



P U T U S A N

Nomor : 175/Pdt.G/2014/PN.Dpk.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada Peradilan Tingkat Pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

MUHAMMAD RIDWAN, bertempat tinggal di Jalan Mangga Nomor 6A RT.004/RW.004 Kelurahan Gandaria Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dalam hal ini telah memberi kuasa kepada EDY PURWANTO, SH.MH, Advokat pada Kantor Hukum EDY PURWANTO & REKAN yang beralamat di Jalan H .Niin No.46, Cakra Blok B. Rt.02 Rw.09, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 November 2014, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 7 Nopember 2014 dibawah Register Nomor 368/SK/PDT/2014/PN.Dpk, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;

M E L A W A N :

1 **EVI NAILA FAUZIAH**, yang beralamat di Kemandoran VIII RT.006/RW.003 Kelurahan Grogol, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**; -----

2 **BAYU NUGRAHA, SH Alias BAMBANG Bin H.DALIJO**, yang beralamat dahulu di KO Permata Bintaro B/28 RT.009/RW.00, Kelurahan Pondok Aren, Kota Tangerang, sekarang Kelurahan Sawah RT.004/RW. 004 Nomor 88 Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3 LURAH KELURAHAN LIMO, yang berkedudukan di Jalan Koman Muin Nomor

132 Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, dalam hal ini diwakili oleh
Zaenudin, S.Pd.M.Si selaku Lurah Kelurahan Limo, dan telah memberi Kuasa
Khusus kepada 1. BUDHI CHAERUDDIN, SH.M.Hum, 2.DINA RATNA
KARTIKA, SH, 3. M YUNAN LUBIS, SH, 4. FEBRINA PUSPITASARI, SH, 5.
DAMAY SHENDIPA, SH dan HERU BOWO, SH berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tanggal 30 Desember 2014, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Depok, tanggal 28 Januari 2015, dibawah Register Nomor 39/
SK/Pdt/2014/PN.Dpk, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ; -----

- Telah memperhatikan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor 175/
Pdt.G/2014/PN Dpk tanggal 12 November 2014 tentang Penunjukan Majelis
Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini; -----
- Telah memperhatikan Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 14 November
2014 tentang hari sidang pemeriksaan perkara ini; -----
- Telah membaca Laporan Hasil Mediasi dari Hakim Mediator HASANUDDIN,
SH.MH tertanggal 23 Maret 2015 yang menyatakan bahwa proses mediasi telah
gagal dan menyerahkan pemeriksaan perkara kepada Majelis Hakim yang
memeriksa dan mengadili perkara ini; -----
- Telah membaca surat gugatan Penggugat; -----
- Telah membaca Surat Jawaban Turut Tergugat, Replik Penggugat dan Duplik
Turut Tergugat dan Putusan Sela dari Majelis Hakim;-----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya telah mengajukan surat gugatan tanggal 7 November 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 7 November 2014, dengan Nomor perkara :175/Pdt.G/2014/PN.Dpk, yang pada pokoknya Penggugat dalam gugatannya mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

1 Bahwa PENGGUGAT pada tanggal 15 Nopember 2011 berminat untuk membeli

- 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan rumah tinggal permanen yang ada di atas tanah seluas 112 M2 yang terletak di Kampung Sebrang , No.2A, RT.005/ RW.09 Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, selanjutnya didalam gugatan ini disebut „RUMAH TINGGAL“ dengan alas hak: -----
- Akta Jual Beli Nomor :1479/2008/I/2011 atas nama Evi Naila Fauziah seharga Rp,240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) secara bertahap:

-
- Pembayaran pertama : Rp.100.000.000,-;
 - Pembayaran kedua : Rp. 70.000.000,-;
 - Pembayaran ketiga : Rp. 70.000.000,-;
 - yang ditawarkan oleh TERGUGAT I dalam bentuk :

Surat Pernyataan Minat membeli tertanggal 15 November 2011 yang telah diwaarmeking (pendaftaran) Nomor :087/DAFT/2011 (Duplo) tanggal 15 November 2011 oleh **Prihandari S Hendrawan,SH.,MKn.**, Notaris di Kota Tangerang Selatan. -----

2 Bahwa terhadap **Surat Pernyataan Minat Membeli** tertanggal 15 Npvember 2011 PENGGUGAT pada tanggal 30 November 2011 telah setuju atas tawaran TERGUGAT I untuk pembelian RUMAH TINGGAL, dengan harga yang telah disepakati yaitu sebesar **Rp.240.000.000,-** (dua ratus juta rupiah), selanjutnya

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT telah membayar uang pembayaran pertama sebesar

Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada TERGUGAT I melalui TERGUGAT

II selaku Penjual, sedangkan transaksi Jual Beli selanjutnya berupa Akta Jual Beli menyusul dan akan dibuat di hadapan Camat selaku PPAT Kecamatan Limo.

3 Bahwa atas pembelian RUMAH TINGGAL dengan kelengkapan : -----

- Air dengan sumur bor dilengkapi mesin air;-----
- Aliran listrik PLN dengan daya 1.300 Kwh;-----

PENGUGAT pada tanggal 10 Desember 2011 telah memperbaiki RUMAH TINGGAL selama perbaikan kurang lebih 1 (satu) bulan, dan biaya untuk perbaikan yang telah dikeluarkan PENGUGAT sebesar **Rp.30.000.000,-** (tiga puluh juta rupiah). -----

4 Bahwa pada tanggal 10 Januari 2012 PENGUGAT bersama keluarga telah mulai memasuki/menempati RUMAH TINGGAL yang telah selesai diperbaiki, hingga sekarang ini, tanpa ada pihak-pihak siapapun yang merasa keberatan.

5 Bahwa pada tanggal 16 Januari 2012 TERGUGAT II telah mengajak PENGUGAT dan istri PENGUGAT disalah satu warung kopi di kawasan Pasar Pondok Labu, Jakarta Selatan (di tempat yang tidak layak untuk transaksi) selain untuk pembayaran kedua dan ketiga sebesar Rp.140.000.000,-(seratus empat puluh juta rupiah) yang diterima oleh TERGUGAT II, juga untuk menandatangani berkas Akta Jual Beli Nomor :4571/2012, tanggal 16 Januari 2012 yang telah dibawa/dipersiapkan oleh TERGUGAT II (tanpa dihadiri TERGUGAT I), dan yang sudah lengkap ditandatangani oleh TERGUGAT I dan 2 (dua) orang saksi serta Camat selaku PPAT Kecamatan Limo. -----

6 Bahwa selama PENGUGAT menempati RUMAH TINGGAL tersebut, yang dirasa aman dan tenteram, selanjutnya PENGUGAT telah memenuhi kewajiban untuk membayar : -----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011;-----
- Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012;-----
- Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013;-----
- Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014;-----

7. Bahwa setelah lebih kurang 1 (satu) tahun PENGUGAT menempati RUMAH TINGGAL tersebut , pada tanggal 4 Januari 2013 PENGUGAT telah memeriksakan Surat Akta Jual Beli Nomor :4571/2012 tanggal 16 Januari 2012 ke Kantor TURUT TERGUGAT, yang selanjutnya oleh TURUT TERGUGAT dinyatakan secara lisan bahwa Surat Akta Jual Beli Nomor :4571/2012 yang ada pada PENGUGAT adalah **tidak benar** dan diduga palsu.

8. Bahwa atas tindakan TERGUGAT II untuk mengajak PENGUGAT dan Istri PENGUGAT untuk menandatangani berkas Akta Jual Beli Nomor 4571/2012 tanggal 16 Januari 2012 yang telah dibawa/ dipersiapkan oleh TERGUGAT II (anpa dihadiri TERGUGAT I), dan yang sudah lengkap ditandatangani oleh TERGUGAT I, dan 2 (dua) orang saksi seta Camat selaku PPAT Kecamatan Limo, yang dinyatakan secara lisan **tidak benar** dan diduga palsu oleh TURUT TERGUGAT, maka tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II demikian merupakan **perbuatan melawan hukum**.-----

9. Bahwa TERGUGAT II telah pernah berniat jahat kepada PENGUGAT dengan cara mengiklankan RUMAH TINGGAL PENGUGAT untuk dipasarkan/dijual ke pihak lain,namun TERGUGAT II telah meralat iklan tersebut, dengan membuat surat bertuliskan tangan sendiri tertanggal 1 September 2013 yang ditandatangani TERGUGAT II sendiri, yang isinya :“**Saksi bertanggung jawab bahwa rumah tersebut tidak ada sengketa dengan pihak manapun**“.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. bahwa setelah TURUT TERGUGAT menyatakan secara lisan bahwa Surat Akta Jual Beli Nomor 4571/2012 yang adapada PENGGUGAT adalah tidak benar dan diduga palsu, maka PENGGUGAT memohon kepada TURUT TERGUGAT agar dapat dibuatkan Surat Keterangan Penguasaan Physik atas RUMAH TINGGAL 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan rumah tinggal permanen yang ada di atas tanah seluas 112 M2 yang terletak di Kampung Sebrang, No.2A RT.005 RW.09 Kelurahan Limo, Kecamatan Limo , Kota Depok kepada PENGGUGAT dengan alasan : -----

- PENGGUGAT selaku pembeli yang baik dan perlu untuk mendapat perlindungan. -----
- PENGGUGAT telah menempati RUMAH TINGGAL sudah kurang lebih 3 (tiga) tahun yang berasal beli dari TERGUGAT I , tanpa ada pihak-pihak yang merasa keberatan. -----

Namun TURUT TERGUGAT belum dapat mengabulkan permintaan PENGGUGAT tersebut, oleh karenanya dengan ini PENGGUGAT mohonkan kepada Pengadilan.-----

11.bahwa untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan RUMAH TINGGAL serta untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dari pihak lain yang berusaha ingin memiliki/mengakui atas kepemilikan RUMAH TINGGAL secara tidak sah, maka PENGGUGAT merasa perlu memohon kepada Pengadilan Negeri Depok untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas RUMAH TINGGAL tersebut dengan batas-batas:

Sebelah Utara dengan rumah tingal milik sdr. Ridwan, panjang 13,20 meter.

