



**PUTUSAN**

**Nomor 484/PDT/2018/PT. BDG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**SARMILIH HM**, beralamat di Jalan Markisa Ujung Nomor 18 B, RT.004 / RW

005 Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok, dalam hal ini memberikan kuasa kepada RUDI TRINGADI, SH dan HENDRI DARMAWAN, SH, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Law Firm Rudi Tringadi, S.H. & Rekan beralamat di Jalan Patriot Raya Nomor 72 Kranji, Jakasampurna, Bekasi 17145, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Nopember 2017, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula PENGKUAT** ;

**L A W A N :**

**1. Tuan SUDJONO BARAK RIMBA**, beralamat di Gedung Puri Megapolitan,

Jalan Cinere Raya 1A, Kelurahan Pangkalan Jati, Kecamatan Cinere, Kota Depok, dahulu beralamat di Bellagio Residence, Jalan Kawasan Mega Kuningan Barat E4 Nomor 3 Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada AG. AGUS SETYO PURWOKO, S.H.MH Advokat pada Kantor Hukum "Purwoko & Associates", beralamat di Komplek Rukan Permata Senayan Blok E Nomor 37, Jalan Tentara Pelajar Raya Jakarta 12210, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14

**Halaman 1 dari 61 Halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**



November 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri Depok dibawah Nomor :  
218/SK/Pdt/2016/PN.DPK tanggal 19 Januari 2017  
selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I semula**  
**TERGUGAT I;**

**2. JOKO SULISTYO, selaku PPAT Penerima Protokol Hulman Sipahutar,**  
**S.H. (PPAT Wilayah Kabupaten Bogor),** beralamat di  
Jalan Raya Padjajaran Nomor 23 Kota Bogor.  
selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II semula**  
**TERGUGAT II;**

**3. BADAN PERTANAHAN KOTA DEPOK,** beralamat di Jalan Boulevard Raya,  
Kota Kembang Grand Depok City, Kota Depok.  
selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I**  
**semula TURUT TERGUGAT I;**

**4. WALIKOTA DEPOK Cq. KEPALA DPPKAD,** beralamat di Jalan Margonda  
Raya Nomor 54 Depok, dalam hal ini memberikan  
kuasa kepada N.LIENDA ATNANURDIANY, SH.,  
M.Hum., DINA RATNA KARTIKA,SH, M.YUNAN  
LUBIS,SH, FEBRINA PUSPITASARI,SH, FUJI  
OKTAVIANI,SH, DAMAY SHENDIPA,SH, AJI  
RACHMAT,SH, Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota  
Depok beralamat di Jalan Margonda Raya Nomor. 54  
Kota Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
tertanggal 22 November 2016, selanjutnya disebut  
sebagai **TURUT TERBANDING II semula TURUT**  
**TERGUGAT II;**

**Halaman 2 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**



**5. KEPALA KELURAHAN CINERE**, beralamat Jalan Cinere Raya-Depok., dalam hal ini memberikan kuasa kepada N.LIENDA RATNANURDIANY,SH.M.Hum, DINARATNA KARTIKA, SH, M.YUNAN LUBIS, SH, FEBRINA PUSPITASARI, SH, FUJI OKTAVIANI, SH, DAMAY SHENDIPA, SH, AJI RACHMAT, SH, Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Depok beralamat di Jalan Margonda Raya Nomor 54 Kota Depok berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 November 2016, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III semula TURUT TERGUGAT III**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, tanggal 25 Oktober 2018 Nomor 484/PEN/PDT/2018/PT.BDG, tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 21 Nopember 2017, Nomor 217/Pdt.G/2016/PN.Dpk;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 20 Oktober 2016 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 20 Oktober 2016 di bawah Register Nomor 217/Pdt.G/2016/PN.Dpk telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat bertindak untuk diri sendiri selaku pemilik bidang tanah dengan Nomor SHM : 46/Cinere, Gambar Situasi Nomor : 327 sebagian, seluas = 17.500 m2, Kel. Cinere, Kec. Cinere-Depok atas nama SARMILIH;

**Halaman 3 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**



- Sertifikat Hak Milik (SHM) No : 46/Cinere, diperoleh dari asal pemberian hak milik berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. SK 705.DIT. PHT/HM/1973, tanggal 23 Juni 1973, Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat ini dikeluarkan berdasarkan SK Menteri Agraria No.SK 334/Ka, tanggal 30 Oktober 1958 dan SK Menteri Agraria No.SK 917/Ka, tanggal 23 Nopember 1960 ;
- Berdasarkan SK tersebut di atas, pengajuan pensertifikatan bidang-bidang tanah seluas = 17.500 m2 atas nama Penggugat yang dahulu dikenal dengan Desa Cinere, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat dan sekarang dikenal dengan Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok, berdasarkan Gambar Situasi (GS) Nomor : 327, sertifikat tersebut telah sah dan resmi didaftarkan dan dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten Bogor, tanggal 9 Juli 1973;
- Bahwa gugatan ini diajukan Penggugat ke Pengadilan Negeri Depok karena alasan pokok perkara adalah sehubungan adanya Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 46/Cinere, an. SARMILIH, yang obyek bendanya terletak di wilayah hukum (yuridiksi) yang merupakan kompetensi Pengadilan Negeri Depok.

Bahwa Gugatan ini diajukan terhadap Para Tergugat maupun Turut Tergugat, berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai Pemilik tanah berdasarkan :
  - Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 46/Cinere, diperoleh dari asal pemberian hak milik berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. SK 705.DIT. PHT/HM/1973, tanggal 23 Juni 1973, Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat ini dikeluarkan berdasarkan SK Menteri Agraria No.SK 334/Ka, tanggal 30 Oktober 1958 dan SK Menteri Agraria No.SK 917/Ka, tanggal 23 Nopember 1960 ;

**Halaman 4 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**



- Berdasarkan SK tersebut di atas, pengajuan pensertifikatan bidang-bidang tanah seluas = 17.500 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat yang dahulu dikenal dengan Desa Cinere, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat dan sekarang dikenal dengan Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok, berdasarkan Gambar Situasi (GS) Nomor : 327, sertifikat tersebut telah sah dan resmi didaftarkan dan dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten Bogor, tanggal 9 Juli 1973;

2. Bahwa adanya Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 46/Cinere, an. SARMILIH, antara Tergugat I selaku Pembeli dan Penggugat selaku Penjual, terhadap obyek tanah seluas = 17.500 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat yang dahulu dikenal dengan Desa Cinere, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, dimana pihak Penjual tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tersebut di hadapan Hulman Sipahutar, SH (almarhum)/ Tergugat II (PPAT Wilayah Kabupaten Bogor) ;

*Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, sebagaimana di sebutkan dalam :*

*Pasal 21.*

- 1. Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri ;*
- 2. Semua jenis akta PPAT diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwim ; -*
- 3. Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar yaitu:*
  - i. lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan, dan ;*
  - ii. lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*

**Halaman 5 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**



*yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya. ---*

*Pasal 22.*

*Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.-*

Bahwa berdasarkan PP nomor 37 tahun 1998 tersebut maka seharusnya pihak Turut Tergugat I, menerima lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta tetapi sampai saat ini sejak Akta Jual Beli di buat tahun 1983, pihak Turut Tergugat I tidak menerima lembar kedua tersebut untuk keperluan pendaftaran ;

Dan para pihak tidak hadir dan tidak dibacakan/dijelaskan mengenai isi Akta Jual Beli tersebut oleh PPAT/ Tergugat II di hadapan Penggugat dan Tergugat I; --

Bahwa Akta Jual Beli No.23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 46/Cinere, an. SARMILIH, tidak memenuhi ketentuan Undang - Undang No : 30 Tahun 2004, tentang Jabatan Notaris jo Undang-Undang Nomor : 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang No : 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. -

3. Bahwa terhadap obyek tanah SHM Nomor : 46/Cinere, seluas = 17.500 m2 pada tahun 2003, ada pihak yang mengakui telah menguasai obyek tanah tersebut yakni Madi Djentring Kecil dengan melakukan gugatan perdata terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 46/Cinere atas nama

**Halaman 6 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan pihak Tergugat I tidak pernah menguasai atas obyek tanah

SHM Nomor : 46/Cinere, seluas = 17.500 m<sup>2</sup> ;

Gugatan perkara perdata oleh MADI DJENTRING KECIL melalui kuasanya

Sdr. SUMARNO ONTOWIRYO WIBISONO (berdasarkan Surat Kuasa tanggal 9 Maret 2002 dan Kuasa Insidentil No.15/IZ/2003/PN.Cbn).

Sedangkan Pengugat diwakili oleh kuasanya Sdr. JAYADI H.M.

(berdasarkan Surat Kuasa tanggal 25 April 2003 dan Kuasa Insidentil

No.25/IZ/2003/PN.Cbn) ;-

Dalam putusan perkaranya : -

- Putusan No.41/Pdt.G/2003/PN.Cbn tanggal 22 Desember 2003, Pengadilan Negeri Cibinong memenangkan gugatan pihak MADI DJENTRING KECIL;
- Putusan No.321/Pdt/2004/PT.BDG tanggal 2 September 2004, Pengadilan Tinggi Bandung mengabulkan permohonan Banding pihak Penggugat ;
- Putusan No.898.K/Pdt/2006 tanggal 17 Juli 2007, Mahkamah Agung dalam putusan tingkat kasasi ini menyatakan Niet Ontvankelijke Verklaard ( NO );
- Putusan No.09.PK/Pdt/2009 tanggal 6 September 2010, Mahkamah Agung di dalam putusan tingkat Peninjauan Kembali menyatakan menolak permohonan Peninjauan Kembali pihak MADI DJENTRING KECIL .

