetan – Jakarta Timur, otomatis beliau sering hadir baik rapat atau melayani dan beribadah di Gereja Injil Karunia, Kelapa Dua Wetan, dan diluar hari minggu juga beliau suka datang ke Gereja, dan kemudian beliau meminta saksi untuk mengantarkan ke rumahnya Pak Maddin Siahaan atau Ibu Tripena Sibuea. Kemudian saya tanyakan ke beliau untuk apa kita kesana, pertama beliau mengatakan Ibu Tripena Sibuea adalah saudaranya, dan minta diantarkan karena beliau menjual tanah ke Ibu Tripena Sibuea atau ke Pak Maddin Siahaan, dan tanah tersebut lokasinya di Beji, dan disampaikan tanah tersebut luasnya kira-kira 600 sekian meter, dan waktu itu disampaikan juga penjualan itu dibagi 2 (Dua), 300 meter itu dibayar secara angsur oleh Pak Maddin Siahaan, kemudian sisanya semacam tukar guling dengan tanah di Jonggol seluas 2000 meter. Hal tersebut yang pernah diceritakan Pak Kaleb Sitorus kepada saya. Jadi saya sering mengantar beliau untuk ke rumah Pak Maddin Siahaan atau Ibu Tripena Sibuea, untuk mengambil angsuran pembayaran tanah yang dijual yang di Depok;
- Bahwa kejadian saksi mengantarkan Pak Kaleb ke rumah Pak Siahaan seingat saya periode tersebut dari Tahun 1999, kira-kira kurang lebih 4 (Empat) tahun;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Pak Kaleb Sitorus menerima pembayaran dari Pak Maddin Siahaan atau Ibu Tripena Sibuea;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat jual beli atas tanah yang di Depok, tetapi kalau tanah yang di Jonggol AJB nya pernah ditunjukkan fotokopinya kepada saksi oleh Almarhum Pak Kaleb Sitorus, Jadi saksi sekedar hanya mengantar beliau saja, saksi tidak masuk rumah karena biasanya saksi ada jadwal kegiatan yang lain. Setiap kali saksi antar beliau saksi langsung pulang;

Halaman 45 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



- Bahwa selama kurun waktu kurang lebih 4 (Empat) tahun saksi sering menemani Pak Kaleb Sitorus ke rumah Pak Maddin Siahaan untuk urusan yang sama;
- Bahwa saksi ditunjukkan surat AJB tanah di Jonggol oleh Pak Kaleb Sitorus sekira Tahun 2005, waktu itu ditunjukkan ke saksi kalau beliau punya tanah di Jonggol seperti yang pernah beliau ceritakan;
- Bahwa kemudian saat itu AJB tersebut ditunjukkan ke saksi karena beliau minta saksi untuk mengantarkan ke Jonggol untuk melihat lokasi itu, tetapi saksi berhalangan ada kesibukan;
- Bahwa selama hidup Pak Kaleb Sitorus tidak pernah mengajak untuk melihat objek tanah di Depok, jadi saksi tidak pernah melihat tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat objek tanah di Jonggol;
- Bahwa dengan Ibu Reny Sirait tidak terlalu sering, tetapi saat saksi berkunjung ke rumah Pak Kaleb di Jalan Pinang, saksi bertemu dengan ibu itu;
- Bahwa dengan Tergugat I dan Tergugat III saksi sering bertemu di rumah Pak Kaleb Sitorus;
- Bahwa saksi kenal sekali dengan Tergugat I dan Tergugat III, kalau mereka tidak mengenal saksi, itu merupakan tanggung jawab mereka;
- Bahwa Pak Kaleb Sitorus meninggal pada Tahun 2019;
- Bahwa Ibu Reny Sirait meninggal pada Tahun 2019 juga, kalau tidak salah hanya beda 2 (Dua) minggu dengan Pak Kaleb Sitorus;
- Bahwa saksi sendiri yang memimpin penguburan Bapak Kaleb Sitorus dan Ibu Reny Sirait;
- Bahwa saat di acara penguburannya saksi bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat III;
- Bahwa pada Tahun 2005 pernah ditunjukkan AJB tersebut kepada saksi oleh Pak Kaleb Sitorus untuk mengantarkan beliau kesana karena beliau memiliki tanah disana, kalau tanggal pembuatan AJB saksi tidak mengetahui;
- Bahwa surat tersebut berbeda, bukan yang ditunjukkan oleh Pak Kaleb Sitorus di kepada saya di Tahun 2005;
- Bahwa saksi bersama dengan Pak Kaleb Sitorus dari Tahun 1996 sampai dengan Tahun 2019, sampai beliau meninggal;
- Bahwa Pak Kaleb Sitorus meninggal Tahun 2019, dan beliau meninggal di rumah sakit;

Halaman 46 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



- Bahwa Pak Kaleb Sitorus tidak pernah cerita uang penjualan tanahnya digunakan untuk apa;
- Bahwa biasanya saya mengantar Pak Kaleb Sitorus sampai pagar rumah Ibu Tripena;
- Bahwa tujuan Pak Kaleb Sitorus ke rumah Ibu Tripena tujuannya untuk keperluan mengambil angsuran atas penjualan tanahnya di Beji – Depok;
- Bahwa saksi sering menemani Pak Kaleb untuk mengambil angsuran di rumah Ibu Tripena;
- Bahwa saksi menemani Pak Kaleb pulanginya tidak bareng dengan Pak Kaleb, hanya mengantarnya saja;
- Bahwa saat menemani Pak Kaleb Sitorus ke rumah Ibu Tripena, tidak melihat ada dokumen yang dibawa oleh Pak Kaleb;
- Bahwa benar penjualan tanah di Depok dikatakan sendiri oleh Pak Kaleb Sitorus sendiri;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dokumen dari Notaris, dari kecamatan atau dari BPN;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang riwayat tanah di Beji Timur – Depok tersebut;
- Bahwa AJB yang ditunjukkan kepada saya adalah AJB tanah Jonggol;
- Bahwa yang saksi ketahui dalam AJB tersebut atas nama Reny Sirait dengan Maddin Siahaan, hanya itu saja yang saya baca;
- Bahwa diperlihatkan kepada saksi oleh Pak Kaleb, dan saksi membaca sendiri, tertulis dan terang benderang didalam AJB tertulis nama Reny Sirait dan Maddin Siahaan;
- Bahwa ada 1-2 kali ditunjukkan kepada saksi, karena Pak Kaleb Sitorus minta saksi untuk mengantarkan beliau ke Jonggol. Sekira Tahun 2005 pernah ditunjukkan kepada saksi AJB tersebut;
- Bahwa luas tanah Jonggol tersebut seluas 2000 Meter;
- Bahwa saksi yakin, tanah Jonggol tertulis atas nama Reny Sirait;
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga jualnya, hanya disebutkan dibagi 2 (Dua), yang separuh diangsur dan yang separuh lagi semacam tukar guling dengan tanah yang di Jonggol;