Sebelah selatan dengan lorong.jalan/gang panjang.....15,15 meter.

Sebelah Barat dengan bekas gardu listrik, lebar..... 6,90 meter.

Sebelah Timur dengan rumah tinggal milik bapak Rosid, lebar....7.30 meter.

12.bahwa usaha PENGGUGAT untuk kelengkapan surat-surat atas kepemilikan RUMAH TINGGAL secara sah yang dibeli dari TERGUGAT I melalui

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II, sangat beralasan PENGGUGAT mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Depok. Berdasarkan alasan-alasan hukum PENGGUGAT tersebut di atas, maka PENGGUGAT dengan ini memohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini, berkenan untuk dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut: -----

- 1 Menerima gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya. -----
- 2 Menyatakan 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan rumah tinggal permanen yang ada di atas tanah seluas 112 M2 yang terletak di Kampung Sebrang, No.2A RT.005 RW.09 Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok (RUMAH TINGGAL), yang berasal beli dari TERGUGAT I, milik PENGGUGAT adalah sah dan berharga. -----
- 3 Menyatakan tindakan TERGUGAT I, TERGUGAT II yang telah mengajak PENGGUGAT dan istri PENGGUGAT untuk menandatangani berkas Akta Jual Beli Nomor 4571/2012, tanggal 16 Januari 2012 tanpa dihadiri Penjual Prinsipal, yang dilakukan di tempat yang tidak layak untuk transaksi adalah merupakan perbuatan melawan hukum. -----
- 4 Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk membuatkan/menerbitkan Surat Keterangan Penguasaan Fisik atas:
 - 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan rumah tinggal permanen yang ada di atas tanah seluas 112 M2 yang terletak di Kampung Sebrang, No.2A RT.005 RW.09 Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok (RUMAH TINGGAL).-----

Kepada PENGGUGAT yang sudah mendiami/menempati RUMAH TINGGAL selama kurang lebih 3 (tiga) tahun tanpa ada pihak lain yang merasa keberatan.

- 5 Menyatakan sah atas Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dimohon PENGGUGAT terhadap 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan rumah tinggal

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permanen yang ada di atas tanah seluas 112 M2 yang terletak di Kampung Sebrang, No. 2A RT.005 RW.09 Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok (RUMAH TINGGAL) milik PENGUGAT, yang berbatas :

- Sebelah Utara dengan rumah tinggal milik sdr. Ridwan, panjang 13,20 meter.-----
- Sebelah selatan dengan lorong.jalan/gang panjang.....15,15 meter.-----
- Sebelah Barat dengan bekas gardu listrik, lebar..... 6,90 meter.-----
- Sebelah Timur dengan rumah tinggal milik bapak Rosid, lebar....7.30 meter.-----

6 Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini. -----

Ataupun, jika yang terhormat Bapak Ketua Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono). -----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat hadir Kuasanya ESY PURWANTO, SH.,MH, Turut Tergugat hadir Kuasanya DAMAY SHENDIPA, SH. dan HERU BOWO, SH, Tergugat I dan Tergugat II mulai acara persidangan pertama sampai dengan acara Putusan Sela tidak hadir menghadap di muka persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum dan tidak pula menyuruh seseorang sebagai wakilnya yang sah untuk menghadap ke muka persidangan, sehingga proses acara mediasi tanpa kehadiran pihak Tergugat I dan Tergugat II;-----

Menimbang, bahwa atas kesepakatan Penggugat dan Turut Tergugat yang telah hadir dipersidangan maka Majelis Hakim telah menunjuk Mediator HASANUDDIN, SH.MH, yang berdasarkan hasil Laporan Mediasi dari Mediator tertanggal 23 Mei 2015 bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

proses mediasi telah gagal dan tidak tercapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi telah gagal dan tidak tercapai kesepakatan maka proses pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 29 April 2015 yang dibacakan dalam persidangan pada tanggal 6 Mei 2015, yang pada pokoknya sebagai berikut:

I DALAM EKSEPSI.

A PENGADILAN NEGERI DEPOK TIDAK BERWENANG MEMERIKSA MAUPUN MENGADILI PERKARA A QUO KARENA TIDAK MEMILIKI KOMPETENSI SECARA ABSOLUT.-----

- 1 Bahwa Turut Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat Kecuali yang diakui secara Tegas kebenarannya. -----
- 2 Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang memeriksa , mengadili dan memutus perkara a quo (Kmpetensi Absolut) bahwa gugatan a quo merupakan lingkup gugatan Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara Jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dikarenakan kedudukan Turut Tergugat selaku Lurah Limo, Kota Depok merupakan Pejabat Tata Usaha Negara.
- 3 Bahwa dalam posita dan Petitum Penggugat, Penggugat meminta agar Turut Tergugat menerbitkan Surat Keterangan Penguasaan Fisik atas tanah, sedangkan Surat Keterangan Penguasaan Fisik tanah tersebut termasuk Klasifikasi Keputusan Tata Usaha Negara yaitu Kepala Kelurahan Limo Kota Depok dan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Keterangan tersebut bersifat konkrit (merujuk pada tanah tertentu), individual (merujuk pada subyek tertentu yaitu Penggugat) dan final (tidak memerlukan pengesahan lebih lanjut secara berjenjang).

4 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara “ Keputusan Tata Usaha adalah suatu Penetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan Hukum Perdata“.

5 Berdasarkan uraian tersebut di atas terbukti bahwa obyek gugatan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final. Dengan demikian gugatan ini merupakan kewenangan dan Pengadilan Tata Usaha Negara . Berdasarkan uraian tersebut di atas Mohon kiranya Majelis Hakim berkenan memutus terlebih dahulu eksepsi Turut Tergugat sebelum memasuki pokok perkara sesuai dengan ketentuan Pasal 136 HIR, yaitu:

- 1 Menerima eksepsi Turut Tergugat;
- 2 Menerima seluruh dalil-dalil Turut Tergugat;
- 3 Menyatakan Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini karena tidak mempunyai Kewenangan Absolut;
- 4 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul untuk keseluruhan.

B GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EXECEPTIO OBSCURUM LIBELLUM).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya. -----
- 2 Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat didalam gugatan a quo adalah kabur dan tidak jelas (obscuur libels) disebabkan hal-hal sebagai berikut:

 - a Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat adalah sangat tidak jelas dan kabur, karena di dalam gugatannya tidak jelas menyebutkan perbuatan apa yang dituduhkan kepada Turut Tergugat, terutama dengan melihat pada gugatan Penggugat tidak satupun tindakan Turut Tergugat yang menimbulkan akibat hukum, sehingga nampak bahwa Penggugat menempatkan Turut Tergugat hanya mengada-ada tanpa didasari bukti yang jelas (obscuur libels), sehingga gugatan tidak relevan untuk diajukan sebagai gugatan; ----
 - b Bahwa sangat tidak tepat melibatkan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini mengingat tidak ada hubungan hukum (keperdataan) antara Penggugat maupun Turut Tergugat. Bahwa syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 4 K/Sip/1958;-----
 - c Bahwa Penggugat dalam dalil-dalil gugatan tidak merumuskan kualifikasi perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat dan dalam gugatan Penggugat tidak disusun secara sistematis dan dalil-dalil yang diajukan terhadap Turut Tergugat tidak berdasarkan hukum;

 - d Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak memberikan dalil-dalil konkrit tentang hubungan hukum Turut Tergugat , sehingga Turut Tergugat dijadikan sebagai pihak dalam perkara gugatan ini; -----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e Bahwa gugatan yang demikian adalah kabur dan tidak jelas (obscuur libels) oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklard). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 239 K/Sip/1968, suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima;

3 Bahwa Turut Tergugat tidak melanggar/tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPdata, maka suatu perbuatan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

-
- a.adanya suatu perbuatan; -----
- b.perbuatan tersebut melawan hukum; -----
- c.adanya kesalahan dari pihak pelaku; -----
- d.adanya kerugian bagi korban; dan -----
- e.adanya hubungan kausal antara perbuatan-perbuatan dengan kerugian; -----

Bahwa tidak ada satupun unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat. Dikarenakan dalam melakukan tindakan hukum untuk tidak menerbitkan surat keterangan penguasaan fisik adalah benar dan sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku, karena pihak Turut Tergugat didasarkan adanya Surat Keterangan yang dibuat oleh ERTANTOTYAS SAPTO PRABAWO, SH selaku PPAT Wilayah Kerja Kota Depok menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 1901201 tertanggal 16 Bovember 2011 atas nama ROBY IRMANSYAH (selaku Penjual) dan Tn.BAYU NUGRAHA (selaku Pembeli) tidak tercatat dalam daftar Nomor Akta Jual Beli Kantor Kami.

Bahwa gugatan yang demikian adalah kabur dan tidak jelas (Obscuur Libels) oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard). Berdasarkan uraian tersebut diatas mohon kiranya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim berkenan memutuskan terlebih dahulu Eksepsi Turut Tergugat sebelum memasuki Pokok Perkara sesuai dengan Ketentuan Pasal 136 HIR yaitu : -----

- 1 Menerima Eksepsi Turut Tergugat.-----
- 2 Menerima seluruh dalil-dalil dari Turut Tergugat. -----
- 3 Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).-----
- 4 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul untuk keseluruhan.-----

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa apa yang telah diuraikan Turut Tergugat dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini dan merupakan satu kesatuan yang integral. -----
- 2 Bahwa Turut Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya;-----
- 3 Turut Tergugat Tidak Berwenang Menerbitkan Surat Keterangan Penguasaan Fisik Atas Tanah. -----

Dalam dalil gugatan Penggugat pada halaman 3 angka 10 dan petitum angka 4 pada pokoknya Penggugat menuntut agar Turut Tergugat menerbitkan Surat Keterangan Penguasaan Fisik Tanah. Tuntutan Penggugat tersebut merupakan tuntutan yang tidak berdasar hukum dengan dasar sebagai berikut:-----

- 1 Turut Tergugat selaku Lurah, kewenangannya diatur dalam Peraturan Walikota Kota Depok Nomor 10 Tahun 2001 Tentang Pelimpahan Sebagian Kewenangan Walikota Kepada Camat dan Lurah tidak mempunyai kewenangan untuk menerbitkan Surat Keterangan Penguasaan Fisik Tanah sebagaimana dimintai oleh Penggugat. -----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Turut Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara, seluruh kewenangan yang dimilikinya haruslah berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan dan dilarang untuk melakukan tindakan yang melampaui batas kewenangannya.