Setelah selesainya putusan perkara tersebut pada tanggal 21 September 2012, Sdr. JAYADI H.M. dan Sdr. MADI DJENTRING KECIL menandatangani Surat Kesepakatan Bersama yakni Sdr. MADI DJENTRING KECIL, menerima dana kompensasi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan membebaskan beberapa bangunan permanen dan semi permanen yang berada di atas lokasi objek SHM No : 46/ Cinere, dari Sdr. JAYADI H.M.;

**Halaman 7 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**

#### 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)



Dalam kesepakatan tersebut Sdr. MADI DJENTRING KECIL, berjanji tidak akan menuntut/memperkarakan dengan cara dan bentuk apapun terhadap obyek tanah SHM No : 46/Cinere;

4. Bahwa pihak Penggugat sehubungan dengan adanya gugatan perdata terhadap Obyek tanah sengketa SHM No : 46/Cinere tersebut di atas, tidak mengetahui mengenai keberadaan Sertifikat Asli SHM No : 46/Cinere tersebut, maka berdasarkan hal tersebut pihak Penggugat (selaku pemilik SHM No : 46/Cinere) membuat Surat Pernyataan untuk mengurus Laporan Kehilangan Sertifikat di Kantor Kepolisian Republik Indonesia, dan surat pernyataan tersebut diregister di Turut Tergugat III, dengan No.593/136/VIII/2014, tanggal 25 Agustus 2014 ;

5. Bahwa Turut Tergugat III, mengeluarkan Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas lahan SHM No : 46/ Cinere dengan nomor register No.593/136/VIII/2014;

Dalam proses laporan kehilangan sertifikat tersebut Penggugat juga melampirkan :

- Fotokopi KTP Suami – Istri ; -
- Fotokopi KK ; -
- Fotokopi Akta Nikah. -

6. Bahwa pada tanggal 2 September 2014, Penggugat membuat Laporan Pengaduan Kehilangan Sertifikat (SHM No : 46/Cinere) dengan No.LP/399/B/IX/2014/Resta Depok. Berdasarkan laporan pengaduan tersebut Kepolisian Republik Indonesia Resort Kota Depok mengeluarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan dengan nomor : STPLP/399/B/IX/2014/Resta Depok ; -

7. Bahwa terhadap obyek tanah SHM No : 46/ Cinere, telah ada Laporan Polisi No.LP/4336/XII/2013/PMJ/Ditreskrim, tanggal 5 Desember 2013





terhadap Penggugat, atas nama pelapor Sdr. MUALIH (bertindak selaku karyawan dan kuasa dari PT. Megapolitan);-

Bahwa Kepolisian Republik Indonesia Daerah Polda Metro Jaya mengeluarkan Surat Ketetapan No. S.Tap/450/VI/2015/Ditreskrimum tentang Penghentian Penyidikan atas dasar :

- Laporan Polisi No.LP/4336/XII/2013/PMJ/Ditreskrimum, tanggal 5 Desember 2013, atas nama pelapor Sdr. MUALIH (bertindak selaku karyawan dan kuasa dari PT. Megapolitan) ; -
- Surat Perintah Penyidikan No.SP.Sidik/3895/XII/2013/Ditreskrimum, tanggal 13 Desember 2013 ; -
- Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan (SPDP) No.B/7118/V/2015/Ditreskrimum, tanggal 18 Mei 2015 ; -
- Gelar Perkara di ruang rapat Ditreskrimum Polda Metro Jaya tanggal 12 April 2015. –

Berdasarkan proses tersebut di atas, pihak Kepolisian Polda Metro Jaya mengeluarkan Surat Ketetapan tentang Penghentian Penyidikan Perkara (SP3) tanggal 17 Juni 2015 ; --

8. Bahwa atas obyek tanah SHM No : 46/ Cinere, pihak Penggugat telah membayar lunas biaya pajak tahun 2014 dan tahun 2015 atas bidang tanah SHM No.46/ Cinere seluas = 17.500 m2 di kantor Turut Tergugat II, berdasarkan Nomor Objek Pajak : 32.78001.005.032-0057.0, Nama Wajib Pajak : SARMILIH ;
9. Bahwa berdasarkan point 4 dan 5 di atas, mengenai pengurusan kehilangan Sertifikat Hak Milik No : 46/ Cinere.Dalam proses pengurusannya di Kantor Turut Tergugat I , pada tanggal 30 Desember 2015, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok mengeluarkan Surat Pengumuman Tentang Sertifikat Hilang dengan Nomor : 23/Peng/2015 melalui Lembar Negara koran RAKYAT MERDEKA;



Pada hari Senin tanggal 28 Desember 2015, Penggugat selaku pemilik SHM No : 46/Cinere menjalankan acara sumpah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Depok dan disumpah di hadapan Bapak SUWARDI selaku Pejabat BPN Kota Depok atas dasar ketentuan/persyaratan pembuatan sertifikat pengganti; -

Pada tanggal 10 Pebruari 2016, Turut Tergugat I mengeluarkan Surat :-

- Tanda Terima Dokumen dan Surat Perintah Setor (SPS) dengan nomor berkas permohonan 9946/2016; -

Pada tanggal 24 Mei 2016, Turut Tergugat I mengeluarkan gambar peta situasi berdasarkan hasil pengukuran yang sudah dilaksanakan pada tanggal 17 Maret 2016, oleh Para Pejabat BPN Kota Depok. --

10. Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, cukup alasan untuk Penggugat membatalkan Akta Jual Beli No.23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 46/Cinere, an. PENGUGAT, yakni : --

- *Jual Beli tanah di Indonesia berdasarkan UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) harus dilakukan secara terang dan tunai ; -*

Sifat terang dan tunai merupakan sifat-sifat jual beli tanah menurut hukum adat yang diakui berdasarkan pasal 5 UUPA yang berbunyi : Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang -undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya; --

*Terang dan tunai artinya penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat*

**Halaman 10 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**



*Akta Tanah (PPAT) serta pembayarannya di lakukan secara tunai dan bersamaan; -*

Bahwa pihak Penggugat tidak pernah melakukan tanda tangan di hadapan pejabat umum yang berwenang Pejabat Pembuat Akta Tanah Hulman Sipahutar, SH (PPAT Bogor)/ Tergugat II dan Penggugat tidak pernah menerima pembayaran dari Tergugat I secara tunai dan bersamaan, atas obyek SHM Nomor : 46/Cinere maka pihak Penggugat membatalkan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 46/Cinere, an. PENGGUGAT ;

- Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997, *tentang Pendaftaran Tanah yakni Akta Jual Beli wajib di daftarkan 14 hari kerja* sedangkan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 46/Cinere, an. SARMILIH tidak di daftarkan di kantor Turut Tergugat I sejak tahun 1983 sampai tahun 2016 *yakni sudah selama 33 (tiga puluh tiga) tahun, Akta Jual Beli tersebut tidak didaftarkan di kantor Turut Tergugat I ; ---*

- Bahwa Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 46/Cinere, an. SARMILIH antara Penggugat dan Tergugat I, *berdasarkan pasal 1946 KUHPerdata tentang Daluwarsa umumnya adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang;*

*Yakni Penggugat dibebaskan dari suatu perikatan Jual Beli dengan Tergugat I, dengan telah lewatnya suatu waktu tertentu ;*

- Bahwa Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 46 /Cinere, an.

**Halaman 11 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**



*SARMILIH antara Penggugat dan Tergugat I, berdasarkan pasal 1948 KUHPPerdata, yakni mengenai pelepasan daluwarsa yang dilakukan dengan tegas, dan ada pelepasan daluwarsa yang terjadi secara diam-diam. Pelepasan secara diam-diam disimpulkan dari suatu perbuatan yang menimbulkan dugaan bahwa seorang tidak hendak menggunakan sesuatu hak yang telah diperolehnya;-*

*Bahwa Pihak Tergugat I, tidak hendak menggunakan hak yang telah diperolehnya dengan tidak mendaftarkan di Kantor Turut Tergugat I : Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 46/Cinere, an. SARMILIH yakni sudah berlangsung selama 33 (tiga puluh tiga) tahun;-*

- *Bahwa berdasarkan pasal 1967 KUHPPerdata yakni : segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun ;-*

*Bahwa Tergugat I tidak dapat lagi mengajukan tuntutan hukum terhadap Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 46/Cinere, an. SARMILIH karena daluwarsa dengan sudah lewatnya waktu selama 33 (tiga puluh tiga) tahun ; --*

- *Bahwa Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, sebagaimana di sebutkan dalam Pasal 21 ayat 3 (ii) dan pasal 22 maka seharusnya pihak Turut Tergugat I, menerima lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta Jual Beli tersebut tetapi sampai saat ini sejak Akta Jual Beli di buat tahun 1983, pihak Turut Tergugat I tidak menerima lembar kedua tersebut untuk keperluan pendaftaran ; -*



- Bahwa Akta Jual Beli No.23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 46/Cinere, an. SARMILIH, tidak memenuhi ketentuan Undang-Undang No : 30 Tahun 2004, tentang Jabatan Notaris *jo* Undang-Undang Nomor : 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang No : 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Maka berdasarkan point-point tersebut di atas, mohon kiranya dapat menjadi perhatian dan untuk pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, kiranya dapat Membatalan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83, tanggal 28 Januari 1983.