Terhadap keterangan saksi tersebut, kepada para pihak agar menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

2. Saksi Muhammad memberikan keterangan sebagai berikut :

Halaman 47 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



- Bahwa saksi tidak mengetahui yang menjadi objek perkara, karena saksi hanya pegawai saja;
- Bahwa saksi merupakan pegawai di kebun Ibu;
- Bahwa saksi kerja di kebun ibu sejak Tahun 2022;
- Bahwa saksi tidak mengetahui milik siapa dulunya tanah itu, tahunnya kebun Ibu di Tahun 2022, disuruh macul dan ditiptip, tapi asal usul tanahnya dapat darimana tidak mengetahui;
- Bahwa iya kemarin saksi ada menjadi saksi saat pemeriksaan lapangan;
- Bahwa saksi awalnya menanam singkong disuruh sama Ibu, sudah tua tapi Ibu saksi tunggu ga datang-datang lagi sampai busuk singkongnya. Kemudian saksi tanam pisang dan nangka;
- Bahwa setelah matang saya menunggu sampai Ibu datang, karena ditiptip sama Ibu disuruh tanamin;
- Bahwa buahnya tidak ada yang saya jual, karena menunggu ibu datang karena titipan ibu disuruh tanam singkong, jadi saksi tidak berani;
- Bahwa Ibu tempo-tempo sering, jarang-jarang seminggu sekali datang ke kebun, tapi saksi pernah bertemu beberapa kali dengan Ibu di kebun;
- Bahwa sampai sekarang yang mengolah tanah kebun tersebut;
- Bahwa selain Ibu tidak ada orang lain yang suka datang kesana;
- Bahwa tidak ada orang lain yang mengaku-ngaku bahwa itu tanahnya;
- Bahwa tidak ada orang lain yang melarang saksi;
- Bahwa yang mendirikan pagar adalah saksi;
- Bahwa saksi disuruh oleh Ibu membuat pagar;
- Bahwa sudah lama sekira 2-3 tahunan yang lalu;
- Bahwa tidak ada orang lain yang keberatan dengan tanah tersebut;
- Bahwa saksi kenal dengan Ibu dan abang Ibu dari Ibu Tripena;
- Bahwa ibu memberitahu saat di kebun, saat pemeriksaan ke kebun saat itu;
- Bahwa diberitahu ibu, ibu adalah anaknya, tetapi saksi tidak tahu anak siapa;
- Bahwa yang saksi ketahui tanah tersebut milik Pak Maddin;
- Bahwa saksi tidak mengetahui, hanya mengetahui dari teman saksi ngomong dan tunjukkin dan memberi tahu ada kerjaan disuruh

Halaman 48 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



macul, dan diborong 500.000 (Lima ratus ribu), lalu disuruh tanamin singkong;

- Bahwa saksi belum pernah dengar nama Kaleb Sitorus dan Ibu Reny Sirait;
- Bahwa saksi tinggal disekitar situ sudah sejak Tahun 2002;
- Bahwa saksi sudah tinggal disitu dari dahulu, dahulu tanah tersebut adalah kavling, maksud saya baru mulai bekerja tahun 2002, tapi kalau tinggal disitu sudah dari jaman Presiden Suharto;
- Bahwa saksi tinggal di RT 4, dan RTnya Ibu Wati, saksi sejak jaman Presiden Suharto sudah tinggal disitu;
- Bahwa saksi kurang mengetahui luas tanahnya, jadi saksi disuruh macul saja tanah Pak Maddin;

Terhadap keterangan saksi tersebut, kepada para pihak agar menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

3. Saksi Upik Marlina Setiawati memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah Ketua RT05 RW01, di Kelurahan Beji Timur, Kota Depok;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Ketua RT05 RW01 sejak Bulan Desember Tahun 2022;
- Bahwa saksi mengetahui ada sebidang tanah yang diklaim kepemilikannya oleh Penggugat, dan tanah tersebut terletak di Jalan Pembangunan bagian utaranya, di timur Jalan Baiturahim III;
- Bahwa sepengetahuan saksi semenjak saksi menjadi RT, Ibu Tripena atau anak-anaknya sudah beberapa kali melihat ke tanah beliau tersebut;
- Bahwa Ibu Tripena sebagai warga RT05 setiap bulannya membayar iuran warga RT05, jadi Ibu Tripena sering berkomunikasi dengan saksi, dan berkunjung ke rumah saya dan untuk melihat tanah tersebut;
- Bahwa benar sebagai warga RT05 ada kewajiban untuk membayar iuran;
- Bahwa iuran warga tersebut diperuntukan apabila ada warga yang sakit, dan warga yang meninggal kita berikan kain kafan, untuk PLT Posyandu;
- Bahwa pembayaran iuran warga adalah setiap bulannya;
- Bahwa selama saksi menjabat sebagai Ketua RT, Ibu Tripena rutin dan rajin membayar iuran warga setiap bulannya;