Dengan demikian tindakan Turut Tergugat untuk menolak menerbitkan Surat Keterangan Penguasaan Fisik tersebut telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan dan Turut Tergugat telah melaksanakan tugas dan Tanggung Jawabnya sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. -----

- 4 Riwayat Tanah atas Tanah C No.1736 Persil No.203. -----

- 1 Bahwa berdasarkan Buku Desa Letter C/ Desa Pada Nomor 1736 Persil Nomor 203 tercatat atas nama Sukardi yang terletak di Kampung Sebrang, Nomor 2A RT.005/RW 09 Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok.

- 2 Bahwa sesuai dengan Riwayat Akta Jual Beli yang tercatat dalam Buku Register Kelurahan Limo tercatat atas nama Roby Irmansyah. -----

- 3 Berdasarkan Surat Keterangan yang dibuat oleh ERTANTO TYAS SAPTO PRABOWO, SH selaku PPAT menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 190/2011 tertanggal 16 November 2011 atas nama Robby Irmansyah (selaku Penjual) dan Tn. Bayu Nugraha (selaku Pembeli) tidak tercatat dalam daftar Nomor Akta Jual Beli Kantor PPAT ERTANTO TYAS SAPTOPRABOWO, SH. -----

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kami Mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Depok berkenan untuk dapat memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dalam pokok perkara dengan amar sebagai berikut: -----

Dalam Eksepsi.

- 1 Menerima dalil-dalil Turut Tergugat untuk seluruhnya. -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Menyatakan Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini karena tidak mempunyai Kewenangan Absolut.

- 3 Menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

- 4 Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dalam Pokok Perkara

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban yang diajukan oleh Kuasa Turut Tergugat tersebut diatas, Kuasa Penggugat telah menanggapi secara tertulis dengan mengajukan Replik tertanggal 13 Mei 2013 yang dibacakan dalam persidangan pada tanggal 13 Mei 2015 dan atas Replik tersebut, Kuasa Turut Tergugat menanggapi dengan mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 20 Mei 2015 yang dibacakan dalam persidangan pada tanggal 20 Mei 2015, Replik dan Duplik mana selengkapannya sebagaimana termuat dalam putusan ini dan turut dipertimbangkan dengan seksama;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam perkara ini atas gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 29 April 2015 yang didalamnya memuat mengenai Kewenangan Mengadili yang berkaitan dengan Kompetensi Absolut Mengadili;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan Turut Tergugat Majelis telah menjatuhkan Putusan Sela pada hari Rabu tanggal 4 juni 2015 dengan amar putusan sebagai berikut:-----

- Menolak Eksepsi dari Turut Tergugat untuk seluruhnya;-----
- Menyatakan Pengadilan Negeri Depok berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;-----
- Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;-----
- Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;-----

Menimbang, bahwa pada saat persidangan memasuki acara pembuktian, Tergugat II hadir sendiri dimuka persidangan, Tergugat I diwakilil oleh Tergugat II berdasarkan Surat Kuasa Insidentil Nomor 08/IZ/HK/2015/PN DPK yang ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 18 Juni 2015, , dalam perkara ini Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan jawab jinawab dan selanjutnya mengikuti pemeriksaan perkara dengan acara pembuktian;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat, berupa : -----

1. Bukti P-1 : Foto copy Surat Pernyataan Minat Membeli tertanggal 15 Nopember 2011 yang telah didaftarkan dengan Nomor 097/DAFT/2011 tanggal 15 Nopember 2011 oleh Prihandari S. Hendrawan, SH. MKN., Notaris di Kota Tangerang Selatan;-----
2. Bukti P-2 : Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 4571/2012 tanggal 16 Januari 2012 atas tanah seluas 112 M² di Kampung Seberang No.2A Rt.005, Rw.09, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, antara Evi Naila Fauziah dengan Muhammad Ridwan tanggal 16 Januari 2012 dihadapan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pejabat PPAT Haji Yayan Arianto, M.Si. di Jalan Limo Raya No.44,

Kecamatan Limo, Kota Depok;-----

3. Bukti P-3 : Foto copy Surat Tulis Tangan Tergugat II tanggal 1 September 2013 dan ditandatangani oleh Tergugat II;-----
4. Bukti P-4 : Foto copy Kartu Tanda Penduduk Tergugat II;-----
5. Bukti P-5 : Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun 2011 dari Bank BJB;-----
6. Bukti P-6 : Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun 2012 dari Bank BJB;-----
7. Bukti P-7 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB Tahun 2013;-----
8. Bukti P-8 : Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun 2013 dari Bank BJB;-----
9. Bukti P-9 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB Tahun 2014;-----
10. Bukti P-10 : Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB Tahun 2014 dari Bank BJB;-----
11. Bukti P-11 : Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Sulasminingsih;-----
12. Bukti P-12 : Foto copy Camat Limo tanggal 2 Maret 2015 Nomor 590/86, Pem. perihal Keterangan AJB;-----

Menimbang, bahwa terhadap Fotocopy bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan;-----

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat seperti tersebut di atas, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, sebagai berikut : ----

1. YUSUF NUZWAR, telah bersumpah sesuai dengan agamanya dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut : -----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat akan tetapi tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda namun Saksi pernah tinggal sekampung dan bertetangga di Bukit Tinggi sedangkan di Jakarta sebagai sesama perantauan namun sudah tidak bertetangga dan saksi lebih mengenal orang tua Penggugat, sedangkan dengan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat Saksi tidak kenal;-----
- Bahwa, Saksi mengetahui dari Ibu Penggugat mengenai Penggugat membeli tanah dan rumah di Kampung Sebrang, No.2A Rt.005, Rw.09, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok dan surat-suratnya tidak benar , oleh karena itu Penggugat menggugat Tergugat I dan Tergugat II ;-----
- Bahwa, pada sekitar bulan Nopember 2011 Ibu Penggugat menceritakan kepada Saksi bahwa Penggugat membeli rumah dari Tergugat I dan Tergugat II dengan harga Rp.240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) dengan memperlihatkan bukti pembelian rumah tersebut;-----
- Bahwa ibu Penggugat menceritakan kepada Saksi bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran atas pembelian rumah tersebut (dalam persidangan Saksi diperlihatkan bukti P-1, P-3 dan P-4) ;-----
- Bahwa saksi pada sekitar bulan Pebruari 2015 pernah menginap selama 1 (satu) minggu di rumah Penggugat;-----
- Bahwa sebelumnya Saksi tidak pernah bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat II;-----
- Bahwa Saksi tidak pernah menghadiri proses jual beli ataupun pembayaran tanah dan rumah yang dibeli oleh Penggugat, karena Saksi hanya mengetahuinya atas cerita dari Ibu Penggugat; karena anak saksi kuliah di Jakarta;-----
- Bahwa seingat Saksi selama 1 (satu) minggu menginap di rumah Penggugat tersebut rumah tersebut jika dilihat dari arah rumah keluar berbatasan dengan :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah kiri : bengkel las;-----
 - Sebelah depan : jalan dan seberang jalan ada gardu listrik;-----
 - Sebelah belakang : musholah;-----
 - Sebelah kanan : rumah tinggal/tetangga Penggugat; -----
 - Bahwa pemahaman Saksi oleh karena Penggugat telah membeli tanah berikut rumah tersebut maka Penggugat sudah dapat menempatinnya;-----
 - Bahwa Ibu Penggugat tidak menceritakan kepada Saksi adanya permasalahan tanah berikut rumah yang dibeli oleh Penggugat namun Saksi pernah menanyakan kepada Ibu Penggugat apakah telah menanyakan kepada Penggugat mengenai surat-surat tanah berikut rumah tersebut, namun Saksi tidak mengetahui apakah pertanyaan tersebut disampaikan Ibu Penggugat kepada Penggugat;-----
 - Bahwa ketika Ibu Penggugat memperlihatkan bukti-bukti pembayaran rumah tersebut Saksi tidak mengetahui apakah benar atau tidak; -----
 - Bahwa Saksi tidak pernah diperlihatkan Akta Jual Beli tanah berikut rumah yang dibeli oleh Penggugat tersebut;-----
- Atas keterangan Saksi tersebut, Kuasa Insidentil Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat akan menyampaikan tanggapannya dalam kesimpulan;-----

2. ADE FIRMANSYAH, telah bersumpah sesuai dengan agamanya dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat akan tetapi tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda sedangkan dengan Tergugat I, sedangkan dengan Tergugat II dan Turut Tergugat saksi tidak kenal;-----
- Bahwa setahu Saksi Penggugat mengajukan Gugatan pada Pengadilan Negeri Depok karena Penggugat membeli rumah akan tetapi Surat-Suratnya Palsu;-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat pernah meminta Saksi untuk menemaninya ke Kantor Notaris di Situgintung untuk mengurus pembelian rumah dan membayarnya ke Bank;-----
- Bahwa tanah berikut rumah yang dibeli oleh Penggugat tersebut terletak di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok namun Saksi tidak mengetahui Rt dan Rwnya, dan saat ini rumah tersebut ditempati oleh Penggugat;-----
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat bawa uang karena sebelum berangkat ke Notaris, Penggugat menitipkan amplop yang berisi uang kepada Saksi dan meminta pengawalan dari rumah di daerah Blok A, Jakarta Selatan ke Notaris di daerah Situgintung, Ciputat;-----
- Bahwa ketika di Kantor Notaris ada Notaris, Opung, Bayu dan Penggugat, setelah dari rumah Notaris awalnya akan ke Bank untuk pembayaran jual beli rumah, namun tidak jadi akhirnya pergi ke rumah penjual rumah tersebut yaitu Bayu (Tergugat II) di Ciputat, dan setahu saksi uang sebesar Rp Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah)dibawa ke rumah Tergugat II untuk pembayaran pertama;-----
- Bahwa setahu Saksi ada Surat Kesepakatan Pembayaran rumah dapat diangsur 3 (tiga) kali dalam jarak jangka waktu 3 (tiga) bulan ;-----
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara pasti berapa besar jumlah angsuran pada tiap-tiap kali pembayaran;-----
- Bahwa awalnya teman saksi yang bernama Endang memberi tahu Saksi bahwa Penggugat akan membeli rumah di daerah Cinere, lalu sekitar tanggal 4 Nopember 2011 Saksi diajak Penggugat melihat rumah bersama Bapak Mas'ud (Perantara Penggugat) dan saat itu rumah dalam keadaan kosong tidak ada Tergugat I dan Tergugat II; -----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa beberapa minggu kemudian setelah melihat rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut Saksi diminta Penggugat untuk mengawal Penggugat dengan membawakan sebuah amplop yang dikatakan oleh Penggugat berisi uang untuk pembayaran rumah ke Notaris, dan seingat saksi ditempat tersebut telah ada Notaris,