11. Maka berdasarkan uraian di atas cukup alasan untuk menyatakan bahwa Para Tergugat baik Tergugat I dan Tergugat II, secara bersama-sama telah membuat Akta Jual Beli yang cacat hukum karena *Jual Beli tidak dilakukan secara terang dan tunai serta Akta Jual Beli tidak di tanda tangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah* PPAT Hulman Sipahutar, SH ; -
12. Bahwa Turut Tergugat I; Turut Tergugat II dan Turut Tergugat II, diikutsertakan dalam gugatan ini karena kedudukannya sebagai pihak-pihak yang terkait dalam dukungannya mengenai kepemilikan Tanah milik Penggugat, sehingga untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara yang diajukan dalam perkara aquo hingga memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat dengan ini memohon agar kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memutuskan sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 46/Cinere, an. SARMILIH adalah BATAL DEMI HUKUM ( nietig ); -
3. Memerintahkan kepada Tergugat II; Turut Tergugat I; Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;

*A t a u :*

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

Tergugat I secara tegas menolak seluruh dalil gugatan yang diajukan Penggugat yang tercantum dalam Gugatan kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya dalam Jawaban ini.

**1. Eksepsi Kompetensi Relatif**

Bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam Gugatan aquo adalah *Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan PPAT Hulman Sipahutar, SH., PPAT di Kabupaten Bogor* yang atas akta jual beli tersebut Penggugat telah menyatakan bahwa:

- Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83 tersebut di hadapan Hulman Sipahutar, SH.,
- Hulman Sipahutar, SH., tidak pernah membacakan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83 tersebut di hadapan Peggugat; dan
- Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83 tersebut tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Depok yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat I.

dan bukan tanah Hak Milik No. 46 yang terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok yang menjadi obyek Gugatan aquo.

**Halaman 14 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**





Mengingat bahwa tempat kediaman (domisili) Tergugat I adalah Bellagio Residence Jl. Kawasan Mega Kuningan Barat E4 No. 3, Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan dan tempat kediaman (domisili) Tergugat II adalah Jl. Raya Padjajaran No. 23 Kota Bogor dimana domisili Tergugat I dan Tergugat II BUKAN dalam wilayah Kota Depok yang menjadi wilayah hukum (yurisdiksi) Pengadilan Depok maka:

-sesuai Pasal 118 HIR (Het Herziene Indonesisch Reglement) atau Reglement Indonesia Diperbaharui, Gugatan harus diajukan kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal/domisili salah satu tergugat (Actor Sequiturforum rei).

Oleh karena itu sesuai dengan Pasal 118 HIR, Gugatan aquo seharusnya diajukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal/domisili Tergugat I; atau diajukan kepada Pengadilan Negeri Kota Bogor yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal/domisili Tergugat II. Oleh karena itu, pengajuan Gugatan aquo oleh Penggugat kepada Pengadilan Negeri Kota Depok seharusnya DITOLAK karena Pengadilan Negeri Kota Depok tidak mempunyai kompetensi untuk memeriksa perkara Gugatan aquo.

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara a quo untuk menolak Gugatan aquo.

2. Eksepsi peremptoir (exemptio peremptoria)- Gugatan aquo telah kadaluarsa

Bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam Gugatan aquo adalah Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan PPAT Hulman Sipahutar, SH., PPAT di Kabupaten Bogor yang didalilkan oleh Penggugat bahwa:

- Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83 tersebut di hadapan Hulman Sipahutar, SH.,



- Hulman Sipahutar, SH., tidak pernah membacakan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83 tersebut di hadapan Peggugat.

Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83 telah dilakukan oleh dan antara Tergugat I dan Peggugat pada tanggal 28 Januari 1983 di hadapan PPAT Hulman Sipahutar, SH., PPAT di Kabupaten Bogor – dimana sampai dengan Gugatan aquo diajukan telah berlangsung 33 (tigapuluh tiga) tahun.

Bahwa Gugatan aquo ditujukan terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh Hulman Sipahutar, SH., PPAT di Kabupaten Bogor pada waktu 33 (tiga puluh tiga) tahun yang lalu. Oleh karena itu sesuai Pasal 1976 KUH Perdata (BW) maka Gugatan aquo telah kadaluarsa (lewat waktu) pengajuannya karena telah melebihi 30 (tiga puluh) tahun.

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara a quo untuk menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan aquo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

3. Gugatan Peggugat terhadap Tergugat II adalah salah pihak (error in personam).

Dalam Gugatan dinyatakan bahwa Tergugat II adalah selaku PPAT penerima protokol Hulman Sipahutar SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") Kabupaten Bogor -- ini berarti bahwa Tergugat II adalah seorang PPAT penerima protokol akta-akta PPAT dari Sipahutar SH PPAT Kabupaten Bogor.

Bahwa dalam kenyataannya Tergugat II (Bpk. Joko Sulisty) hanyalah seorang Notaris dan bukan PPAT. Dalam kedudukannya selaku seorang Notaris, berdasarkan Surat KEPUTUSAN MENTERI KEHAKIMAN RI No. C-211.HT.03.05-Th.1996 tanggal 10 Juli 1996 tentang PENUNJUKAN PEJABAT PENAMPUNG PROTOKOL NOTARIS, Tergugat II hanya

**Halaman 16 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**



bertindak sebagai penerima protokol akta-akta notaris dari Hulman Sipahutar, SH., notaris Kabupaten Bogor dan tidak termasuk akta-akta PPAT ----- (Bukti T1-1).

Mengingat yang dipermasalahkan dalam Gugatan aquo adalah *Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor* – yang MERUPAKAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ( AKTA PPAT) (dan bukan akta notaris) maka Gugatan Penggugat harusnya ditujukan kepada PPAT yang menerima protokol akta-akta PPAT dari Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor --- dan BUKAN kepada Tergugat II selaku Notaris penerima protokol akta-akta notaris dari Hulman Sipahutar, SH., Kabupaten Bogor. Oleh karena Tergugat II bukan PPAT penerima protokol akta-akta PPAT dari Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor maka Gugatan terhadap Tergugat II adalah salah pihak (error in personam).

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara a quo untuk menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan aquo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

4. Gugatan adalah Obscuur Libel

*Posita dan Petitum tidak bersesuaian*

Dalam bagian posita Gugatan, Penggugat tidak menjelaskan dan menguraikan secara jelas perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yang menjadi obyek Gugatan aquo dan yang menjadi dasar bagi Penggugat mengajukan tuntutan hukum (petitum).

Penggugat nampaknya kebingungan dalam merumuskan peristiwa-peristiwa hukum dan/atau perbuatan-perbuatan hukum dari masing-masing Tergugat yang dapat dijadikan dasar (posita) untuk mengajukan

**Halaman 17 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**



tuntutan hukum (petitum) dalam Gugatan aquo --- yaitu apakah Tergugat dan Para Tergugat telah melakukan “*perbuatan melawan hukum*” (onrechtmatige daad) dan/atau “*melakukan wanprestasi*” --- yang dijadikan dasar untuk pengajuan petitum.

Mengingat dalam petitum kedua Gugatan, Penggugat meminta:

“*Menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH., tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No. 46/Cinere, an.*

*SARMILIH adalah BATAL DEMI HUKUM (nietig);”*

maka seharusnya dalam Posita Gugatan, Penggugat mendalilkan secara jelas dan rinci serta membuktikan telah terjadinya perbuatan yang menyebabkan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH., tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No. 46/Cinere, an. SARMILIH adalah BATAL DEMI HUKUM (nietig) misalnya : perbuatan melawan hukum dan/atau wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat atau Para Tergugat – dan kemudian posita tersebut dijadikan dasar untuk pengajuan permohonan petitum kedua tersebut di atas.

Begitu pula, sebelum merumuskan *petitum kedua* tersebut di atas, Penggugat seharusnya meminta petitum yang menjadi dasar petitum kedua, misalnya petitum:

*Menyatakan Tergugat atau Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan/atau telah melakukan kelalaian/wanprestasi -- sebagai petitum sebelumnya – dan kemudian sebagai konsekuensi dari perbuatan melawan hukum dan/atau wanprestasi tersebut (sebagai petitum sebelumnya)-- Penggugat kemudian memohon kepada Majelis Hakim permohonan petitum kedua tersebut.*

Namun Penggugat tidak melakukan hal tersebut dan langsung mengajukan permohonan petitum kedua -- sehingga antara posita dan



petitum menjadi tidak bersesuaian dan tidak saling mendukung atau menguatkan satu sama lain— karenanya gugatan menjadi OBSCUUR LIBEL (tidak jelas/kabur). Sesuai Putusan MARI No. 67 k/Sip/1975, tgl. 13 Mei 1975, apabila petitum tidak sesuai dengan posita maka gugatan tidak dapat diterima.