Halaman 49 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi hadir pada saat dilakukan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok di lokasi tanah pada tanggal 12 Mei 2023;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menanam tanaman-tanaman di tanah tersebut;
- Bahwa yang saksi ketahui tanah tersebut ada yang menjaga, yaitu Pak Madun;
- Bahwa Pak Madun bukan warga saksi, tetapi dia adalah warga RT04 RW01, kami beda RT hanya satu RW yang sama;
- Bahwa yang saksi ketahui sudah lama Pak Madun menjaga dan merawat tanah tersebut semenjak saksi belum menjabat sebagai RT, waktu itu saksi masih menjabat sebagai bendahara RT, dan pada saat itu saksi sudah mengetahui bahwa Pak Madun yang menjaga tanah Ibu Tripena;
- Bahwa pada saat pemeriksaan setempat di lokasi tanah saksi melihat pagar yang berdiri di sisi tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang mendirikan pagar tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui, tetapi pada saat Ketua RT masih dijabat oleh Pak Purwanto, beliau pernah mengatakan kepada saksi bahwa tanah di Jalan Baiturrahim III ada masalah, tetapi karena posisi saksi sebagai bendahara jadi saksi tidak menanyakan lebih lanjut lagi, jadi saksi tidak mengetahui ada masalah apa;
- Bahwa selama saksi menjabat sebagai Ketua RT, dan saat peninjauan lokasi tanah tersebut dan sampai dengan saat ini belum ada yang pernah datang ke rumah saksi yang menanyakan mengenai tanah tersebut selain dari Ibu Tripena atau anak-anaknya;
- Bahwa selama saksi menjabat sebagai Ketua RT baru satu kali bertemu dengan Bapak tersebut pada saat peninjauan lokasi di tanggal 12 Mei 2023, kalau sebelum itu saksi belum pernah bertemu dengan Bapak Ibu tersebut;
- Bahwa yang dari RT lama saksi tidak berani tanya karena saat itu kapasitas saksi sebagai bendahara. Kalau untuk saat ini saksi mendengarkan bahwa Ibu Tripena sudah membeli tanah tersebut, tetapi Ibu Tripena meminta surat kematian untuk balik nama, tetapi katanya sampai dengan saat ini surat tersebut belum ada;

Halaman 50 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang dikenakan iuran adalah warga yang bertempat tinggal disitu rumah dan tanah kosong kita kenakan iuran warga setempat;
- Bahwa Ibu Tripena sudah hampir 2 (Dua) tahun membayar iuran;
- Bahwa saksi mendengar informasi bahwa Ibu Tripena membeli tanah tersebut dari cerita Ibu Tripena sendiri;
- Bahwa saksi mengenal Ibu Tripena sejak menjadi RT, sejak 2 (Dua) tahun lalu;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat terkait jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui berdasarkan keterangan lisan dari Ibu Tripena bahwa tanah tersebut sudah dibeli;
- Bahwa yang saksi ketahui pemilik sebelumnya adalah Pak Sitorus;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Pak Sitorus dan tidak pernah bertemu;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Ibu Reny Sirait dan tidak pernah mendengar namanya;
- Bahwa saksi mengetahui Pak Sitrous sebagai pemilik sebelumnya dari Pak Purwanto;
- Bahwa Pak Purwanto adalah RT sebelumnya;
- Bahwa RT sebelumnya tahun 2021 adalah Pak Yusuf, karena beliau meninggal karena covid, lalu digantikan dengan Pak Purwanto, jadi Pak Purwanto menjabat sejak tahun 2021;
- Bahwa benar pada masa Pak Purwanto menjabat sebagai RT sudah ada iuran, dan sebenarnya iuran warga sudah ada sejak dahulu;
- Bahwa kalau Ibu Tripena mulai pembayaran sudah 2 (Dua) tahun, tetapi sebelumnya iuran warga sudah ada, baik untuk rumah dan tanah kosong;
- Bahwa saksi mengenal Ibu Tripena dari Pak Purwanto menjadi RT, dan saksi masih menjabat sebagai bendahara;
- Bahwa saksi bertemu Ibu Tripena sebenarnya baru awal Tahun 2023, tetapi sering komunikasi transfer iuran, sering Whatsapp beliau;
- Bahwa komunikasi dengan Ibu Tripena biasanya melalui chat saja;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana Ibu Tripena tinggal;
- Bahwa kurang lebih ada 10 (Sepuluh) tanah yang kosong;
- Bahwa dari 10 (Sepuluh) tanah semua membayar iuran, karena kami menanyakan pemiliknya siapa tanah tersebut;

Halaman 51 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



- Bahwa Pak Purwanto mengatakan tanah tersebut awalnya memang milik Pak Sitorus tetapi sudah dibeli oleh Ibu Tripena, jadi kewajiban saksi untuk menghubungi Ibu Tripena untuk membayar iuran;
- Bahwa saksi meneruskan dari Pak Purwanto saja;
- Bahwa seperti yang sudah saksi katakan, kata Pak Purwanto sudah dibeli oleh Ibu Tripena;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terjadinya jual belinya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya jual belinya;
- Bahwa saksi sudah lama tinggal disana, dan dulunya tanah tersebut adalah tanah kosong seperti itu juga;
- Bahwa tanah tersebut tidak pernah diolah oleh orang lain, hanya Pak Madun saja yang bersih-bersihin;
- Bahwa saksi tidak mengetahui izinnnya dari mana, hanya mengetahui Pak Madun yang membersihkan saja;

Terhadap keterangan saksi tersebut, kepada para pihak agar menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

4. Saksi Dini Dardani memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tinggal di RT05 RW01, Beji Timur, Kota Depok. Bahwa pada tanggal 12 Mei 2023 saksi menghadiri dan ada di lokasi pada saat pemeriksaan tempat tersebut;
- Bahwa rumah saksi yang di hook atau yang paling pojok sebelah kanan, di sebelah tanah lokasi pemeriksaan setempat yang diperiksa tanggal 12 Mei 2023;
- Bahwa saksi tinggal di rumah tersebut sudah sejak tahun 1984;
- Bahwa yang saksi ketahui waktu itu pemilik tanah tersebut adalah Pak Sitorus;
- Bahwa waktu yang saksi maksud kurang lebih tahun 90-an, karena saat itu Pak Sitorus sering menengok tanah tersebut, dan biasanya dia sendirian;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Sitorus, dan sering bicara-bicara kalau datang, main di rumah saksi, duduk ngobrol dengan ibu dan bapak saksi;
- Bahwa orang tua saksi juga kenal beliau, dan waktu itu orang tua saksi masih ada;
- Bahwa yang saksi ketahui setelah sering datang, kemudian agak lama tidak pernah datang Pak Sitorus, lalu tiba-tiba datang dan biasa ngobrol dengan ibu saksi, lalu ibu saksi tanya kepada beliau "Pak, udah

Halaman 52 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



lama ga pernah nengokin tanahnya kemana?, lalu beliau menjawab “Ada bu di rumah, cuma saksi mau kasih tahu mungkin saksi ini terakhir nengokin tanah ini”, lalu ibu saksi tanya “Kenapa, bapak sakit?” lalu Pak Sitorus jawab “Ngga bu, karena tanah ini sudah saksi jual sama saudara saksi”. Semenjak itu Pak Sitorus tidak pernah datang lagi kesitu;

- Bahwa kurang lebih sebelum Tahun 2000, karena ibu saksi meninggal Tahun 2003;