Tergugat II, Mas'ud; -----

- Bahwa saat pembicaraan antara Penggugat dan Notaris, Saksi ikut dan tepat berada dibelakang Penggugat, dan seingat Saksi saat itu Notaris mengatakan bahwa Surat-Surat rumah tersebut sedang diurus dan tidak bermasalah;

• Bahwa setahu Saksi rencananya uang sejumlah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) setelah dari Notaris akan dibayarkan ke Bank , namun setelah dari rumah Notaris dan akan menuju ke Bank untuk membayarkan cicilan rumah pertama tapi malah Penggugat dan saksi pergi ke rumah penjual di Ciputat;-----

• Bahwa perubahan arah tujuan yang awalnya akan ke Bank menjadi kerumah penjual adalah kemauan dari Penggugat dan saat itu dirumah penjual tidak ada siapa-siapa lalu uang diserahkan kepada penjual dan ada tanda terimanya berupa kwitansi yang telah disediakan oleh penjual;-----

• Bahwa untuk pembayaran kedua dan ketika Saksi tidak diajak lagi oleh Penggugat sehingga Saksi tidak mengetahuinya apakah rumah tersebut sudah dibayar lunas atau belum oleh Penggugat, Saksi hanya mendapatkan komisi 2 ½ % dari Tergugat II sejumlah Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) termasuk Mas'ud, Opung dan Endang, dan Saksi tidak mengetahui apakah tanah dan rumah tersebut sudah ada Akta Jual Belinya, namun sekitar setahun atau dua tahun yang lalu Istri Penggugat nangis-nangis karena rumah dijual dan Akta Jual Beli Rumah tidak seperti yang asli dan dalam Akta Jual beli ada tanda tangan H.Gomad , Camat yang saat itu sudah tidak menjabat lagi;-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi luas tanah yang dibeli oleh Penggugat sekitar $\pm 100 \text{ M}^2$ (seratus meter persegi) sedangkan luas bangunan rumah sekitar $\pm 60 \text{ M}^2$ (enam puluh meter persegi) ketika pertama kali Saksi melihat rumah tersebut masih ada orang yang sedang mengontrak;-----

Atas keterangan Saksi tersebut, Kuasa Insidentil Tergugat I, Tergugat II dan Turut

Tergugat akan menyampaikan tanggapannya dalam Kesimpulan;-----

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat maka Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan di muka persidangan bukti-bukti surat sebagai berikut: -----

1. Bukti T-I.II-1 : Foto copy Akta Hibah No.1064/2008, tertanggal 29 Agustus 2008 atas tanah yang terletak di Kampung Seberang No.2A Rt.005, Rw.09 seluas 112 M2 di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok antara Tuan Doktorandus Soekardi dengan Nyonya Retno Siswati;-----
2. Bukti T-I.II-2 : Foto copy Akta Jual Beli No.1266/2008, tertanggal 28 Oktober 2008 atas tanah yang terletak di Kampung Seberang No.2A Rt.005, Rw.09 seluas 112 M2 di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, antara Nyonya Retno Siswati dengan Nyonya Popon Karmila;-----
3. Bukti T.I.II-3 : Foto copy Akta Jual Beli No.1479/2008, tertanggal 12 Desember 2008 atas tanah yang terletak di Kampung Seberang No.2A Rt.005, Rw.09 seluas 112 M2 di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, antara Nyonya Popon Karmila dengan Tuan Roby Irmansyah;-----
4. Bukti T.I.II-4 : Foto copy Akta Jual Beli No.190/2011, tertanggal 16 Nopember 2011 atas tanah yang terletak di Kampung Seberang No.2A Rt.005, Rw.09 seluas 112 M2 di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Depok antara Tuan Roby Irmansyah dengan Nyonya Evi Naila

Fauziah;-----

5. Bukti T.II-II-5 : Foto copy Tanda Bukti Pembayaran tertanggal 27 Desember 2010

antara Nyonya Evi Naila Fauziah dengan Tuan Roby Irmansyah

senilai Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);-----

6. Bukti T.II-II-6 : Foto copy Tanda Bukti Pembayaran tertanggal 12 Januari 2011

antara Nyonya Evi Naila Fauziah dengan Tuan Roby Irmansyah

senilai Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah);----

7. Bukti T.II-II-7 : Foto copy Tanda Bukti Pembayaran tertanggal 12 Januari 2011

antara Nyonya Evi Naila Fauziah dengan Nyonya Prihandari S

Hendrawan, SH. Mkn senilai Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah);

8. Bukti T.II-II-8 : Foto copy Tanda Bukti Pembayaran tertanggal 14 Nopember 2011

antara Tuan Bayu Nugraha dengan Nyonya Prihandari S Hendrawan,

SH. Mkn senilai Rp.2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu

rupiah);-----

9. Bukti T.II-II-9 : Foto copy Tanda Bukti Pembayaran tertanggal 26 Januari 2012

antara Tuan Bayu Nugraha dengan Nyonya Prihandari S Hendrawan,

SH. Mkn senilai Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah);

10. Bukti T.II-II-10 : Foto copy Surat Keterangan Kantor Notaris Ertanto Tyas

Saptoprabowo, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Depok

tertanggal 10 Desember 2013;-----

11. Bukti T.II-II-11 : Foto copy Surat Keterangan Kantor Pemerintah Kota Depok,

Kecamatan Limo, Kelurahan Limo Nomor 474/355/XII/2013;---

12. Bukti T.II-II-12 : Foto copy Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan

No.Pol.lp/1278/K/ XII/2013/Sekcip tertanggal 26 Desember 2012;

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bukti T.II-13 : Foto copy Surat Pernyataan Minat Membeli tertanggal 15 Nopember 2011;-----
14. Bukti T.II-14 : Foto copy Akta Jual Beli No.: 4571/2012 tanggal 16 Januari 2012 di hadapan Yayan Arianto, MSi. Pejabat Akta Tanah sekaligus Lurah Limo, antara Nona Evi Naila Fauziah dengan Tuan Muhammad Ridwan;-----
15. Bukti T.II-15 : Foto copy Tanda Bukti Laporan Nomor : TBL/4278/XI/2014/PMJ/Dit Reskrimum Polda Metro Jaya tanggal 21 Nopember 2014;-----
16. Bukti T.II-16: Foto copy Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) tanggal 28 Nopember 2014 dari Polda Metro Jaya kepada Bayu Nugraha;-----
17. Bukti T.II-17: Foto copy Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Nomor Blok 203 Huruf C Nomor 1736 atas nama Sukardi tanggal 7 Juni 1980;-----
18. Bukti T.II-18: Foto copy Wajib Ipeda atas nama Sukardi Nomor : 1736;-----
19. Bukti T.II-19: Foto copy Surat Pernyataan dari Retno Siswati tanggal 24 Oktober 2008 yang dibuat oleh Sugianto, SE., Lurah Limo;-
20. Bukti T.II-20: Foto copy Surat Peryataan dari Popon Karmila yang dibuat oleh Sugianto, SE., Lurah Limo;-----
21. Bukti T.II-21: Foto copy Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa dari Roby Irmansyah yang dibuat oleh Zaenudin, S.Pd., Lurah Limo;-----
22. Bukti T.II-22: Foto copy Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Roby Irmansyah yang dibuat oleh Zaenudin, S.Pd., Lurah Limo dan dicatat;-----
23. Bukti T.II-23: Foto copy Surat Kuasa dari Roby Irmansyah kepada Koko Komarudin (Pegawai Notaris) untuk pengurusan rumah tanggal 6 Pebruari 2014;-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bukti T.II-24 : Foto copy Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) atas nama Popon Karmila tanggal 27 Oktober 2008;-----
25. Bukti T.II-25 : Foto copy Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) atas nama Roby Irmansyah tanggal 10 Desember 2008;-----
26. Bukti T.II-26: Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2012 atas nama Retno Siswati tanggal 20 Januari 2012;-----
27. Bukti T.II-27: Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2009 atas nama Retno Siswati tanggal 24 Nopember 2011; -----
28. Bukti T.II-28: Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2010 atas nama Retno Siswati tanggal 24 Nopember 2011;-----
29. Bukti T.II-29: Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2011 atas nama Retno Siswati tanggal 24 Nopember 2011;-----
30. Bukti T.II-30: Foto copy Kutipan Akta Nikah antara Bayu Nugraha, SH dengan Evi Naila Fauziah tanggal 27 Januari 2011 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, DKI Jakarta;-----
31. Bukti T.II-31: Foto copy Surat Keterangan Domisili Nomor 172/1.755.03/15 atas nama Evi Naila Fauziah yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Pangestu Aji Swandhanu, SSTP., MAP, Lurah Meruya Utara tanggal 16 Juni 2015;-----
32. Bukti T.II-32: Foto copy Kartu Tanda Penduduk Provinsi DKI Jakarta atas nama Evi Naila Fauziah dan Bayu Nugraha;-----
33. Bukti T.II-33: Foto copy Kartu Keluarga No. 3173080601111029 atas nama Bayu Nugraha yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Pangestu Aji S.,

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.STP., MAP., Lurah Meruya Utara, Kecamatan Kembangan,
Jakarta Barat, DKI Jakarta;-----