Putusan MARI No. 67 k/Sip/1975, tgl. 13 Mei 1975 berbunyi:

*“Petitum tidak sesuai dengan posita, maka permohonan kasasi dapat diterima dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan”.*

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo untuk menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

5. Gugatan adalah tidak berdasar hukum (*Groundless*)

Bahwa dalam mengajukan Gugatan a quo, Penggugat telah menggunakan dasar hukum yang salah/keliru yaitu: peraturan-peraturan hukum yang DIKELUARKAN SETELAH terjadinya peristiwa hukum yaitu penandatanganan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor yaitu:

- (i) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah;
- (ii) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo. Undang-Undang No.02 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris; dan
- (iii) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan BUKAN peraturan-peraturan hukum yang berlaku pada saat terjadinya peristiwa hukum jual beli tanah melalui penandatanganan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat

**Halaman 19 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**



di hadapan Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor.

Bahwa sesuai dengan Asas Hukum Tidak Berlaku Surut (*Asas Non Retro Aktif*) yang dianut oleh sistem hukum Negara Republik Indonesia, peraturan-peraturan hukum tersebut di atas yang dijadikan dasar Gugatan a quo oleh Penggugat tidaklah berlaku surut (*retro aktif*) sehingga tidak dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk mengajukan gugatan pembatalan perbuatan hukum yang telah dilakukan/terjadi sebelum dikeluarkannya peraturan-peraturan hukum tersebut di atas.

Berdasarkan dalil-dalil dan uraian tersebut di atas, terbukti bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatannya tidak menggunakan dasar hukum yang benar dan karenanya Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara a quo untuk menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan aquo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua dalil dan fakta yang telah diuraikan dalam bagian EKSEPSI di atas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dengan Jawaban DALAM POKOK PERKARA ini;
2. Bahwa Tergugat I dengan ini secara tegas menolak seluruh dalil-dalil posita dan petitum yang tercantum dalam Gugatan, kecuali yang ditulis dan dinyatakan secara tegas oleh Tergugat I di dalam Jawaban ini.  
Untuk menghindari keragu-raguan, bagian-bagian dalam Gugatan yang tidak ditanggapi oleh Tergugat I dalam Jawaban ini tetap ditolak secara tegas oleh Tergugat I.
3. Bahwa dalam mengajukan Gugatan a quo, Penggugat telah menggunakan dasar hukum yang salah/keliru yaitu: peraturan-peraturan hukum yang DIKELUARKAN SETELAH terjadinya peristiwa hukum yaitu

**Halaman 20 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penandatanganan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor yaitu:

- (i) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah;
- (ii) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo. Undang-Undang No.02 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris; dan
- (iii) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

dan BUKAN peraturan-peraturan hukum yang berlaku pada saat terjadinya peristiwa hukum jual beli tanah yaitu pada waktu penandatanganan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/83 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor.

Bahwa sesuai dengan Asas Hukum Tidak Berlaku Surut (*Asas Non Retro Aktif*) yang dianut oleh sistem hukum Negara Republik Indonesia, peraturan-peraturan hukum tersebut di atas yang dijadikan dasar Gugatan a quo oleh Penggugat tidaklah berlaku surut (*retro aktif*) sehingga tidak dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk mengajukan gugatan pembatalan perbuatan hukum yang telah dilakukan/terjadi sebelum dikeluarkannya peraturan-peraturan hukum tersebut di atas.

4. Bahwa pada tanggal 28 Januari 1983, Tergugat I telah membeli dari Penggugat sebidang tanah Hak Milik seluas 17.500 M2 terletak di Desa Cinere, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat (sekarang Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok), sebagaimana tercantum dalam Sertifikat No. 46/Cinere atas nama SARMILIH (Penggugat) dengan menandatangani Akta Jual Beli No.

**Halaman 21 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**

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



- 23/18/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor (Bukti T1-2)
5. Bahwa dalam Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor dinyatakan bahwa jual beli tanah Hak Milik seluas 17.500 M2 terletak di Desa Cinere, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat (*sekarang Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok*), sebagaimana tercantum dalam Sertifikat No. 46/Cinere atas nama SARMILIH terjadi dengan harga Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta Rupiah) dan penjual (dalam hal ini Penggugat) mengaku telah menerima sepenuhnya uang pembelian tersebut di atas dan untuk penerimaan uang itu akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaannya (kwitansi) (vide T1-2).
6. Bahwa jual beli tanah Hak Milik No. 46/Cinere antara Tergugat I selaku pembeli dan Penggugat selaku penjual telah dilakukan dengan penandatanganan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor --- selaku pejabat yang berwenang membuat akta-akta tanah.

Bahwa sesuai Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 ("PP No. 10 Tahun 1961") tentang Pendaftaran Tanah --- sebagai peraturan yang berlaku pada saat penandatanganan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 tersebut maka jual beli tanah Hak Milik No. 46/Cinere antara Tergugat I selaku pembeli dan Penggugat selaku penjual adalah sah dan mengikat sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 berbunyi:

**Halaman 22 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**



*“ Setiap pejanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut:pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.”*

7. Bahwa sesuai Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (“UUPA”), pendaftaran peralihan Hak Milik tersebut pada Kantor Pertanahan Kota Depok merupakan alat bukti yang kuat serta sahnya mengenai peralihan hak milik tersebut.

Selengkapnya Pasal 23 UUPA berbunyi sebagai berikut:

*“Pasal 23*

- (1) Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.*
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.”*

Bahwa Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor telah didaftar/dicatat dalam Buku Tanah Hak Milik No.46/Cinere yang ada di kantor Pertanahan Kota Depok. Pencatatan tersebut terbukti pada waktu PPAT Ratnasari meminta pengecekan Sertifikat Hak Milik No. 46/Cinere atas nama Penggugat kepada Kantor Pertanahan Kota Depok pada tanggal 11 Maret 2003. (Bukti T1-3).



8. Bahwa setelah penandatanganan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 tersebut maka asli sertifikat Hak Milik No. 46/Cinere diberikan kepada Tergugat I selaku pembeli dan yang berhak atas tanah Hak Milik No. 46/Cinere. Sejak penandatanganan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 sampai dengan saat ini asli sertifikat Hak Milik No. 46/Cinere berada dalam penguasaan dan disimpan oleh Tergugat I sebagai pihak yang berhak atas Tanah Hak Milik No. 46/Cinere tersebut; (Bukti T1-4).
9. Bahwa pada tahun 2006, Penggugat telah mengikatkan diri untuk menjual Tanah HM No. 46/Cinere kepada JAYADI BIN HAJI MUASIM sebagaimana tercantum dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 2 tertanggal 13 Juni 2006 dibuat di hadapan Erry Yuliani, SH notaris di Depok; (Bukti T1-5).
10. Pada akhir tahun 2015, sesuai Surat Keterangan Hilang No. SKK/246/XII/2015/Reskrim tanggal 7 Desember 2015, Penggugat telah membuat laporan kehilangan kepada Polres Kota Depok yang menyatakan bahwa asli sertifikat Tanah HM No. 46/Cinere telah hilang; Selanjutnya berdasarkan Surat Keterangan Hilang dari Polres Depok tersebut, Penggugat telah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat pengganti (sebagai pengganti sertifikat Tanah HM No. 46/Cinere dan pada tanggal 28 Desember 2015 telah mengucapkan sumpah di hadapan pejabat Kantor Pertanahan Kota Depok bahwa asli sertifikat Tanah HM No. 46/Cinere benar-benar hilang sesuai dengan Surat Pernyataan Dibawah Sumpah/Janji tanggal 28 Desember 2015;
11. Pada hari Kamis, tanggal 31 Desember 2015, Kantor Pertanahan Kota Depok melalui harian RAKYAT MERDEKA telah mengumumkan permohonan penerbitan sertifikat pengganti yang dimohonkan oleh Penggugat sebagai pengganti sertifikat Tanah HM No. 46/Cinere; (Bukti T1-6).

**Halaman 24 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**



12. Bahwa sebagai reaksi atas pengumuman permohonan sertifikat pengganti Hak Milik No. 46/Cinere melalui harian RAKYAT MERDEKA, pada tanggal 7 Januari 2016 dan 26 Januari 2016 Tergugat I melalui perusahaannya PT. Mega Limo Estate telah menulis surat keberatan atas permohonan penerbitan sertifikat pengganti Hak Milik No.46/Cinere kepada Kantor Pertanahan Depok dan memberitahukan bahwa asli sertifikat Tanah Hak Milik No.46/Cinere ADA DALAM PENGUASAAN Tergugat I kami selaku pemilik yang sah atas bidang tanah Hak Milik tersebut berdasarkan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor; (Bukti T1-7).
13. Bahwa selain mengirimkan surat keberatan kepada Kantor Pertanahan Kota Depok:
  - (i) Tergugat I juga telah melaporkan perbuatan Penggugat kepada Bareskrim pada tanggal 22 Januari 2016 dengan Nomor Laporan: LP/81/I/2016 dengan Tanda Bukti Lapor: TBL/59/I/2016/Bareskrim dengan dugaan tindak pidana penggelapan barang tidak bergerak (Tanah Hak Milik No. 46/Cinere) sesuai Pasal 385 KUH Pidana dan pengangkatan sumpah palsu di hadapan pejabat berwenang; (Bukti T1-8).
  - (ii) Pada tanggal 15 Februari 2016, Tergugat I melalui istrinya menulis surat kepada Dirjen Penanganan Masalah Agraria-Pemanfaatan Ruang dan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional perihal Permohonan Penghentian Proses Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik 46 dan Hak Milik 47; (Bukti T1-9).
  - (iii) Pada tanggal 22 Februari 2016 melalui kuasa hukumnya Tergugat I menulis surat permohonan pencabutan Surat Keterangan Hilang



No. SKK/246/XII/2015/Reskrim tanggal 7 Desember 2015 kepada KAPOLRES Kota Depok dan memberitahukan serta menjelaskan bahwa asli sertifikat Tanah HM No. 46/Cinere tidak hilang tetapi dipegang oleh Tergugat I selaku pemilik sah atas Tanah HM No. 46/Cinere berdasarkan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat di hadapan Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor; (Bukti T1-10).