- Bahwa setelah mengatakan perkataan tersebut, Pak Sitorus sudah tidak pernah datang lagi. Tetapi setelah ibu saksi meninggal Tahun 2003, tiba-tiba ada yang sering datang menengok kesitu, saksi tidak kenal siapa, tetapi saksi ingat suami istri beserta anaknya masih kecil-kecil, setelah lama sering lihat saksi berfikir mungkin itu adalah pembeli yang baru atau yang punya tanah baru. Setelah kesini sudah agak lama, saksi mengetahuinya Ibu Tri, kalau suaminya saksi tidak kenal, karena yang sering ngobrol dengan Ibu Tri nya, sudah anaknya besar-besar, memang itu sudah dibeli dari Pak Sitorus dan mereka saudara Pak Sitorus, baru saksi mengetahui pembeli tanah tersebut adalah Bu Tri;

- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah tersebut dijual ke saudara Pak Sitorus yang mana;

- Bahwa saat Ibu Tri dan suami datang bersama anak-anaknya yang masih kecil-kecil menengok tanah tersebut saksi tidak pernah komunikasi dengan mereka;

- Bahwa saksi mulai komunikasi dengan Ibu Tri setelah anaknya besar, pada saat itu saya masih ingat suami Ibu Tri menggunakan kursi roda terakhir datang kesitu, setelah itu Ibu Tri mengenalkan beliau yang punya tanah tersebut, jadi saksi berfikir mungkin beliau adalah saudara yang dimaksud Pak Sitorus, tetapi Ibu Tri bilang beliau yang beli tanah tersebut. Setelah itu, Ibu Tri sering datang tetapi sudah tidak dengan suaminya;

- Bahwa terakhir saksi melihat suami Ibu Tri tersebut saat datang menengok tanahnya menggunakan kursi roda sekitar tahun 2020an, tapi saksi tidak terlalu ingat tapi saat itu anak-anak saksi juga sudah besar-besar;

- Bahwa akhir-akhir ini yang sering melihat lokasi tanah tersebut adalah Ibu Tri dengan anaknya;

Halaman 53 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



- Bahwa yang saksi ketahui yang menanam Pak Madun, saksi kurang mengetahui siapa nama aslinya, tetapi nama panggilannya Pak Madun;
- Bahwa yang saksi ketahui yang mendirikan pagar adalah Ibu Tri, karena pada Tahun 2022 atau 2021 saksi lupa, Ibu Tri datang karena mau mendirikan pagar, dan kebetulan material dari pagar tersebut ditipt di rumah saksi;
- Bahwa akhir-akhir ini tidak ada orang lain selain Ibu Tripena atau anak-anaknya yang klaim bahwa tanah tersebut miliknya, atau menyebut sanak saudara dan semacamnya;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat Bapak dan Ibu (Tergugat I dan Tergugat III) datang ke lokasi tanah tersebut selain Pak Sitorus;
- Bahwa saat pemeriksaan setempat saksi tidak memperhatikan karena tidak kenal siapa-siapanya;
- Bahwa saksi tidak mengenal Bapak, saksi hanya mengenal Pak Sitorus;
- Bahwa yang saksi ketahui setelah Pak Sitorus mengatakan bahwa tanah tersebut sudah dijual, setelah itu baru bergantilah yang sering datang, dulu Pak Sitorus yang sering datang, tetapi setelah Pak Sitorus mengatakan sudah dijual Pak Sitorus tidak pernah datang lagi, yang datang dan yang saya kenal hanya Ibu Tri;
- Bahwa selain Ibu Tri dengan suaminya serta anak-anaknya sering menengok tanah tersebut;
- Bahwa beliau mengatakan saksi beli dari Pak Sitorus saudara saksi, dan waktu suami Ibu Tripena masih sehat, dia bilang mau bangun rumah ke bapak saksi, dan bapak saya bilang silahkan pak kita punya tetangga jadinya;
- Bahwa yang saksi ketahui suami Ibu Tripena, saksi tidak kenal nama;
- Bahwa saksi kurang ingat, saksi hanya ingat anaknya masih kecil-kecil, kurang lebih tahun 2000an karena ibu saksi sudah tidak ada, hanya tinggal bapak saksi saja;
- Bahwa mereka yang menyatakan bahwa saudara mereka yaitu Pak Sitorus yang menjual tanah itu, dan mereka mengenalkan diri bahwa mereka pemilik tanah yang baru;
- Bahwa setelah Pak Sitorus menyatakan tanah tersebut dijual Pak Sitorus tidak pernah datang lagi;

Halaman 54 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



- Bahwa setelah Pak Sitorus menyatakan tanah tersebut dijual, yang sering datang Ibu Tripena sampai dengan sekarang;
- Bahwa untuk apa saksi melihat surat tersebut, karena tidak ada urusan saksi, jadi saksi tidak pernah melihat;
- Bahwa setahu saksi tanah dibelakang pun ada yang milik orang Jawa, juga sering datang kesini dan memperkenalkan diri atau menanyakan PBB kalau ada PBB yang sudah keluar. Semua tanah-tanah yang kosong dekat saksi juga selalu ke rumah saksi menanyakan apakah PBB yang sudah keluar;

Terhadap keterangan saksi tersebut, kepada para pihak agar menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat I dan Tergugat III mengajukan 1 (satu) orang saksi dibawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi Andi memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saat ini saksi tinggal di alamat Kampung Ranji RT013 RW006, Desa Weninggalih, Kecamatan Jonggol, Bogor;
- Bahwa saksi tinggal di alamat tersebut sejak dari bayi;
- Bahwa saksi mengenal Ketua RT dan Ketua RW setempat;
- Bahwa Ketua RT di wilayah tersebut adalah Oking, sedangkan Ketua RW adalah Andi, yaitu saksi sendiri;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Ketua RW sejak Tahun 2020, sudah sekitar 3 (Tiga) tahun;
- Bahwa kondisi di daerah saksi tinggal, kalau masalah jalan kurang baik paling bisa dilintasi oleh sepeda motor, kalau mobil lewat juga tidak bisa kencang, harus pelan-pelan karena kondisi jalan kurang baik atau jalannya rusak;
- Bahwa akses ke jalan tol dari wilayah saksi tersebut jauh, minimal ke daerah Cibinong untuk ke jalan tol, lebih dekat ke Cibinong;
- Bahwa waktu tempuh ke jalan tol dari wilayah kami kurang lebih 1,5 jam;
- Bahwa di daerah kami sudah ada listrik;
- Bahwa jaringan internet di daerah kami tidak ada;
- Bahwa di daerah kami kekurangan air;
- Bahwa benar di daerah Bogor tetapi kami kekurangan air, karena sumber mata air tidak ada;