34. Bukti T.II-34: Foto copy Kartu Keluarga No. 3174050601093470 atas nama Haifan yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Hani Purwanti, SE., Lurah Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lam, Jakarta Selatan, DKI Jakarta;-----

35. Bukti T.II-35: Foto copy Surat Kesepakatan yang dibuat di Polsek Ciputat dan ditandatangani oleh Muhammad Ridwan dengan Bayu Nugraha tanggal 3 Mei 2014;-----

36. Bukti T.II-36: Foto copy Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Nomor B/4312/VII/2015/Ditreskrimum tanggal 6 Juli 2015 dari Polda Metro Jaya kepada Bayu Nugraha;-----

Menimbang, bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat seperti tersebut di atas, Tergugat I dan Tergugat II juga telah mengajukan seorang saksi, sebagai berikut :

1. IWAN SUSANTO telah bersumpah sesuai dengan agamanya dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II akan tetapi tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dan Saksi tahu Turut Tergugat sebagai Lurah Limo;-----
- Bahwa sekitar 3 (tiga) tahun yang lalu Tergugat I dan Tergugat II melaporkan Penggugat melakukan pemalsuan surat-surat dan masuk pekarangan rumah tanpa ijin dan sudah tahap akhir; (Bukti T-35);-----
- Bahwa awalnya Penggugat datang kepada Saksi di Polsek Ciputat dan mengatakan susah untuk bertemu Tergugat I dan Tergugat II, akhirnya Saksi menjadi mediator

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan berhasil mempertemukan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II dan tercapai kesepakatan bahwa Penggugat akan membayar uang sejumlah Rp.240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) dengan cara 3x pembayaran untuk pembelian rumah dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat; (Bukti T-36);-----

- Bahwa hasil kesepakatan antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II dibuatkan konsep Surat Kesepakatan oleh Saksi atas permintaan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, namun Saksi tidak mengetahui apakah isi dari Surat Kesepakatan tersebut apa yang disetujui atau tidak, karena saat Surat Kesepakatan tersebut dibuat Saksi tidak dilibatkan, dan saat itu Penggugat datang bersama dengan orang dari Polres; (Bukti T-36);-----

- Bahwa ketika Penggugat datang ke Polsek Ciputat setahu Saksi atas referensi dari Notaris di wilayah hukum rumah yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dan setelah Tergugat I dan Tergugat II melaporkan Notaris ke Polsek Ciputat; -----

- Bahwa ketika Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II datang ke Polsek Ciputat tidak menyampaikan Surat Pernyataan Minat Membeli; (Bukti P-1 dan Bukti T-13);-----

- Bahwa sekitar tahun 2012 Tergugat II melaporkan Notaris Prihandari telah memalsukan dokumen surat-surat tanah seperti Akta Jual Beli dan Surat Pembayaran Pajak Tanah dan sampai saat ini Notaris tersebut masuk Daftar Pencarian Orang (DPO) dan Saksi-saksi sudah dimintai keterangan oleh penyidik, dan setahu saksi laporan tersebut tidak ada hubungannya dengan Penggugat; (Bukti T-12);-----

- Bahwa sekitar tahun 2014 Tergugat II melaporkan Penggugat telah memalsukan dokumen surat-surat dan memasuki pekarangan rumah orang tanpa ijin dan saat itu saksi-saksi sudah dimintai keterangan; (Bukti T-15);-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengerti bahwa pembuatan konsep Surat Kesepakatan adalah masuk dalam Hukum Perdata namun sehubungan dengan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II datang ke Polsek Ciputat dan meminta Saksi memfasilitasi sebagai mediator yang akhirnya dapat mempertemukan Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dan meminta Saksi untuk membuat konsep Surat Kesepakatan tersebut;-----
- Bahwa oleh karena Saksi hanya membuat Konsep Surat Kesepakatan dan tidak mengetahui apakah isi dari Surat Kesepakatan tersebut sudah terealisasi atau belum Saksi tidak tahu karena selanjutnya sudah tidak diikutsertakan;-----
- Bahwa saat ini Penggugat sudah menempati rumah yang disengketakan antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, sekalipun konsep Surat Kesepakatan pembayaran rumah tersebut dibuat sudah 3 (tiga) tahun yang lalu, namun pembayaran belum terealisasi;-----
- Bahwa pada saat Penggugat datang menemui Saksi mengatakan susah bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat II, dan mengatakan tanah dan rumah yang saat ini menjadi sengketa antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II akan dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga akhirnya diminta oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II agar Saksi membuat konsep Surat Kesepakatan pembayaran pembelian rumah ;-----
- Bahwa setahu Saksi sampai saat ini Penggugat menempati rumah tersebut belum membayarnya kepada Tergugat I dan Tergugat II;-----
- Bahwa menurut keterangan dari orang lain sejak 3 sampai 4 hari yang lalu rumah yang dipersengketakan oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah kosong;-----
- Bahwa yang terlebih dahulu datang kepada Saksi di Polsek Ciputat sekitar 3 (tiga) tahun yang lalu adalah Penggugat bersama dengan orang dari Polres agar Saksi memfasilitasi masalah antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II melaporkan adanya pemalsuan surat yang dilakukan oleh

Notaris; -----

- Bahwa awal datang pertama kali Penggugat kepada Saksi di Polsek Ciputat hanya memohon bantuan mempertemukannya dengan Tergugat I dan Tergugat II, karena Penggugat mengalami kesulitan dan bukan membicarakan masalah tanah;

- Bahwa pernah 1 (satu) kali Saksi datang kerumah Penggugat yang akan dibeli dari Tergugat I dan Tergugat II, dan saat ini rumah yang menjadi sengketa terletak di Kampung Sebrang, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok;

- Bahwa Saksi pernah mendengar dari tetangga yang tinggal di Kampung Sebrang bahwa Penggugat telah menempati rumah tersebut, dan Saksi pernah menjelaskan kepada Penggugat bahwa jika menempati rumah seseorang yang belum dibayar tidak boleh; -----

- Bahwa Penggugat pernah mengatakan kepada Saksi sudah membayar rumah yang ditempatinya di Kampung Sebrang tersebut namun tidak kepada Tergugat I dan Tergugat II, karena sebelumnya Tergugat I dan Tergugat II mengatakan kepada Saksi pernah bertemu dengan Penggugat dan Notaris saat itu mengatakan belum ada pembayaran rumah tersebut; -----

- Bahwa kepada Saksi Tergugat pernah mengatakan Penggugat akan menempati rumah yang dipersengketakan oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

- Bahwa dalam konsep Surat Kesepakatan yang Saksi buat untuk Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II untuk pembayaran jual beli rumah, sudah ada sistem pembayarannya antara pembayaran pertama, kedua dan ketiga berjarak 3 (tiga) bulan;

- Bahwa, saat ini rumah tersebut sudah mulai kosong namun masih ada orang-orang Penggugat yang tinggal di rumah tersebut; -----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa letak tanah berikut bangunan rumah permanen obyek sengketa tersebut di Kampung Sebrang, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok dengan luas tanahnya sekitar 100 M² lebih; -----
- Bahwa setelah konsep Surat Pernyataan selesai Saksi buat lalu Saksi serahkan kepada Penggugat namun Saksi tidak mengetahui apakah ada kwitansi dan sebagainya sebagai tanda terima, dan setelah 3 (tiga) kali pertemuan Tergugat mengatakan ada kesepakatan pembayaran; -----
- Bahwa, laporan Tergugat terhadap Penggugat di Polda Metro Jaya setahu Saksi sudah sampai tahap selesai mendengarkan keterangan Saksi-Saksi, dan tinggal mendengarkan keterangan Penggugat; -----
- Bahwa, Saksi pernah diperlihatkan oleh Tergugat di Notaris surat-surat bukti kepemilikan obyek tanah berikut rumah sengketa tersebut dimana Tergugat I dan Tergugat II membeli dari Roby lengkap dengan surat-surat kepemilikannya berupa Kwitansi, Akta Jual Beli dari Notaris dimana Tergugat I sebagai pembeli dan Roby sebagai penjual; -----
- Bahwa Akta Jual Beli yang dilaporkan Tergugat I dan Tergugat II di Polsek Ciputat bukan atas nama Penggugat sedangkan Akta Jual beli yang dilaporkan di Polda Metro Jaya atas nama Penggugat; -----
- Bahwa, Saksi pernah melihat Akta Jual Beli atas nama Evi Naila di Polsek Ciputat dalam bentuk foto copy langsung dari Penggugat dan Tergugat, dan aslinya pernah dibawa dan ternyata Akta Jual Beli dan Pajak Bumi dan Bangunan itu palsu; -----
- Bahwa, Akta Jual Beli yang dilaporkan palsu tersebut dibuat dan ditanda tangani didepan Ertanto Tyas Pejabat Akta Tanah dengan daerah kerja di Depok, dan sudah dipanggil serta menyatakan tidak pernah membuat Akta Jual Beli tersebut, dan dalam Akta Jual Beli tersebut sebagai Pihak Penjual adalah Robi juga sudah dipanggil dan diminta keterangannya dan mengatakan tanah berikut bangunan rumah telah dijual

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat I dan Tergugat II;

- Bahwa Akta Jual Beli dimana Roby sebagai penjual dan Tergugat II sebagai pembeli dibuat bukan dihadapan Ertanto Tyas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja di Depok akan tetapi dihadapan Notaris Prihandari S dan keduanya telah dipanggil untuk memberi keterangan dan Akta Jual Beli tersebut Asli;

- Bahwa Jual Beli tanah berikut bangunan rumah antara Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat belum ada Akta Jual Belinya karena baru wacara belum ada transaksinya;

Atas keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat akan menyampaikan tanggapannya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat, berupa :