- (iv) Pada tanggal 16 Mei 2016, melalui kuasa hukumnya Tergugat I telah menulis surat kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional perihal permohonan perlindungan hukum dan penyelesaian atas tindakan sewenang-wenang Pejabat Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok; (Bukti T1-11).

14. Bahwa menanggapi Surat tanggal 15 Februari 2016 yang dikirimkan oleh Tergugat I, pada tanggal 25 Februari 2016 Plt Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah kemudian menulis surat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat perihal Permohonan Penghentian Proses Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik 46/Cinere dan 47/Cinere, Kota Depok, Jawa Barat. (Bukti T1-12).

Dan menanggapi serta menindaklanjuti surat Plt Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah tanggal 25 Februari 2016 kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat tersebut di atas, melalui kuasa hukum perusahaannya, Tergugat I menulis surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok perihal Permohonan Penghentian Proses Penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik No. 46/Cinere dan No. 47/Cinere, Kota Depok, Jawa Barat; (Bukti T1-13).





15. Bahwa untuk menanggapi surat-surat keberatan dan/atau permohonan perlindungan hukum yang dikirimkan oleh Tergugat I kepada Kantor Pertanahan Kota Depok dan/atau kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat dan/atau Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional maka pada tanggal 5 Oktober 2016 telah diadakan Gelar Perkara mengenai permintaan penerbitan sertifikat pengganti Hak Milik No. 46/Cinere dan 47/Cinere yang diajukan oleh Penggugat dan ahli waris Muntasil dan keberatan yang diajukan oleh Tergugat I di Kantor Pertanahan Depok dengan hasil sebagaimana termaktub dalam BERITA ACARA PAPARAN KASUS tanggal 5 Oktober 2016 sebagai berikut :

- a. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 46/Cinere dan 47/Cinere BENAR TIDAK HILANG, tetapi berada dalam penguasaan Ny. L. Melani Lowas Barak Rimba dan menunjukan aslinya pada rapat tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok;
- b. Bahwa setelah dilaksanakan pengecekan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 46/Cinere dan 47/Cinere antara Sertifikat dan Buku Tanah TERDAPAT KESESUAIAN ATAU IDENTIK;
- c. Bahwa hasil pengecekan Gambar Situasi/Surat Ukur Sertifikat Hak Milik No. 46/Cinere dan 47/Cinere terhadap Peta Bidang Tanah hasil plotting dari Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Depok TERDAPAT KESESUAIAN DATA FISIK ANTARA SURAT UKUR DAN FISIK di lapangan;
- d. Perlu dilaksanakan pencocokan/klarifikasi terhadap Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 dan No. 24/19/Sawangan/1983 yang aslinya ditunjukkan oleh L. Melani Lowas Barak Rimba sebagai dasar peralihan hak antara Pemilik Sertifikat dengan Sudjono Barak Rimba pada kantor PPAT penerima protokol dari dokumen tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Pelaksanaan pengecekan ..dst
- f. Bahwa proses penerbitan sertifikat pengganti karena hilang Sertifikat Hak Milik No. 46/Cinere dan 47/Cinere yang diajukan oleh Sdr. Sarmilih dan Sdr. Ahmad Kosasih (selaku Ahli Waris Muntasil) TIDAK DAPAT DILANJUTKAN dan agar dikembalikan berkasnya sesuai Pasal 59 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bahwa Berita Acara Paparan Kasus tersebut di atas ditandatangani oleh antara lain:

- Bapak Deddy Setiadi, SH selaku Plt Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah bertindak selaku Pimpinan Gelar;
  - Bapak Bisyahri, SH., MH selaku Kasie Sengketa Kantor Pertanahan Kota Depok bertindak selaku Notulen;
  - Bapak Drs. Almaini, SH., MH selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok sebagai peserta;
  - Bapak KRT. Saputro Danukusumo selaku kuasa hukum Sarmilih dan Sdr. Ahmad Kosasih (selaku Ahli Waris Muntasil) sebagai peserta;
  - Bapak Agus Setyo Purwoko selaku kuasa hukum Bapak Sudjono Barak Rimba dan PT Mega Limo Estate dan PT. Megapolitan Development Tbk sebagai peserta; dan
  - Ibu L. Melani Lowas Barak Rimba sebagai peserta ; (Bukti T1-14).
16. Bahwa selanjutnya Badan Pertanahan Kota Depok melaksanakan klarifikasi terhadap Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 dan No. 24/19/Sawangan/1983 yang dibuat oleh dan di hadapan Hulman Sipahutar, SH., selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor yang hasilnya dimuat dalam BERITA ACARA tanggal 12 Oktober 2016 yang hasilnya sebagai berikut:

**Halaman 28 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**

#### 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

Hasil pelaksanaan Kegiatan Klarifikasi terhadap Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 dan No. 24/19/Sawangan/1983 yang dibuat oleh dan di hadapan Hulman Sipahutar, SH., selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor, sebagai dasar peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 46/Cinere atas nama Sarmilih, luas 17.500 M2, Gambar Situasi No.327/1973 Seb., dan Sertifikat Hak Milik No. 47/Cinere atas nama Muntasil, luas 20.000 M2, Gambar Situasi No. 327/1973 Seb. Terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok adalah sebagai berikut:

- a. Pelaksanaan klarifikasi dilaksanakan pada tanggal 12 Oktober 2016 di kantor Penerima Protokol PPAT Hulman Hutapea., SH yaitu Notaris dan PPAT Mulyadi, SH., MKn, yang beralamat di Perumahan Villa Nusa Indah, Jalan Indah Raya Blok U 5 No. 10, Gunung Putri Bogor;
- b. Dari hasil Kegiatan klarifikasi tersebut bahwa minuta Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 dan No. 24/19/Sawangan/1983 yang dibuat oleh dan di hadapan Hulman Sipahutar, SH., selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor BENAR ADA TERSIMPAN di Kantor Notaris Penerima Protokol yaitu Mulyadi, SH., MKn dan hasil pencocokan asli Akta Jual Beli tersebut yang dibawa oleh kuasa hukum PT. Megapolitan Development Tbk BENAR SAMA/IDENTIK dengan minuta akta yang tersimpan di kantor Notaris Mulyadi., SH., MKn selaku penerima protokol.

Berita Acara tersebut di atas ditandatangani oleh:

- Bpk. Bisyahri, SH., MH selaku Kasie Sengketa Kantor Pertanahan Kota Depok;
- Bpk. Imam Isnandar, SH staff bagian Sengketa Kantor Pertanahan Kota Depok;
- Bpk. Hotben Sirait, SH., MH staff bagian Sengketa Kantor Pertanahan Kota Depok;

**Halaman 29 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**

#### 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

- Ibu. Reni Riyawati, SH staff bagian Sengketa Kantor Pertanahan Kota Depok; dan
- Bpk. Mulyadi, SH., MKn selaku PPAT Penerima Protokol sebagai pihak yang mengetahui.---- (Bukti T1-15).

17. Setelah pelaksanaan klarifikasi Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 dan No. 24/19/Sawangan/1983 yang dibuat oleh dan di hadapan Hulman Sipahutar, SH., selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor maka Badan Pertanahan Kota Depok mengadakan Gelar Perkara lanjutan pada tanggal 2 Nopember 2016 sebagaimana tercantum dalam:

Berita Acara Paparan Tentang Hasil Klarifikasi Terhadap Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 dan No. 24/19/Sawangan/1983 yang dibuat oleh dan di hadapan Hulman Sipahutar, SH., selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor, Perihal Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 46/Cinere atas nama Sarmilih, Luas 17.500 M2, Gambar Situasi No.327/1973 Seb., dan Sertifikat Hak Milik No. 47/Cinere atas nama Muntasil, Luas 20.000 M2, Gambar Situasi No. 327/1973 Seb. Ke Sudjono Barak Rimba, Terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok tanggal 2 Nopember 2016 yang hasilnya sebagai berikut:

Hasil pelaksanaan kegiatan klarifikasi terhadap Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 dan No. 24/19/Sawangan/1983 yang dibuat oleh dan di hadapan Hulman Sipahutar, SH., selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor sebagai dasar Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 46/Cinere atas nama Sarmilih, Luas 17.500 M2, Gambar Situasi No.327/1973 Seb., dan Sertifikat Hak Milik No. 47/Cinere atas nama Muntasil, Luas 20.000 M2, Gambar Situasi No. 327/1973 Seb. Ke Sudjono Barak Rimba, Terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok adalah sebagai berikut:

**Halaman 30 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**

#### 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)



- a. Pelaksanaan klarifikasi dilaksanakan pada tanggal 12 Oktober 2016 di Kantor Penerima Protokol PPAT Hulman Sipahutar, SH., yaitu Notaris dan PPAT Mulyadi, SH., MKn yang beralamat di Perumahan Villa Nusa Indah, Jalan Indah Raya Blok U 5 No. 10, Gunung Putri Bogor;
- b. Dari hasil kegiatan klarifikasi tersebut bahwa minuta Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 dan No. 24/19/Sawangan/1983 yang dibuat oleh dan di hadapan Hulman Sipahutar, SH., selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor BENAR ADA TERSIMPAN di Kantor Notaris Penerima Protokol yaitu Mulyadi, SH., MKn dan hasil pencocokan asli Akta Jual Beli tersebut yang dibawa oleh Kuasa Hukum PT. Mega Limo Estate BENAR SAMA/IDENTIK dengan minuta akta yang tersimpan di Kantor Mulyadi, SH., MKn selaku Penerima Protokol.
- Bahwa Berita Acara Paparan tersebut di atas ditandatangani oleh antara lain:
- Bapak Drs. Almaini, SH., MH selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok sebagai pimpinan gelar;
  - Bapak Bisyahri, SH., MH selaku Kasie Sengketa Kantor Pertanahan Kota Depok bertindak selaku Notulen;
  - Bapak Deddy Setiadi, SH selaku Plt Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria, Pemanfaatan Ruang dan Tanah bertindak selaku peserta;
  - Bapak Hartono FX sebagai perwakilan Kantor Wilayah BPN Jawa Barat sebagai peserta;
  - Bapak Agus Setyo Purwoko selaku kuasa hukum Bapak Sudjono Barak Rimba dan PT Mega Limo Estate dan PT. Megapolitan Development Tbk sebagai peserta; dan



- Ibu L. Melani Lowas Barak Rimba sebagai peserta. (Bukti T1-16).

Maka berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *aquo* agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya; dan
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya; dan
- Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara.

atau,

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

- I. **DALAM EKSEPSI** – Bahwa PENGUGAT ternyata telah salah dalam menetapkan TERGUGAT II sebagai subyek hukum dalam perkara *aquo* (*error in subjecto*), dimana dalam gugatannya dinyatakan TERGUGAT II selaku PPAT wilayah Bogor tidak pernah menjadi penerima protokol tersebut. – Bahwa dengan demikian Gugatan Pengugat perlu ditolak.

- II. **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa yang menjadi objek dalam perkara *aquo* adalah adanya AKTA JUAL BELI NO : 23/18/SAWANGAN/1983, yang dibuat dihadapan HULMAN SIPAHUTAR, SH selaku PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) untuk Wilayah Kabupaten Bogor, pada tanggal 23 Januari 1983, oleh SARMILIH selaku penjual dan SUDJONO BARAK RIMBA selaku PEMBELI, atas Tanah Hak Milik

**Halaman 32 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**





Sertipikat No. 46/Cinere, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor  
(sekarang Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere Kota Depok).

2. Bahwa Pengugat dalam Gugatannya untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor : 23/18/SAWANGAN/1983 tertanggal 23 Januari 1983 tersebut telah keliru dalam memberikan alasan dengan menyebutkan peraturan perundangan yang berlaku saat ini, antara lain :

- Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah Nomor : 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan pembuat akta tanah;
- Undang-undang No. 30 Tahun 2004 jo. tentang jabatan Notaris. Undang-undang no 02 tahun 2014 tentang perubahan undang-undang no. 30 tahun 2014 tentang jabatan Notaris;

Oleh Karena peraturan Perundangan tersebut tidak dapat diberlakukan untuk perbuatan hukum yang terjadi pada tanggal 23 Januari 1983.

3. Bahwa apalagi mengenai Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 02 Tahun 2014 yang hanya khusus mengatur tentang jabatan Notaris, Tentu tidak dapat diterapkan untuk perbuatan hukum yang dilakukan oleh HULMAN SIPAHUTAR, SH selaku PPAT, oleh karena jabatan Notaris dan Jabatan PPAT merupakan dua jabatan yang berdiri sendiri, meskipun dua jabatan tersebut dapat dijabat oleh orang yang sama, tetapi dengan bidang tugas yang berbeda.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini TERGUGAT II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak Gugatan Pengugat, atau apabila Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban sebagai berikut :-----

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh Turut Tergugat I ;
2. Eksepsi Perihal Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas Menggugat  
Bahwa sejak adanya jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 dibuat oleh dan di hadapan Hulman Sipahutar, SH., selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor, maka Penggugat sudah tidak berhak lagi atas tanah obyek sengketa karena Akta Jual Beli tersebut adalah perjanjian formil yang diharuskan oleh Undang-undang dan mengenai jual beli tersebut sudah bersifat terang dan tunai, artinya sejak ditandatanganinya akta oleh Penggugat di hadapan Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), kewajiban Penggugat sebagai penjual adalah menyerahkan tanah obyek sengketa serta sertifikatnya setelah diterima pembayaran dan sejak itu pula Penggugat sudah tidak berhak lagi atas tanahnya, sedangkan mengenai pendaftaran baliknama adalah pencatatan, dengan kata lain secara yuridis formal dengan adanya Akta Jual Beli tersebut, sudah tidak ada lagi hak Penggugat atas Tanah Obyek Sengketa (vide, Pasal 37, ayat (1), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 1, ayat (4), Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah), dengan adanya Akta Jual Beli tersebut, Penggugat secara hukum tidak mempunyai *legal standing* atau kapasitas tanah obyek sengketa tersebut ;

II. DALAM POKOK PEKARA

**Halaman 34 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**



1. Bahwa Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar hal hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal hal yang secara tegas dan bulat diakui oleh Turut Tergugat I ;
3. Bahwa dalil Penggugat halaman 7, yang menyatakan tidak menandatangani Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 dan menyangkal adanya Akta Jual Beli tersebut, adalah dalil yang keliru karena berdasarkan Berita Acara Paparan Tentang Hasil Klarifikasi Terhadap Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 Dan No. 24/19/Sawangan/1983 dibuat oleh dan dihadapan Hulman Sipahutar, SH., Selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor, Perihal Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 46/Cinere Atas Nama Sarmilih, Luas 17.500 M<sup>2</sup>, Gambar Situasi No. 327/1973 Seb., Dan Sertipikat Hak Milik No. 47/Cinere Atas Nama Muntasil, Luas 20.000 M<sup>2</sup> Gambar Situasi No. 327/1973 Seb., Ke Sudjono Barak Rimba, Terletak Di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok, diketahui minuta Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 dan No. 24/19/Sawangan/1983 dibuat oleh dan di hadapan Hulman Sipahutar, SH., selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor benar ada tersimpan di Kantor Notaris Penerima Protokol yaitu Mulyadi, SH., MK.n. dan hasil pencocokan asli Akta Jual Beli tersebut, yang dibawa oleh Kuasa Hukum PT. Mega Limo Estate, Tbk., benar sama/identik dengan minuta akta yang tersimpan di Kantor Mulyadi, SH., MK.n., selaku Penerima Protokol ;



4. Bahwa dalam sertifikat obyek sengketa tercatat terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok, akan tetapi fakta yang tidak terbantahkan dalam Administrasi Wilayah Kota Depok, tanah tersebut berada di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok sesuai hasil identifikasi terhadap tanah obyek sengketa atau *plotting* sesuai dengan Gambar Situasi sertifikat tersebut yang terletak di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok dan tentang terjadinya ketidak-samaan tersebut adalah karena asal-usul sertifikat tersebut mengacu pada Bekas Eigendom Verponding Perkebunan Cinere, setelah Undang-undang No. 1 Tahun 1958 tanahnya menjadi Tanah Negara yang kemudian dimohon, akan tetapi sertifikat yang diterbitkan masih memakai status wilayah Cinere, dengan kata lain secara *de facto* tanah tersebut masuk di Kelurahan Limo, namun secara administratif pendaftaran tanah sertifikatnya belum diubah masih tercatat di Kelurahan Cinere, dan sertifikat-sertifikat tanah yang telah diterbitkan di sekeliling tanah obyek sengketa masuk wilayah Kelurahan Limo ;
5. Bahwa mengenai jual beli tanah, sesuai Undang-undang Pokok Agraria yang dipakai adalah Hukum Adat, maka tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 dan akta tersebut bersifat *riil* dan kontan, sedangkan mengenai baliknama atas nama Tergugat I itu hanya bersifat administrasi pencatatan pendaftaran, terhadap hal itu bisa dirujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 601 K/Sip/1972 tanggal 14 Maret 1973 ;
6. Bahwa atas proses sertifikat pengganti karena hilang yang diajukan oleh Penggugat di Kantor Pertanahan Kota Depok, proses tersebut tidak dilanjutkan karena terdapat keberatan dari Tergugat I dan Tergugat I



telah membuktikan sertifikat obyek sengketa berada di tangannya beserta dengan Akta Jual Belinya dan baik sertifikat maupun Akta Jual Beli tersebut identik sesuai pelaksanaan klarifikasi pada tanggal 12 Oktober 2016 di Kantor Notaris Penerima Protokol Hulman Sipahutar, SH., selaku PPAT Wilayah Kabupaten Bogor yaitu Mulyadi, SH., MK.n. yang beralamat di Perumahan Vila Nusa Indah, Jalan Indah Raya Blok U 5 No. 10 Gunung Putri, Bogor, maka berdasarkan hal tersebut sesuai dengan pasal 59, ayat (3), (4) dan (5), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, proses sertifikat pengganti yang diajukan Penggugat tidak berlanjut ;