- Bahwa kalau musim kemarau kami mendapatkan air dengan membeli dari tanki, kalau musim hujan kami menampung air dengan toren;
- Bahwa sungai dari daerah kami lumayan jauh;
- Bahwa kalau musim kemarau ada 3-4 bulan yang terus menerus air tidak ada dan tidak mengalir, kering;
- Bahwa di daerah kami perkiraan harga tanah per meternya, yang beli juga belum ada, ingin menjual 50.000 (Lima puluh ribu) per meter juga tidak ada yang ingin beli. Ada orang-orang yang mau menjual tetapi tidak ada orang yang mau membeli;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai bukti surat tersebut (PBB), bahwa maksud dari bukti PBB yang ditunjukkan karena lokasinya di wilayah saksi, dan berdekatan dengan tanah yang dimaksud. Dan dari bukti tersebut dapat dilihat NJOP disana sekitar 48.000 (Empat puluh delapan ribu);
- Bahwa saksi belum pernah mendapatkan informasi bahwa Jonggol akan dijadikan kota mandiri;
- Bahwa saksi belum pernah mendengar informasi tersebut;
- Bahwa tidak ada lagi selain itu yang menyangkut jual beli;
- Bahwa tanah-tanah di wilayah saksi belum ada sertifikat, jadi untuk suratnya kalau di kampung disebutnya segel yang selebaran itu, itupun jarang;
- Bahwa tidak semua tanah memiliki surat segel;
- Bahwa ada tanah yang sama sekali tidak ada suratnya;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi yang ada pada bukti surat tersebut, lokasinya kalau sekarang di RT14, kalau dulu di RT12;
- Bahwa luas tanahnya kurang lebih 3000 Meter;
- Bahwa saksi hanya mengenal nama Bapak Sahaman;
- Bahwa saksi mengenal nama Pak Sahaman dari cucu-cucunya;
- Bahwa saksi kenal cucu-cucu Pak Sahaman, tetapi belum pernah bertemu dengan Pak Sahaman;
- Bahwa Pak Sahaman sudah tidak ada atau sudah meninggal;
- Bahwa anak-anaknya Pak Sahaman juga sudah meninggal semua, yang masih ada cucu dan cicitnya;
- Bahwa kalau kata cucu Pak Sahaman, tanah tersebut awalnya atau dulunya milik Pak Sahaman;
- Bahwa sekarang kata cucunya sudah dijual;

Halaman 56 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



- Bahwa cucu Pak Sahaman tidak pernah menyebutkan nama pembeli tanah tersebut, atau kepada siapa tanah tersebut dijual;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pemilik tanah itu sekarang, hanya mengetahui tanah tersebut sudah dijual;
- Bahwa saksi tidak mengetahui akta jual beli tersebut;
- Bahwa benar namanya seperti itu Sahaman;
- Bahwa anaknya Pak Sahaman saya juga belum ketemu juga waktu sebelum meninggalnya;
- Bahwa karena saksi belum pernah lihat fisiknya Pak Sahaman seperti apa, kalau dikira-kira saat ini mungkin kurang lebih usia 90 tahunan;
- Bahwa saksi mengetahui Pak Sahaman sudah meninggal, sudah lama, kira-kira tahun berapa saksi sudah lupa, hanya tahu namanya saja;
- Bahwa kalau dengan cucu Pak Sahaman memang berteman, namanya juga tetangga;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut tidak ada yang pernah tanya atau ingin membeli tanah tersebut;
- Bahwa akses ke tanah tersebut bisa dilewati 2 mobil kecil, mobil besar tidak bisa, walaupun ada 2 mobil salah satunya harus berhenti dulu kalau didepannya ada mobil mau lewat;
- Bahwa tanah tersebut adalah tanah perkampungan;
- Bahwa tanah tersebut tidak pernah diusahakan apa-apa, dan tidak ada tempat penggilingan padi atau penyimpanan pupuk;
- Bahwa saksi mengenal Ibu Supra saat beliau kemarin lihat lokasi, setelah itu dia tanyakan tanah tersebut, kata saksi kalau tanah tersebut ada;
- Bahwa kalau tanggal bertemunya saksi lupa, tetapi kurang lebih 1 (Satu) minggu lalu;
- Bahwa pertemuannya, dia kan tanya Pak RT dan Pak RWnya, Pak RT13, kebetulan RTnya tidak ada;
- Bahwa RWnya adalah saya sendiri;
- Bahwa setelah itu Ibu Supra menunjukkan masalah tanah tersebut, lalu saksi bilang saksi tidak tahu dan tidak tahu tanah milik siapa, dan Ibu tersebut membawa fotokopi AJB;

Halaman 57 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa maksudnya tanahnya tanah siapa saksi tidak tahu, cuma Ibu Supra saat itu menanyakannya membawa fotokopi AJB, bahwa tanah tersebut dimana letaknya, dan saksi sudah tunjukkan;
- Bahwa AJB Nomor 877 bukan diperoleh dari saksi;
- Bahwa akta ditunjukkan ke saksi saat Ibu Supra datang;
- Bahwa benar dari pihak Ibu Supra minta kepada saksi untuk menunjukkan lokasi tanah tersebut;
- Bahwa yang menunjukkan lokasi tanah tersebut adalah saksi sendiri;
- Bahwa saksi menjadi saksi hari ini karena saksi mengetahui posisi tanah tersebut;
- Bahwa kalau soal Akta Jual Belinya saksi tidak tahu, kalau lokasi tanah saksi mengetahui, kalau waktu jual belinya saksi tidak tahu;
- Bahwa jual belinya saksi tidak tahu, saksi mengetahui lokasi tanahnya dari AJB atau surat tersebut;
- Bahwa posisi tanah tersebut saat ini di RT14;
- Bahwa saksi tinggal di RT13;
- Bahwa jarak lokasi tanah dengan RT saudara sekira 300 Meter;
- Bahwa benar saksi ditunjukkan foto, dan hanya melihat foto saksi bisa mengetahui letak tanahnya;
- Bahwa kalau ada fotonya saksi insha allah tahu;
- Bahwa kendaraan besar yang saksi maksud adalah bus;
- Bahwa kalau minibus bisa, kalau lalu lalang harus berhenti satu, karena luas ukuran jalannya 3 Meter tidak besar, hanya 2,5 Meter lebar jalannya;
- Bahwa maksudnya kalau di tempat lain kan suka ada tiang internet yang besar itu, di tempat saksi tidak ada;
- Bahwa kadang-kadang ngeblank tidak bisa telfon sama sekali, kalau keluar dari lokasi itu ke tempat saksi baru ada sinyal;
- Bahwa sama sekali tidak bisa, kalau keluar dari lokasi ke rumah saksi baru ada sinyal;
- Bahwa tidak juga berupa hamparan luas tanah kosong;
- Bahwa batas-batas disekitar tanah tersebut adalah perkebunan, kalau dipinggirnya ada rumah perkampungan;
- Bahwa jarak lokasi tanah tersebut dengan perkampungan, tidak sampai 300-400 meter, karena dekat saja, kan dibelakang rumah itu posisi letak tanah tersebut;