1. Bukti TT-1 : Foto copy Surat Keterangan dari PPAT Kota Depok Ertanto Tyas Saptoprabowo tanggal 10 Desember 2013;
2. Bukti TT-2 : Foto copy Petikan Keputusan Walikota Nomor : 821.24/SK.0301/03/Kepeg/ 2010 yang dibuat dan ditandatangani oleh Setda Kota Depok Ety Suryahati, SE., M.Si. tanggal 29 Januari 2010;
3. Bukti TT-3 : Foto copy Surat Pernyataan Pelantikan Nomor : 821.24/SK.02.01/03/Kepeg/ 2010 atas nama H.Yayan Arianto, S.Sos., M.Si. yang dibuat dan ditandatangani oleh Setda Kota Depok Ety Suryahati, SE., M.Si. tanggal 29 Januari 2010;
4. Bukti TT-4 : Foto copy Petikan Keputusan Walikota Depok Nomor : 821.2/SK/228/BKD yang dibuat dan ditandatangani oleh Setda Kota Depok Ety Suryahati, SE., M.Si. tanggal 3 Mei 2012;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti TT-5 : Foto copy Surat Pernyataan Pelantikan Nomor : 821.2/SPP/1242/3/

BKD-2011 atas nama H.Yayan Arianto, S.Sos., M.Si. yang dibuat dan

ditandatangani oleh Setda Kota Depok Ety Suryahati, SE., M.Si. tanggal

3 Mei 2012;-----

Atas fotocopy bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan;-----

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan bukti saksi dalam perkara *a quo*;-----

Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran serta kepastian mengenai obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah objek sengketa pada hari Kamis, tanggal 30 Juli 2015 yang dihadiri oleh Penggugat dan Kuasa Penggugat serta saudara Khaerudin yang merupakan perwakilan dari Kelurahan Limo, atas tanah obyek sengketa seluas 112 m² yang di atasnya ada rumah yang saat ini dikuasai oleh Penggugat, yang mana dari hasil pemeriksaan setempat tersebut diketahui lokasi tanah terletak di Jalan Kampung Sebrang Nomor 2A, RT.005/RW.09, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok dengan batas-batas tanah tersebut yaitu :

- Utara : Rumah Milik Pak Ridwan Jawa Nomor 2 A;
- Selatan: Lorong/Gang/Bengkel Las;
- Timur : Rumah milik Pak Rosid;
- Barat : Jalan Bersama/Gardu Listrik;

dan lebih lengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat, yang dianggap merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini; -----

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 13 Agustus 2015, Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 10 Agustus 2015, Turut Tergugat tertanggal 12 Agustus 2015, dan pada akhirnya kedua belah pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dalam perkara ini serta mohon Putusan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara persidangan perkara ini, akan dianggap telah dicantumkan disini dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

DALAM EKSEPSI .

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

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam perkara ini telah mengajukan Eksepsi Kewenangan atau Kompetensi Absolut Mengadili yaitu menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang memeriksa maupun mengadili Perkara a quo dalam perkara ini, dan terhadap Eksepsi Kewenangan atau Kompetensi Absolut Mengadili tersebut Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela pada hari Rabu tanggal 4 Juni 2015 Nomor 175/Pdt.G/2015/PN Dpk, yang amarnya pada pokoknya Menolak Eksepsi tentang Kompetensi Absolut tersebut dan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Depok berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan menanggungkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;-----

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Turut Tergugat lainnya yaitu Exceptio Obscurum Libellum /gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Kabur dan Tidak Jelas, oleh karena sudah masuk kedalam pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut, telah majelis Hakim nyatakan untuk ditolak; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan sebagaimana disebutkan di atas maka dalam putusan Selanya Majelis Hakim menyatakan menolak Eksepsi /Keberatan dari Turut Tergugat untuk seluruhnya;----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatan tersebut di atas;-----

Menimbang, bahwa setelah membaca secara seksama gugatan dan Replik dari Penggugat maka Majelis Hakim dapat menyimpulkan bahwa yang menjadi Pokok Permasalahan adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dimana Penggugat mendalilkan telah membeli 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan rumah tinggal permanen yang ada di atas tanah seluas 112 M2 yang terletak di Kampung Sebrang No.2 RT 005 RW 09 Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok (RUMAH TINGGAL) dari Tergugat I, sesuai dengan adanya Surat Pernyataan Minat Membeli tertanggal 15 Nopember 2011 yang telah di Waarmeking (Pendaftaran) Nomor 097/DSFT/2011 (Duplo) tanggal 15 November 2011 oleh Prihandari S Hendrawan, SH.MKN, Notaris di Kota Tangerang Selatan, dan sejak penandatanganan oleh kedua belah pihak dalam Pernyataan Minat Membeli tersebut kemudian dilakukan pembayaran atas tanah obyek jual beli, selanjutnya Penjual (Tergugat I melalui Tergugat II) mengantar Blanko Akta Jual Beli Nomor 4571/2012 pada tanggal 16 Januari 2012 yang telah disiapkan lengkap dengan tandatangan Pejabat PPAT Camat Limo kepada Penggugat, dimana saat itu hadir Prinsipal (Tergugat I) serta para saksi, tanpa dihadiri Penjual (Tergugat I), tempatnya transaksi jual beli dilakukan di tempat yang tidak layak untuk transaksi (sebuah kedai kopi) terletak di Kawasan Pasar Pondok Labu, Jakarta Selatan;-----

Menimbang, bahwa oleh karenanya Penggugat dalam gugatannya memohon agar Tanah Obyek Sengketa yang berasal dari membeli ke Tergugat I melalui Tergugat II sebagai milik yang sah Penggugat, sehingga terhadap perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah merugikan Penggugat haruslah dinyatakan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, begitu juga terhadap tindakan atau perbuatan dari Turut Tergugat yang menolak untuk menerbitkan Surat Keterangan Penguasaan Fisik Penggugat atas tanah dan bangunan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa haruslah dinyatakan Perbuatan Melawan

Hukum;-----

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II pada awal persidangan sampai dengan Acara Putusan Sela, ternyata tidak pernah hadir menghadap ke muka Persidangan dan tidak pula mewakilkan kepada orang lain sebagai Kuasanya yang sah untuk mewakilinya, namun dalam acara persidangan pembuktian dari kedua belah pihak ternyata Tergugat I telah memberikan Kuasa Insedentil kepada Tergugat II pada tanggal 12 Juni 2015, sesuai Surat Kuasa Insedentil Nomor 08/IZ/HK/2015/PN DPK, yang ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 18 Juni 2015 untuk hadir mewakilinya menghadap dalam persidangan selanjutnya dalam Perkara Perdata Nomor 175/Pdt.G/2014/PN Dpk; -----

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban tertanggal 29 April 2015, Duplik dan Kesimpulan yang dalam Pokok Perkara Turut Tergugat menyangkal dan menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat bahwa tidak ada satupun unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat karena menolak untuk menerbitkan Surat Keterangan Penguasaan Fisik atas nama Penggugat, Tindakan ataupun perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat adalah benar dan sudah sesuai dengan Peraturan yang berlaku yang mengatur tentang itu, yaitu didasarkan Surat Keterangan yang dibuat oleh ERTANTO TYAS SAPTOPRABOWO, SH selaku PPAT, Wilayah kerja Kota Depok yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 190/2011 tertanggal 16 November 2011 atas nama ROBY IRMANSYAH (selaku Penjual) dan Tuan BAYU NUGRAHA (selaku Pembeli) tidak tercatat dalam Daftar Nomor Akta Jual Beli di Kantor Turut Tergugat; -----

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim membaca surat gugatan, jawab jinawab Turut Tergugat dan Pembuktian dari kedua belah pihak dalam perkara ini dengan bertitik tolak kepada Ketentuan Pasal 163 HIR, Pasal 1865 KUHPdata memberikan beban

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembuktian kepada kedua belah pihak dalam perkara ini untuk membuktikan dalil-dalil gugatan maupun dalil sangkalannya;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini yang tidak dipertentangkan oleh kedua belah pihak adalah memperlmasalahkan mengenai *Obyek Sengketa* berupa tanah dan bangunan seluas 112 M2 (seratus dua belas meter persegi) yang terletak di Kampung Sebrang No.2A Rt.005 Rw.09 , Kelurahan Limo, Kecamatan Limo Kota Depok, sebagai miliknya yang sah;-----

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat bertanda *P-1 s/d P-34 beserta 2 (dua) orang saksi* bernama:1. YUSUF NUZWAR, 2. ADE FIRMANSYAH, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II dalam acara pembuktian telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda *T-1 s/d T-36 serta 1 (satu) orang saksi* yang bernama :1. IWAN SUSANTO, Turut Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda *TT-1 s/d TT-5 tanpa mengajukan saksi*;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dalil-dalil Penggugat baik dalam surat gugatan dan Repliknya, dan dalil-dalil sangkalan dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat maka dapat disimpulkan oleh Majelis Hakim bahwa yang menjadi pokok permasalahan yang harus dibuktikan oleh kedua belah pihak dalam perkara ini adalah : mengenai Keberadaan Sah Tidaknya Akta Jual Beli yang menjadi Alas Hak Kepemilikan Penggugat dan Tergugat I atas tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa) a quo;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan Pokok Permasalahan dalam perkara ini, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa praktik Jual Beli Tanah ada yang dilakukan di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sesuai dengan Pasl 18 PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, ada pula yang dilakukan tanpa Akta PPAT. Pertanyaannya sekarang

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah Apakah Jual Beli tanah yang dilakukan tidak dihadapan PPAT itu sah?