7. Bahwa kewajiban Penjual menurut 1458 KUHPerdara, secara Prinsip penjual memiliki kewajiban untuk :
  - a. Memelihara dan merawat kebendaan, yang akan diserahkan kepada Pembeli hingga saat penyerahannya ;
  - b. Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan atau jika tidak ditentukan saatnya atas permintaan Pembeli ;
  - c. Menanggung kebendaan yang dijual tersebut ;mengenai benda tidak bergerak (tanah) penyerahannya sejak dibuat akta otentik atas hak milik tersebut yaitu Akta Jual Beli, sedangkan kewajiban utama pembeli menurut Pasal 1513 KUHPerdara, ialah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan sebagaimana pembelian dalam Akta Jual Beli, dengan demikian Penggugat sebagai Penjual sudah tidak punya hubungan hukum lagi dengan tanah tersebut dan secara *de jure* beralih kepada Pembeli (Tergugat I) ;
8. Bahwa mengenai dalil Penggugat tentang Akta Jual Beli No. 23/18/Sawangan/1983 yang telah kadaluarsa merujuk



Pendaftaran Tanah adalah keliru adapun akta yang wajib disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan adalah Pasal 40, ayat (1), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan bukan mengenai kadularsanya akta ;

9. Bahwa dalil Penggugat halaman 6, angka 9, selain Penggugat mempunyai putusan yang memenangkannya dan menyatakan telah terjadi proses pengurusan sertipikat pengganti karena hilang di Kantor Pertanahan dari mulai Pengumuman, Acara Sumpah, diterbitkannya Peta Situasi, yang secara formil Penggugat telah melaluinya untuk memperoleh sertipikat pengganti karena hilang, akan tetapi berdasarkan pasal 59, ayat (3), (4) dan (5), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, permohonan sertipikat pengganti karena hilang tersebut tidak dapat diproses karena adanya keberatan dalam pengumuman dengan alasan hukum yang kuat yaitu surat keberatan dari Hotma Sitompoel & Associates Law Office (selaku Kuasa Hukum Tergugat I) No. 180/MT/IX/2014 tanggal 17 September 2014 perihal Permohonan Untuk Tidak Menerbitkan Sertipikat Baru Atas Sertipikat Hak Milik No. 46 Atas Nama Sarmilih, Seluas 17.500 M<sup>2</sup> Dan Sertipikat Hak Milik No. 47 Atas Nama Muntasil, Seluas 20.000 M<sup>2</sup>, yang intinya menyatakan permohonan untuk tidak menanggapi dan tidak menerbitkan sertipikat baru/pengganti atas sertipikat tanah obyek sengketa, karena saat ini fisik kedua sertipikat tersebut dikuasai oleh Tergugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang mengadili perkara ini berkenan memutus sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

**Halaman 38 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**





- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (NO) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

namun apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah mengajukan jawaban 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 II dan Turut Tergugat III 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 *aquo* (Kompetensi Absolut), bahwa gugatan *a quo* merupakan lingkup gugatan Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan 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.
3. 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

**Halaman 39 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**



dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”.

4. Sedangkan gugatan para Penggugat merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara, yaitu:

4.1. dalam petitumnya Penggugat meminta Akta Jual Beli No. 23/19/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar SH. Tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No. 46/Cinere, an. Sarmilih adalah batal demi hukum.

4.2. Bahwa SHM No. 46/Cinere an Sarmilih adalah produk yang dikeluarkan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata

5. Bahwa apa yang dimintakan oleh Para Penggugat dalam Petitumnya tersebut merupakan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 4 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir dengan undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan bahwa:

“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik dipusat maupun didaerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk



sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

6. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat tersebut adalah merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga sesuai dalam Pasal 1 angka 9 dan 10 jo. Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir dengan undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, seharusnya gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

7. Bahwa hal demikian tersebut jelas diatur dalam Pasal 3 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir dengan undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:

“Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara”.



8. Oleh karena hal-hal tersebut sepanjang gugatan mengenai keabsahan produk Pejabat Tata Usaha Negara maka tidak tepat apabila gugatan tersebut diajukan melalui Pengadilan Negeri Depok sebagaimana dimaksud dalam gugatan *a quo*.  
Gugatan yang demikian harus Ditolak, karena tidak memenuhi unsur hukum formal atau setidaknya gugatan yang demikian tidak dapat diterima karena menyimpang dari hukum formal yang telah ditetapkan berdasarkan Undang-Undang dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**B. GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (*EXCEPTIO OBSCURUM LIBELLUM*).**

**1. Tanah Obyek Perkara Tidak Jelas**

- 1.1. Dalam gugatannya Para Penggugat menyatakan yang menjadi obyek perkara adalah tanah seluas 17.500 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere Kota Depok Provinsi Jawa Barat.
- 1.2. Dalam obyek gugatan Penggugat sama sekali tidak menyebutkan batas-batas tanah yang diakui sebagai miliknya.
- 1.3. Dalam gugatan *aquo* Penggugat sama sekali tidak menyebutkan batas-batas tanah yang diakui sebagai miliknya.
- 1.4. Dalam gugatan tanah *aquo* Penggugat hanya menyebutkan letak tanah *aquo*, di kelurahan Cinere kecamatan Cinere kota Depok, namun tidak menyebutkan nama jalan dari letak tanah *aquo*, nomor RT(Rukun Tetangga) dan atau nomor RW (Rukun Warga) bahkan provinsi.
- 1.5. Dengan tidak jelasnya lokasi dan batas-batas tanah yang menjadi obyek gugatan maka gugatan para Penggugat

**Halaman 42 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**



adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*Exceptio Obscurum Libellum*).

2. Tidak ada Korelasi antara Posita dan Petitum

2.1. Dalam Gugatan Penggugat tidak ada kesesuaian antara Posita dan Petitum yang dapat dijadikan dasar pengajuan Petitum Penggugat.

Mengingat dalam petitum kedua gugatan, Penggugat meminta;

“Menyatakan bahwa akta jual beli No. 24/19/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar SH. Tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No. 46/Cinere, an. Sarmilih adalah batal demi hukum (nietig).”

Maka seharusnya dalam posita gugatan, Penggugat mendalilkan secara jelas dan rinci serta membuktikan telah terjadinya perbuatan yang menyebabkan akta jual beli No. 23/19/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar SH. Tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No. 46/Cinere, an. Sarmilih adalah batal demi hukum (nietig), misalnya apakah perbuatan melawan hukum atau wanprestasi yang telah dilakukan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III yang kemudian posita tersebut dijadikan dasar untuk pengajuan permohonan petitum kedua tersebut.

2.2. Dengan tidak ada kesesuaian dan saling mendukung antara Posita dan Petitum menjadikan gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*Exceptio Obscurum Libellum*).



2.3. Sesuai dengan putusan MARI No. 67 k/Sip/1975, tgl 13 Mei 1975, apabila petitum tidak sesuai dengan posita maka gugatan tidak dapat diterima.

3. Bahwa karena gugatan yang demikian adalah kabur dan tidak jelas (*obscuur Libels*) oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaaard*) hal ini sesuai dengan yurisprudensi MARI Nomor: 239 K/Sip/1968, suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaaard*).

C. GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURUM LITIS CONSORTIUM*).

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 08 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah Pasal 2 ayat (2) menyebutkan bahwa Kelurahan Cinere berada di bawah wilayah kerja Kecamatan Cinere, oleh karenanya untuk upaya tertib hukum acara dan agar menjadi jelasnya perkara aquo, maka seharusnya Kecamatan Limo diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini.
2. Bahwa dalam gugatannya Penggugat pada halaman 2 menyebutkan letak bidang tanah yang dimohonkan penggugat berada Kelurahan Cinere Kecamatan Cinere Kota Depok Propinsi Jawa Barat. oleh karenanya untuk upaya tertib hukum acara dan agar menjadi jelasnya perkara aquo, maka seharusnya Kecamatan Cinere yang membawahi Kelurahan Kerja sebagai wilayah kerjanya diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini, oleh karena itu kami beranggapan gugatan ini kurang pihak (*partij*).
3. Bahwa jelas gugatan Penggugat tidak lengkap dan mengandung cacat *PLURUM LITIS CONSORTIUM*, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan kurang pihak dengan demikian gugatan aquo





harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaring).

D. GUGATAN TELAH DALUARSA (EXEPTIO PEREMTORIA).

Menurut Pasal 1946 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) mendefinisikan Lewat waktu atau daluarsa sebagai berikut:

“Lewat waktu ialah suatu sarana hukum untuk memperoleh sesuatu atau sesuatu alasan untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya waktu tertentu dan dengan terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang”.

Menurut Pasal 1967 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) menyebutkan:

“Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alasan, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk”.

Bahwa yang menjadi Obyek Gugatan dalam perkara aquo adalah Akta Jual Beli Akta Jual Beli No. 23/19/Sawangan/83, Tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat dihadapan PPAT Hulman Sipahutar SH.

Bahwa Gugatan Aquo ditujukan terhadap suatu perbuatan yang dilakukan lebih dari 33 Tahun yang lalu. Oleh karena itu sesuai dengan pasal 1946 KUHPer dan 1967 KUHPer maka gugatan Aquo telah kadaluarsa (lewat waktu) pengajuannya karena telah melebihi 30 tahun. Berdasarkan dalil-dalil dan uraian tersebut diatas, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara Aquo untuk menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Aquo tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaring).