Halaman 58 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



- Bahwa, benar letak tanah tersebut bersebelahan persis dengan rumah penduduk;
 - Bahwa tidak ada, sumur ada tapi obak yang pakai gayung, sumur kecil, itupun dari hujan, kalau misalkan ada hujan kan ada galian baru ada air, kalau sudah habis dan hujan belum turun yaudah habis;
 - Bahwa saya lahir pada Tahun 1971;
 - Bahwa pendidikan terakhir saya Sekolah Dasar;
 - Bahwa saksi menjadi saksi saat ini karena saksi mengetahui asal tanah tersebut dari siapa;
 - Bahwa tujuan saksi menjadi saksi karena untuk menjelaskan masalah tanah tersebut yang AJBnya saya tidak tahu;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah tersebut, cuma saksi baru lihat surat AJBnya saja, kalau masalah dibaca siapa yang pemiliknya saksi tidak tahu;
 - Bahwa yang saksi ketahui sebagai pemilik tanah tersebut hanya Sahaman saja;
 - Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut sudah dijual dari cucunya Sahaman;
 - Bahwa cucu Sahaman membenarkan bahwa tanah tersebut sudah dijual;
 - Bahwa tidak ada orang yang mengelola terhadap tanah tersebut. Ada yang menanam pisang tetapi tidak dirawat;
 - Bahwa pemilik pohon tersebut yang menanam adalah Abun, cucu dari Pak Sahaman, dia menanam saja bilangnyanya daripada nganggur;
 - Bahwa tidak ada baik dari Penggugat maupun para Tergugat yang pernah datang ke objek sengketa dan mengaku sebagai pemilik;
- Terhadap keterangan saksi tersebut, kepada para pihak agar menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang, bahwa merujuk pada materi dari Pasal 150 H.I.R dan subtansi dari SEMA No.7 Tahun 2001 Tentang Pemeriksaan Setempat, dalam perkara perdata yang berkaitan dengan objek tanah perlu dilakukan pemeriksaan setempat untuk memastikan mengenai ada atau tidaknya objek sengketa serta untuk mengetahui mengenai apa saja yang ada diobjek sengketa agar tidak terjadi salah dalam pelaksanaan putusan jika putusan ini telah berkekuatan hukum tetap, dan berdasarkan hasil pemeriksaan yang dilakukan pada hari Jumat tanggal 12 Mei 2023 diperoleh fakta bahwa lokasi objek perkara atas tanah terletak di Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota

Halaman 59 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Depok, Provinsi Jawa Barat Sertipikat Hak Milik Nomor: 130/Beji, Gambar Situasi Nomor: 1657/1976, dan berdasarkan keterangan dari Kuasa para Penggugat objek sengketa dengan batas-batas : sebelah Utara : Pipa gas pertamina, Jalan Pembangunan, sebelah Timur : Jalan Baiturrahim III, sebelah Selatan : Tanah Jean Ponarjo, sebelah Barat : Tanah Parlindungan. Dan di atas objek sengketa di atasnya ditanami pohon-pohon dan dibatasi pagar kawat;

Menimbang, bahwa dalam persidangan yang dilakukan melalui e-cort Penggugat, dan Kuasa Tergugat mengajukan kesimpulan tertanggal 25 Juli 2023;

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

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat didalam gugatannya mengajukan provisi yang pada pokoknya mendalilkan agar meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 130/Beji, Gambar Situasi Nomor: 1657/1976, tanggal 3 Februari 1976, seluas 658 M² (enam ratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama Ny. Rheny Sirait – yang saat ini oleh umum kenal dan terletak di Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat dengan batas-batas : sebelah Utara : pipa gas pertamina, sebelah Timur : jalan, sebelah Selatan : tanah Jean Ponarjo, sebelah Barat : tanah Parlindungan;

Menimbang, bahwa terhadap provisi yang diajukan oleh Kuasa Para Penggugat didalam surat gugatannya, sepanjang persidangan Kuasa Para Penggugat tidak mengajukan permohonan sita, serta pada saat dilakukan pemeriksaan setempat diperoleh fakta bahwa objek sengketa dikuasai oleh Penggugat dengan cara diminta untuk dikelola kepada saksi Muhammad dan selama persidangan Majelis Hakim tidak pernah menerbitkan surat penetapan sita maupun surat lain yang berkaitan dengan penyitaan objek sengketa, maka dengan demikian terhadap permohonan provisi yang diajukan oleh Kuasa Para Penggugat harus ditolak;

DALAM EKSEPSI

Halaman 60 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh para Tergugat, bahwa semasa hidupnya Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait dan suaminya Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus (sekitar bulan Juni tahun 1998) telah mendatangi rumah dan menemui tuan Maddin Siahaan dan Penggugat I. Saat itu, Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait dan suaminya menawarkan (orang tua dari para Tergugat) bermaksud menjual sebidang tanah hak milik seluas 658 M² (enam ratus lima puluh delapan meter persegi) yang saat itu oleh umum kenal dan terletak di Desa Beji, Kecamatan Depok, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat – saat ini oleh umum di kenal dan terletak di Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat);