Menimbang, bahwa Tanah Nasional konsepsinya didasarkan hukum adat. Syarat untuk sahnya Jual Beli Tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur, yaitu tunai, riil dan terang;-----

Menimbang, bahwa yang dimaksud 'tunai' adalah bahwa penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas;-----

Menimbang, bahwa sifat "riil" berarti bahwa kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya dengan telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa;-----

Menimbang, bahwa Perbuatan hukum jual-beli tanah disebut "terang" kalau dilakukan dihadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku;-----

Menimbang, bahwa Prinsip Jual-Beli Tanah kemudian diangkat dalam PP No.10 Tahun 1961, dengan dibuatnya akta jual beli tanah oleh PPAT maka pada saat itu juga hak sudah beralih dari penjual kepada pembeli;-----

Menimbang, bahwa didalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata menyatakan bahwa untuk sahnya Suatu Perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat yaitu : -----

- 1 Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;-----
- 2 Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;-----
- 3 Suatu hal tertentu;-----
- 4 Suatu kausa yang halal/sebab yang tidak dilarang.-----

Menimbang, bahwa Bentuk-bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian Tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Perjanjian Lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak dalam wujud lisan (cukup dengan kesepakatan para pihak);-----

Menimbang, bahwa seseorang yang melakukan kesepakatan secara tertulis biasanya dilakukan dengan akta di bawah tangan ataupun dengan akta autentik. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna ketika timbul masalah atau sengketa pada kemudian hari. Ada tiga jenis Perjanjian Tertulis antara lain :

- 1 Perjanjian dibawah tangan adalah perjanjian yang hanya dibuat oleh para pihak yang bersangkutan tanpa melibatkan pejabat yang berwenang pembuat akta, seperti notaris, PPAT, atau pejabat lain yang diberi wewenang untuk itu. Dengan demikian perjanjian semacam itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain apabila perjanjian tersebut disangkal oleh pihak ketiga, para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian tersebut berkewajiban untuk mengajukan bukti-bukti yang diperlukan. Hal itu bertujuan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan;-----
- 2 Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisasi tanda tangan para pihak, tanpa adanya akta autentik (akta notarial). Artinya, perjanjian dengan saksi notaris hanya untuk melegalisasi tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisasi kebenaran tandatangan para pihak, akan tetapi kesaksian tersebut tidak mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin menyangkal isi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian namun pihak yang menyangkal tersebut harus membuktikan

penyangkalannya;-----

3 Perjanjian yang dibuat di hadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notarial. Akta notarial adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan ataupun pihak ketiga. Ada tiga fungsi notarial (akta autentik) , yaitu:-----

a Merupakan bukti bahwa pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian;-----

b Sebagai bukti bagi para pihak kesepakatan bahwa hal-hal yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak;-----

c Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu , kecuali jika ditentukan sebaliknya, para pihak telah mengadakan perjanjian. Hal itu juga menentukan bahwa perjanjian sesuai dengan kehendak para pihak;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 663 K /

Sip / 1971 tanggal 6 Agustus 1973 menyatakan bahwa “meskipun jual beli tanah sengketa

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan menurut prosedur Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Agraria, Jual Beli tersebut harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak jujur (misalnya pembeli mengetahui bahwa tanah sudah dijual kepada orang lain“;-----

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 380 K / Sip / 1975 tanggal 19 Mei 1976 jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 72 K/Sip/1973 tanggal 28 Mei 1973 menyatakan :“ bahwa untuk sahnya perjanjian jual beli tanah diperlukan syarat terang dan penguatan dari para Pejabat Yang Berwenang , dibuktikan dengan suatu Akte yang dibuat di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria“;-----

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 10 K/Sip/1983 tanggal 7 Mei 1984 menyatakan :“bahwa penguasaan saja terhadap tanah sengketa tanpa bukti adanya Alas Hak (Rechtitel) dari pada penguasaan itu belumlah membuktikan yang bersangkutan adalah Pemilik Yang Sah Tanah tersebut“;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini kedua belah pihak sama-sama mengajukan bukti kepemilikannya berupa Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Notaris PPAT, dan para pihak belum mempunyai bukti kepemilikan berupa Surat Sertifikat Hak Atas Tanah, dimana secara Hukum Perdata yang diakui sebagai satu-satunya bukti kepemilikan seseorang atas hak atas tanah ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam perkara ini Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan terhadap bukti-bukti surat maupun bukti saksi yang diajukan oleh masing-masing pihak yang relevan dengan pokok permasalahan , sedangkan terhadap bukti-bukti surat maupun saksi yang tidak Majelis Hakim pertimbangkan maka haruslah dikesampingkan keberadaannya; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 yang bersesuaian dengan bukti surat bertanda T-13 berupa Surat Pernyataan Minat membeli tertanggal 15 Nopember 2011 yang dibuat oleh Muhammad Ridwan (Penggugat) dan Evi Naila Fauziah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat I) merujuk pada ketentauan di atas maka merupakan bukti permulaan tentang adanya kesepakatan kedua belah pihak yang saling mengikatkan diri dalam bentuk perjanjian jual beli, yang menimbulkan hak dan kewajiban masing-masing pihak;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan dari saksi Penggugat bernama YUSUF NUZWAR yang mengatakan saksi tidak kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II, saksi baru mengetahui mengenai telah terjadi pembelian rumah obyek sengketa oleh Penggugat seharga Rp.240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) kepada Tergugat I karena mendapat informasi dari ibunya Penggugat sekitar bulan Pebruari 2015, dimana saat itu saksi ada menginap selama 1 (satu) minggu di rumah Penggugat, namun saksi tidak mengetahui mengenai Proses Jual Beli maupun Pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat, dan saksi tidak pernah diperlihatkan oleh Penggugat Surat Akta Jual Beli (AJB) Nomor 4571/2012 tanggal 12 Januari 2012 antara Penggugat MUHAMMAD RIDWAN (sebagai Pembeli) dengan Tergugat I/EVI NAILA FAUZIAH (sebagai Penjual);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat bernama ADE FIRMANSYAH yang menerangkan saksi mengetahui Penggugat ada membeli rumah kepada Tergugat I sekitar tahun 2011 atas obyek jual beli tersebut berupa tanah dan bangunan rumah diatas tanah luas 112 M2 (seratus dua belas meter persegi), yang terletak di Kampung Sebrang Nomor 2A Rt.005 Rw.09, Kelurahan Limo, Kecamatan Limo Kota Depok.. Saksi sempat mendengar dari Penggugat bahwa Obyek sengketa dibeli Penggugat dengan cara pembayaran diangsur sebanyak 3 (tiga) kali, namun saksi tidak mengetahui mengenai berapa besar angsuran dan apakah Penggugat telah seluruhnya membayar lunas atas pembelian tanah obyek sengketa tersebut kepada penjualnya; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat bertanda P-2 tertulis yang menjadi Obyek Jual Beli adalah sebidang tanah Persil Nomor 203 Blok 21 Kohir Nomor 1736 seluas 112 M2 (seratus dua belas meter persegi), dengan batas-batas : sebelah Utara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tanah Milik Soekardi, sebelah Timur dengan Tanah Orang Jakarta, sebelah Selatan dengan Jalan/Mussollah, dan sebelah Barat dengan Tanah Jalan Keluarga;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Hasil Sidang Pemeriksaan Setempat (PS) yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada tanggal 30 Juli 2015 maka telah terungkap fakta bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah tanah dan bangunan luas 112 M2 (seratus dua belah meter persegi), sebagaimana dimaksud bukti surat Penggugat bertanda P-2 dan bukti bertanda T-4, dan terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa saat ini diketahui dikuasai dan ditempati oleh Penggugat dan keluarganya ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam bukti surat Penggugat bertanda P-2 disamping tertulis tandatangan para pihak yang mendatangerannya yaitu Penjual dan Pembeli juga tertulis nama saksi-saksi yaitu SUGIANTO, SE (Plt Lurah Limo) dan H GOMAD (Staff Kelurahan Limo) dan saksi SULASMININGSIH, yang dilakukan di hadapan Haji YAYAN ARIANTO, M.Si selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah /PPAT yang berkantor di Jalan Limo Raya Nomor 4A Kecamatan Limo, Kota Depok, pada tanggal 16 Januari 2012;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan dari 2(dua) orang saksi yang diajukan oleh Penggugat (YUSUF NUZWAR dan ADE FIRMANSYAH) di muka persidangan yang menerangkan bahwa kedua orang saksi tersebut terbukti tidaklah terlibat langsung dan tidak mengetahui secara pasti tentang terjadinya proses transaksi jual-beli antara Penggugat (MUHAMMAD RIDWAN) dengan Tergugat I (EVI NAILA FAUZIAH) maupun terjadinya pembuatan Surat Akta Jual Beli Nomor 4571/2012 tanggal 16 Januari 2012 yang menjadi Alas Hak Kepemilikan Penggugat atas tanah dan bangunan obyek sengketa a quo ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan ternyata Penggugat dalam perkara ini tidak bisa menghadirkan kedua orang saksi (SUGIANTO,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SE selaku PLt Lurah Limo dan saksi H GOMAD, Staff Kelurahan Limo) yang saat itu ikut menandatangani bukti surat P-2 (Akta Jual Beli Nomor 4571/2012 tanggal 16 Januari 2012) tersebut, dan juga Penggugat tidak menghadirkan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT yang menandatangani (Haji YAYAN ARIANTO, MSI) dimuka persidangan, sehingga Majelis Hakim dalam hal ini berpendapat bahwa mengenai Keberadaan bukti surat bertanda P-2 (AJB Nomor 4571/2012 tanggal 16 Januari 2012) antara EVI NAILA FAUZIAH (selaku Penjual) dan MUHAMMAD RIDWAN (selaku Pembeli) atas sebidang tanah Persil 203 Blok 21 Kahir 1736 seluas 112 M2, yang terletak di Jalan Kampung Sebrang Rt.005 Rw.09 Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok, di hadapan Haji YAYAN ARIANTO M.Si (Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat) adalah Patut untuk diragukan keberadaannya atau keabsahannya menurut hukum;-----

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam kesimpulannya telah membantah dalil- dalil gugatan Penggugat bahwa Tergugat I dan Tergugat II TIDAK PERNAH menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat MUHAMMAD RIDWAN ataupun menerima uang pembayaran dari Penggugat sebagaimana didalilkan surat gugatan Penggugat, berdasarkan bukti surat bertanda T-1 (Akta Hibah No.1064/2008 tertanggal 29 Agustus 2008 antara Doktorandus Soekardi dengan Nyonya Retno Siswati), bukti surat T-2 (Akta Jual Beli / AJB No.1266/2008 tertanggal 28 Oktober 2008 antara Nyonya Retno Siswati dengan Nyonya Popon Karmila), bukti T-3 (Akta Jual Beli / AJB No.1479/2008 tertanggal 12 Desember 2008 antara Nyonya Popon Karmila dengan Tuan Robby Irmansyah), menurut majelis hakim telah membuktikan tentang asal usul siapa pemilik yang sah sebelumnya atas tanah dan bangunan obyek sengketa;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat bertanda T-4 (Akta Jual Beli / AJB No.190 / 2011) tertanggal 16 November 2011 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT bernama ERTANTO TYAS SAPTOPRABOWO, SH, antara