Bahwa selanjutnya tuan kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus dan Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait menawarkan lagi agar sebagian saja dari tanah seluas 658 M² dimaksud yakni seluas 300 M² (tiga ratus meter persegi) dibeli tuan Maddin Siahaan (dan Penggugat I) dengan harga Rp. 52.500.000,- (lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan cara pembayaran uang muka sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sedangkan sisanya sebesar Rp. 47.500.000,- (empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dibayar secara mengangsur/mencicil sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulannya, sedangkan sisa luas tanah yakni seluas 358 M² (tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) diganti (tukar-guling) dengan tanah tuan Maddin Siahaan seluas ± 2.000 M², yang merupakan bagian dari tanah seluas ± 3000 M² dengan alas hak berupa AJB yang terletak di Blok Ranji RT. 12. RW. 06, Desa Sirnagalih, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;

Menimban, bahwa terhadap dalil gugatan para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III menanggapi dalam jawabannya sebagaimana tersebut diatas, selain menjawab gugatan para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III juga mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi Kompetensi Relatif;
2. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscur Libel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai kompetensi relative yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat III, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela pada tanggal 28 Maret 2023 yang amar putusannya sebagai berikut:



1. Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat III mengenai kewenangan mengadili (kompetensi relatif);
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Depok berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kepada Penggugat dan para Tergugat untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat I dan Tergugat III mengajukan eksepsi gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*), dimana Tergugat I dan Tergugat III mendalilkan sebagai berikut :

1. Bahwa di satu sisi Penggugat mendalilkan gugatan wanprestasi namun tidak satupun merinci kewajiban apa yang tercantum dalam Perjanjian di bawah tangan yang dilanggar Para Tergugat. Selain itu dalam petitumnya, Penggugat juga meminta petitum yang menyatakan Penggugat merupakan ahli waris sehingga menimbulkan kerancuan dasar gugatan ini apakah mengenai gugatan waris atau gugatan wanprestasi.

2. Bahwa bahkan dalam salah satu petitum poin nomor 10 (sepuluh) pada Gugatan Penggugat yang kami kutip sebagai berikut:

"Menyatakan tanah sertipikat hak milik nomor: 130/Beji, Gambar Situasi Nomor 1657/1976, tanggal 3 Februari 1976, seluas 658 M² (enam ratus lima puluh delapan meter persegi) atas nama Ny.Rheny Sirait tersebut jatuh waris kepada Para Penggugat;

Pada dalilnya Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat melakukan wanprestasi, namun pada petitumnya sebagaimana kami kutip di atas, Penggugat memohon agar tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 130/Beji seluas 658 M² atas nama orang tua Para Tergugat jatuh waris kepada Penggugat, padahal Penggugat jelas - jelas bukan ahli waris dari orang tua Para Tergugat. Dalam hal Penggugat merasa masih terdapat sengketa waris dalam perkara ini, maka seharusnya permasalahan waris harus dituntaskan terlebih dahulu dan tidak dapat mencampuradukkan dasar wanprestasi dengan permasalahan waris.

3. Bahwa objek tanah dalam Perjanjian di bawah tangan tanggal 23 Agustus 1998 tersebut tidak ada perincian secara jelas mengenai harga objek tanah ataupun batas-batasnya, sehingga bertolak belakang dengan dalil Penggugat dalam Gugatannya dan menimbulkan kerancuan serta membuat kabur mengenai status tanah mana yang dimaksud Penggugat baik tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 130 milik orang tua Para Tergugat

Halaman 62 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



ataupun tanah seluas 2.000 M² yang diklaim milik Penggugat – berdasarkan bukti AJB yang dijadikan objek pertukaran tersebut.

4. Berdasarkan hal tersebut, gugatan Penggugat dalam perkara ini kabur sehingga gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima/Niet Ontvankelijk Verklaard (N.O).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat III, Kuasa Para Penggugat menanggapi dalam repliknya tertanggal 07 Maret 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Gugatan Para Penggugat jelas dan cermat. Bahwa didalam huruf b Eksepsinya, Para Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat kabur (*obscur libel*) – quod non – dengan alasan bahwa Para Penggugat tidak merinci kewajiban apa yang tercantum didalam perjanjian di bawah tangan yang dilanggar Para Tergugat, harga objek tanah, batas-batas tanah termasuk Petitum Para Penggugat nomor 10 (sepuluh); haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan:

- (1) Dalil-dalil Para Tergugat tersebut telah memasuki pokok perkara karena mengenai rincian kewajiban Para Tergugat, harga tanah dan batas-batas tanah yang tercantum didalam perjanjian di bawah tangan akan dibuktikan nantinya didalam Acara Pembuktian;
- (2) Terkait mengenai Petitum Para Penggugat nomor 10 (sepuluh) yang oleh Para Tergugat justru disimpulkan menjadi "*Para Penggugat jelas-jelas bukan ahli waris dari orangtua Para Tergugat*" adalah kesimpulan yang keliru yang dilatarbelakangi pemahaman yang tidak secara utuh memaknai Posita maupun Petitum Para Penggugat, dan juga telah memasuki Pokok Perkara. Didalam angka 1 (satu) Posita gugatan Para Penggugat, telah cukup jelas dijelaskan/ diuraikan bahwa Para Penggugat adalah adalah ahli waris dari tuan Maddin Siahaan. Dan didalam angka 3 (tiga) Posita gugatan Para Penggugat, juga telah cukup jelas dijelaskan/ diuraikan bahwa ahli waris dari tuan Kalep Sitorus alias tuan kaleb Sitorus dan Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait adalah Para Tergugat (bukan Para Penggugat). Kemudian bilamana dikaitkan dengan angka 5 (lima) s/d 13 (tiga belas) Posita yang utamanya mengenai Tanah SHM No. 130 yang telah dibeli oleh tuan Maddin Siahaan (semasa hidupnya) – yang secara administrasi di Kantor ATR/ BPN Depok masih tertulis atas nama Ny. Rheny Sirait – dan oleh karena tuan Maddin Siahaan telah meninggal dunia maka adalah beralasan dan berdasar hukum bilamana tanah yang telah dibeli tuan Maddin Siahaan semasa hidupnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tesebut (Tanah SHM No. 130 yang secara administrasi di Kantor ATR/ BPN Depok masih tertulis atas nama Ny. Rheny Sirait) jatuh waris kepada Para Penggugat (sebagai ahli waris tuan Maddin Siahaan). Petitum nomor 10 (sepuluh) Para Penggugat didasarkan pada angka angka 5 (lima) s/d 13 (tiga belas) Posita gugatan Para Penggugat, sehingga jelas-jelas tidak ada sengketa waris didalam gugatan Para Penggugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Eksepsi Para Tergugat yang mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur libel*) harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap replik dari Kuasa Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III menanggapi dalam Duplik, tertanggal 14 Maret 2023;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa yang menjadi dasar pemeriksaan dalam gugatan yang diajukan oleh para Penggugat adalah surat gugatan didalam surat gugatan tersebut terdiri dari Posita atau uraian kronologis terjadinya perkara dan petitum merupakan permintaan atau permohonan dari para Penggugat dimana antara posita dan petitum harus sejalan sehingga satu sama lain saling menguatkan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Kuasa Para Penggugat mendalilkan bahwa adanya pembelian tanah seluas 300 M² (tiga ratus meter persegi) yang dibeli oleh Alm. Maddin Siahaan dan Penggugat I (tripena sibuea) dari Alm. Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus dan Alm. Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait dengan harga Rp. 52.500.000,- (lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan cara pembayaran uang muka sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sedangkan sisanya sebesar Rp. 47.500.000,- (empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dibayar secara mengangsur/mencicil sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap bulannya, tanah dari Alm. Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus dan Alm. Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait berupa sertipikat Hak Milik Nomor: 130/Beji, Gambar Situasi Nomor: 1657/1976, tanggal 3 Februari 1976, seluas 658 M² (enam ratus lima puluh delapan meter persegi), sedangkan sisa luas tanah yakni seluas 358 M² (tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) diganti (tukar-guling) dengan tanah Alm. tuan Maddin Siahaan seluas ± 2.000 M² yang terletak di Desa Sirnagalih (bukti P.I, P.II, P.III, P.IV, P.V-8, T.I/T.III-7) berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat pada hari jumat tanggal 12 Mei 2023, dimana Kuasa Para Penggugat