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tuan Robby Irmansyah (selaku Penjual) dengan Nyonya Evi Naila Fauziah dan dikuasakan kepada Tuan Bayu Nugraha (selaku Pembeli) , yang merupakan bukti permulaan tentang alas hak yang sah sebagai dasar kepemilikan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah dan bangunan obyek sengketa a quo;-----

Menimbang, bahwa Tergugat I , Tergugat II di muka persidangan perkara ini hanya mengajukan 1 (satu) orang saksi yang bernama IWAN SUSANTO , yang menerangkan saksi tidak mengetahui pasti tentang proses dibuatnya Akta Jual Beli Nomor 190/2011 tersebut diatas , disamping itu terungkap fakta hukum ternyata Tergugat I dan Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya tidak mengajukan saksi-saksi yang namanya tertulis dalam Akta Jual Beli Nomor 190/2011 tersebut yaitu saksi Zaenudin, M.Si dan Darsa, S.Pd.;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berkeyakinan dan berkesimpulan bahwa baik Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini belum bisa membuktikan kepemilikannya atas tanah dan bangunan obyek sengketa (Persil Nomor 293 Blok 21 Kohir Nomor 1736 seluas 112 M2) sah menurut hukum ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan adanya bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat bertanda TT-1 (Surat Keterangan tertanggal 10 Desember 2013 dari ERTANTO TYAS SAPTOPRABOWO, SH , Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT wilayah kerja Kota Depok) yang menerangkan bahwa dirinya tidak membuat dan menandatangani Akta Jual Beli 190/2011 tersebut diatas, dan terbukti bahwa Akta Jual Beli /AJB Nomor 190/2011 atas nama Tuan Roby Irmansyah dan Tuan Bayu Nugraha, Tidak Tercatat dalam Daftar Akta Jual Beli di Kantornya, sedangkan pihak Tergugat selanjutnya tidak mengajukan saksi untuk memperkuat bukti surat TT-1 dalam perkara ini ;-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya dalam perkara ini ternyata tidak menghadirkan bukti saksi Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT ERTANTO TYAS SAPTOPRABOWO yang menandatangani Akta Jual Beli (AJB) Nomor 190/2011 antara Tuan Robby Irmansyah dengan Tuan Bayu Nugraha;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat dari Turut Tergugat yang bertanda TT-2 dan TT-3 terungkap fakta H YAYAN ARIANTO S.Sos , M.Si, Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintahan Kota Depok, pada tanggal 29 Januari 2010, ditunjuk dan dilantik menempati Jabatan sebagai Kepala Dinas pada Dinas Bina Marga dan Sumber Daya Air yang sebelumnya H YAYAN ARIANTO S.Sos , M.Si menjabat sebagai Camat pada Kecamatan Limo, selanjutnya berdasarkan bukti surat bertanda TT-4 dan TT-5 terungkap fakta bahwa H YAYAN ARIANTO S.Sos , M.Si, pada tanggal 3 Mei 2012 telah dilantik dan diangkat oleh Walikota Depok dalam Jabatan sebagai Kepala Dinas Pemadam Kebakaran Eselon II b, yang sebelumnya H YAYAN ARIANTO S.Sos , M.Si menjabat sebagai Kepala Dinas pada Dinas Bina Marga dan Sumber Daya Air, sehingga membuktikan bahwa pada saat Akta Jual Beli /AJB Nomor 4571/2012 antara Tuan Muhammad Ridwan selaku Pembeli dan Nona Evi Naila Fauziah selaku Penjual, yang dibuat dan ditandatangani oleh H YAYAN ARIANTO, S.Sos tanggal 16 Januari 2012, ternyata H YAYAN ARIANTO, S.Sos pada saat itu tidak lagi menjabat sebagai PPAT/ Camat Limo; -----

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim membaca dan mempelajari bukti TT-5 tersebut di atas ternyata bersesuaian dengan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat bertanda P-12, sehingga telah cukup membuktikan tentang keberadaan Akta Jual Beli/ AJB No. 4571/2012 tanggal 16 Januari 2012 antara Evi Naila Fauziah (selaku Penjual) dan Muhammad Ridwan (selaku Pembeli) patut diragukan kebenarannya dan diduga palsu, karena berdasarkan keterangan dari saksi Penggugat maupun saksi Tergugat I dan Tergugat II adanya Akta Jual Beli (AJB) No. 4571/2012 tanggal 16 Januari 2012 tersebut memang

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang tidak berwenang selaku PPAT saat itu ;-----

Menimbang, bahwa Putusan MA No.2786 K/Pdt/1983 telah memikulkan beban pembuktian secara seimbang dan adil. Ditegaskan ditinjau dari sistem dan prinsip pembebanan wajib bukti :-----

- Penggugat wajib membuktikan dalilnya gugatannya adanya transaksi jual beli yang terjadi dengan Tergugat I dan Tergugat II;-----
- Sebaliknya Tergugat I dan Tergugat II memikul beban untuk membuktikan dalil sangkalannya bahwa tidak pernah melakukan jual beli dengan Penggugat;---

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat telah mengajukan saksi –saksi yang tidak mengetahui dan tidak melihat langsung akan terjadinya transaksi jual beli tanah a quo dengan Tergugat I dan Tergugat II (saksi Testimunium de auditu) , dan bukti surat (P-5,P-10) yang diajukan oleh Penggugat lainnya tidak didukung oleh adanya saksi-saksi yang bisa membuktikan akan kebenaran bukti surat yang diragukan kebenarannya , maka dengan merujuk pada Pasal 1907 KUHPerdara dan Pasal 171 ayat (1) HIR jo Putusan MA.No.167 K/Sip/1959, majelis hakim berkesimpulan bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat menjadi tidak bernilai sebagai alat bukti yang sah dan tidak mencapai batas minimal pembuktian;-----

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat I dan Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalan di persidangan telah mengajukan bukti surat T-15 dan T-16 (Tanda Bukti Lapor Nomor TBL /4278/XI/PMJ/dit Reskrimum) tentang Pelaporan Tuan Bayu Nugraha sebagai Pelapor tentang adanya pemalsuan berkas yang dilakukan oleh Notaris Prihandari S Hendrawan, SH M.Kn yang berhubungan dengan tanah dan bangunan obyek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat Muhammad Ridwan , dimuka persidangan terbukti bahwa Pelapor tidak bisa menghadirkan saksi-saksi guna mendukung kebenaran akan adanya bukti

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, dan perkara pelaporan tersebut saat ini masih dalam proses penyelidikan dan
Penyidikan(bukti surat T-36);-----

Menimbang, bahwa begitu pula dengan Turut Tergugat yang telah mengajukan
bukti TT-1 (surat keterangan dari PPAT ERTANTO TYAS SAPTOPRABOWO, ternyata
tidak didukung oleh adanya saksi yang diajukan di muka persidangan untuk memperkuat
dan dapat membuktikan tentang ketidak sahannya dari Akta Jual Beli Nomor 190/2011
tertanggal 16 November 2011 atas nama Tuan Roby Irmansyah selaku Penjual dan Tuan
Bayu Nugraha sebagai pembeli atas sebidang tanah Persil 203 Blok 21 Kohir 1736 seluas
112 M2 (obyek
sengketa);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka untuk
membuktikan siapa pemilik yang sah atas tanah dan bangunan obyek sengketa dalam
perkara ini baik itu yang didalilkan oleh Penggugat maupun yang didalilkan oleh Tergugat
I dan Tergugat II juga Turut Tergugat tidaklah dapat dibuktikan oleh masing-masing pihak
dengan alat bukti yang diajukannya;-----

Menimbang, bahwa oleh karena itu masing-masing pihak yang bersengketa dalam
perkara ini belum bisa membuktikan dalil-dalilnya baik itu tentang sahnya Akta Jual Beli
sebagai alas kepemilikan masing-masing pihak atas tanah obyek sengketa dan Majelis
Hakim berpendapat gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan bukti yang diajukannya
antara posita dengan petitum gugatannya tidak jelas dan kabur apa yang diinginkan,
karenanya adalah beralasan hukum bagi mejelis hakim untuk menyatakan gugatan
Penggugat untuk tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas
oleh karena gugatan Penggugat telah majelis hakim nyatakan tidak dapat diterima (Niet
Ontvankelijk Verklaard) maka biaya perkara yang timbul dibebankan kepada pihak
Penggugat;-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat akan Pasal-Pasal dari Undang-Undang dan Peraturan lainnya yang berlaku

dan bersangkutan ;-----

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Turut Tergugat untuk seluruhnya;-----

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----
- 2 Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 4.511.000,- (empat juta lima ratus sebelas ribu rupiah);-----

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, pada hari : KAMIS, tanggal 27 AGUSTUS 2015 yang terdiri dari : MIEN TRISNAWATY, SH, MH, sebagai Hakim Ketua, GRACE MEILANIE PDT.P,SH.MH, dan ETI KOERNIATI, SH, MH, masing-masing sebagai Hakim –Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari ini : KAMIS tanggal 10 SEPTEMBER 2015, oleh : Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, di bantu oleh R.BELINDA NURHAYATI, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II,serta Kuasa Turut Tergugat;-----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 GRACE MEILANIE PDT PASAU, SH, MH.

MIEN TRISNAWATY, SH.

MH.

2 ETI KOERNIATI, SH, MH.

PANITERA PENGGANTI,

R.BELINDA NURHAYATI, SH.

Rincian Biaya :

1. PNBP	:	Rp.	30.000,-
2. Proses Perkara	:	Rp.	75.000,-
3. Panggilan	:	Rp.	3.875.000,-
4. PNBP Biaya panggilan	:	Rp.	20.000,-
4. Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	500.000,-
4. Materai	:	Rp.	6.000,-
5. Redaksi	:	Rp.	5.000,-

+

J U M L A H : Rp. 4.511.000,-(empat juta lima ratus sebelas ribu rupiah).

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)