Halaman 64 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



dan Prinsipal Penggugat I menunjukkan objek tanah yang terletak di Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat Sertipikat Hak Milik Nomor: 130/Beji, Gambar Situasi Nomor: 1657/1976 dengan batas-batas : sebelah Utara : Pipa gas pertamina, Jalan Pembangunan, sebelah Timur : Jalan Baiturrahim III, sebelah Selatan : Tanah Jean Ponarjo, sebelah Barat : Tanah Parlindungan yang merupakan tanah yang diperjual belikan sebagaimana termuat dalam perjanjian jual beli tanggal 23 Agustus 1998 (bukti P.I, P.II, P.III, P.IV, P.V-8, T.I/T.III-7) berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mendalilkan adanya pula tukar guling tanah seluas $\pm 2.000 \text{ M}^2$ yang terletak di Desa Sirnagalih akan tetapi terhadap objek tukar guling tersebut tidak dilakukan pemeriksaan setempat oleh para pihak, apalagi dalam perkara ini perjanjian jual beli tanggal 23 Agustus 1998 (bukti P.I, P.II, P.III, P.IV, P.V-8, T.I/T.III-7) yang dilakukan oleh Alm. Maddin Siahaan dan Penggugat I dengan Alm. Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus dan Alm. Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait, oleh para pihak tidak dapat ditunjukkan aslinya dan tidak ada pula saksi-saksi yang mengetahui adanya perbuatan jual beli tersebut, apa lagi berdasarkan bukti T.I/III-13 berupa Fotokopi dari fotocopy Akta Jual Beli No.877/JONGGOL/1995 yang tidak pula dihadirkan aslinya yang bersesuaian dengan keterangan saksi atas nama Andi yang merupakan RT ditanah yang masuk dalam akta jual beli tersebut menerangkan bahwa tanah tersebut kurang lebih 3000 M^2 , sehingga diperoleh petunjuk bahwa objek jual beli dalam Akta tersebut seluas 3000 M^2 sesuai dengan keterangan saksi andi, sehingga tidak jelas bagian mana dari tanah seluas 3000 M^2 yang ditukar guling oleh Alm. Maddin Siahaan dan Penggugat I (tripena sibuea) dari Alm. Kalep Sitorus alias tuan Kaleb Sitorus dan Alm. Ny. Reni Sirait alias Ny. Rheni Sirait alias Ny. Rheny Sirait alias Reni Br. Sirait orang tua dari para Tergugat apalagi didalam perjanjian jual beli tanggal 23 Agustus 1998 tidak dicantumkan mengenai batas-batas tanah seluas 2000 M^2 tersebut yang menjadi tukar guling dengan tanah seluas 358 M^2 (tiga ratus lima puluh delapan meter persegi), maka berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut terhadap ekspesi dari Tergugat I dan Tergugat III mengenai gugatan para Penggugat kabur (*obscuur libel*), patut untuk dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat III mengenai gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) dan telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan sebagaimana tersebut diatas dan telah pula dikabulkan, dengan demikian terhadap pokok perkara belum dilakukan pemeriksaan lebih lanjut maka dengan demikian terhadap gugatan para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklard*);

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat III dikabulkan dan pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklard*), maka mengenai biaya perkara harus dibebankan kepada pihak yang kalah sesuai ketentuan Pasal 181 HIR, dengan demikian kepada para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini tetap terlampir dalam berkas perkara;

Memperhatikan ketentuan hukum acara perdata, Perma 1 tahun 2016 tentang prosedur mediasi dipengadilan, Undang-undang serta peraturan yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM PROVISI:

- Menyatakan gugatan provisi dari para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
- Menghukum para Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp.6.846.000,- (enam juta delapan ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, pada hari Rabu, tanggal 09 Agustus 2023, oleh kami, Fausi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Anak Agung Niko Brama Putra, S.H., M.H. dan Andry Eswin Sugandhi Oetara, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 15 Agustus 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Istiqlaliyah Tri Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan kuasa para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat II dan Tergugat IV, putusan tersebut

Halaman 66 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Anak Agung Niko Brama Putra, S.H., M.H.

Fausi, S.H., M.H.

Andry Eswin Sugandhi Oetara, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Istiqlalayah Tri Utami, S.H., M.H.

Perincian biaya :

Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
Biaya proses	: Rp. 75.000,-
Penggandaan	: Rp. 50.000,-
Biaya Panggilan	: Rp.5.301.000,-
PNPB	: Rp. 90.000,-
Biaya sumpah	: Rp. 30.000,-
Pemeriksaan setempat	: Rp.1.250.000,-
Meterai	: Rp. 10.000,-
Redaksi	: Rp. 10.000,-
Jumlah	: Rp. 6.846.000,- (enam juta delapan ratus empat puluh enam ribu rupiah)

Halaman 67 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2022/PN Dpk

Disclaimer

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