**Halaman 45 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**



E. KUALIFIKASI PERBUATAN TURUT TERGUGAT II DAN TURUT TERGUGAT III TIDAK JELAS.

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak menjelaskan dan menguraikan secara jelas perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam perkara aquo, apakah perbuatan melawan hukum ataukah wanprestasi?
2. Bahwa dikarenakan Kualifikasi Tergugat tidak jelas maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaaard) hal ini sesuai dengan yurisprudensi MARI Nomor: 239 K/Sip/1968, suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaaard).

F. GUGATAN TIDAK BERDASAR HUKUM (GROUNDLESS).

1. Bahwa dalam mengajukan gugatan aquo, Penggugat telah menggunakan dasar hukum yang salah dan keliru yaitu: peraturan-peraturan hukum yang dikeluarkan setelah terjadinya peristiwa hukum, bukan peraturan-peraturan hukum yang berlaku pada saat penandatanganan Akta Jual Beli No. 23/19/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 yang dibuat dihadapan Hulman Sipahutar, SH., PPAT Kabupaten Bogor, yaitu:
  - a. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah
  - b. Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris Jo Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris.
  - c. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Bahwa sesuai dengan asas hukum tidak berlaku surut (Asas Non Retro Aktif) yang dianut oleh sistem hukum Negara Republik

**Halaman 46 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**



Indonesia, dasar hukum yang digunakan oleh Penggugat tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk mengajukan gugatan.

3. Berdasarkan dalil-dalil tersebut maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaaard*) karena tidak menggunakan dasar hukum yang benar.

**G. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT *EXCEPTIO ERROR IN PERSONA* (GUGATAN PENGGUGAT KELIRU).**

1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat menarik Walikota Depok Cq Kepala DPPKAD sebagai Turut Tergugat II dan Kepala Kelurahan Cinere sebagai Turut Tergugat III dalam perkara Aquo.
2. Bahwa Penggugat dalam menarik Walikota Depok Cq Kepala DPPKAD sebagai Turut Tergugat II dan Kepala Kelurahan Cinere sebagai Turut Tergugat III adalah salah dan keliru karena dalam petitum gugatannya Penggugat menyebutkan  
"Menyatakan bahwa akta jual beli No. 23/19/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar SH. Tanggal 28 januari 1983 terhadap SHM No. 46/Cinere, an. Sarmilih adalah batal demi hukum (*nietig*)."  
Bahwa akta jual beli No. 23/19/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar SH. Tanggal 28 januari 1983 dan SHM No. 46/Cinere, an. Sarmilih adalah bukan produk dari Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.
3. Bahwa maksud diajukan gugatan aquo terhadap Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada isi putusan, akan tetapi dalam perkara ini Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak mempunyai satu alasan/kepentingan untuk mematuhi putusan hakim karena tidak ada hubungan hukum sama sekali antara Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dengan para Penggugat.
4. Oleh karena itu, telah jelas Penggugat keliru menarik Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara aquo, maka

**Halaman 47 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**



sangat beralasan dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok dalam perkara aquo menyatakan gugatan Penggugat *Error In Persona* dan gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dan berkenan mengeluarkan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dari perkara Aquo serta mohon untuk dapat diputus terlebih dahulu dalam Putusan Sela.

Berdasarkan uraian tersebut diatas Mohon kiranya Majelis Hakim berkenan memutus terlebih dahulu eksepsi Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, sebelum memasuki pokok perkara sesuai dengan ketentuan Pasal 136 HIR yaitu:

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan, Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijk Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara yang timbul.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah diuraikan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini dan merupakan satu kesatuan yang integral.
2. Bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya.
3. Bahwa Gugatan dalam perkara Aquo adalah Kabur karena Penggugat sama sekali tidak menyebutkan mengenai batas-batas tanah yang diakui sebagai miliknya.
4. Bahwa dalam gugatannya Penggugat tidak menyebutkan secara rinci perbuatan apakah yang dilakukan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III apakah perbuatan Melawan Hukum ataukah Wanprestasi.

**Halaman 48 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**



5. Bahwa Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak ada satupun perbuatan yang dilakukan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III yang merugikan secara hukum bagi Penggugat, mengingat tidak ada hubungan hukum keperdataan antara Penggugat dengan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III

Selanjutnya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan sebagai berikut:

- I. Dalam Provisi  
Menolak Seluruh Permohonan Provisi Penggugat
- II. Dalam Eksepsi
  1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.
  2. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
- III. Dalam Pokok Perkara
  1. Menerima seluruh dalil-dalil Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.
  2. Menyatakan Menolak seluruh dalil-dalil Penggugat.
  3. Menyatakan Menolak seluruh gugatan Penggugat.
  4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Depok telah menjatuhkan putusan sela pada tanggal 18 Mei 2017 Nomor 217/Pdt.G/2016/PN.Dpk., yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**



1. Menolak eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengenai kewenangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Menyatakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan register Nomor : 217/Pdt.G/2016/PN.Dpk atas nama para pihak tersebut di atas;
3. Menetapkan melanjutkan pemeriksaan perkara perdata gugatan register Nomor : 217/Pdt.G/2016/PN.Dpk atas nama para pihak tersebut di atas di persidangan umum Pengadilan Negeri Depok;
4. Menanggukuhkan penghitungan dan pembebanan biaya perkara yang timbul sehubungan dengan adanya perkara ini sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Depok telah menjatuhkan putusan pada tanggal 21 November 2017 Nomor 217/Pdt.G/2016/PN.Dpk., yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi para Tergugat dan Turut Tergugat;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 4.646.000,- (empat juta enam ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa telah membaca Relaas Pemberitahuan Isi Putusan yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Depok, yang menerangkan bahwa telah diberitahukan dan diserahkan relaas tentang isi Putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 21 Nopember 2017 Nomor 217/Pdt.G/2016/PN.Dpk masing-masing kepada: Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 14 Desember 2017, Terbanding II semula Tergugat II melalui permintaan bantuan pemberitahuan putusan tanggal 7 Desember 2017, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 11 Desember





2017, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III masing-masing pada tanggal 15 Desember 2017;

Menimbang, bahwa telah membaca Surat Pernyataan Permohonan Banding, tertanggal 23 November 2017 Nomor 217/Pdt.G/2016/PN.Dpk., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Depok., yang menerangkan bahwa Rudi Trigadi, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum dari Law Firm Rudi Trigadi, S.H. & Rekan, telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 21 November 2017 Nomor 217/Pdt.G/2016/PN.Dpk, selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama masing-masing kepada : Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 16 Maret 2018, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 19 Maret 2018, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 9 Maret 2018, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 9 Maret 2018 dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 9 Maret 2018 ;

Menimbang, bahwa telah membaca Memori Banding Pembanding semula Penggugat tanggal 22 Maret 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 22 Maret 2018, selanjutnya Memori Banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama masing-masing kepada: Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 4 April 2018, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 30 Agustus 2018, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 13 April 2018, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 12 April 2018 dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 12 April 2018;

Menimbang, bahwa telah membaca Kontra Memori Banding dari Terbanding I semula Tergugat I tanggal 13 Agustus 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 13 Agustus 2018,

**Halaman 51 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**



selanjutnya Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 24 September 2018 ;

Menimbang, bahwa telah membaca Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III tanggal 1 Oktober 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 2 Oktober 2018, selanjutnya Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 3 Oktober 2018 ;

Menimbang, bahwa telah membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (inzage) masing-masing Nomor 217/Pdt.G/2016/PN.Dpk., yang dibuat oleh Jurusita Pengganti, pada Pengadilan Negeri Bekasi, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Pengadilan Negeri Bogor, Pengadilan Negeri Depok, bahwa kepada para pihak yang berperkara telah diberitahukan adanya kesempatan untuk memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung secara patut dan seksama yaitu masing-masing kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 12 Maret 2018, Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 16 Maret 2018, Terbanding II semula Tergugat II pada 19 Maret 2018, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 9 Maret 2018, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 9 Maret 2018 dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 9 Maret 2018 ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata-cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

**Halaman 52 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**



Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding/Penggugat menolak/tidak sependapat terhadap putusan *judex factie* Pengadilan Tingkat Pertama yang tidak memberikan pertimbangan hukum dalam Pokok Perkara. Sebagai dasar dan alasan, mengingat asas hukum proses cepat, murah dan sederhana, agar dalam pemeriksaan perkara ini berguna/bermanfaat dan dapat diselesaikan secara tuntas, cepat, murah dan sederhana serta berkeadilan hukum dan berkepastian hukum ;
- Bahwa menurut pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, yang menjadi permasalahan dalam perkara tersebut adalah apakah benar telah terjadi peralihan jual beli tanah seluas 17.500 M2 SHM No.46/Cinere a.n Sarmilih berdasarkan Akta Jual Beli No.23/18/Sawangan/83 PPAT Hulman Sipahutar, SH tanggal 28 Januari 1983;
- Bahwa pihak penjual ( Pembanding/Penggugat ) tidak pernah melakukan tanda tangan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hulman Sipahutar, SH (PPAT Bogor) dan Pembanding/Penggugat tidak pernah menerima pembayaran dari Terbanding I/Tergugat I secara tunai dan bersamaan atas obyek SHM Nomor 46/Cinere, maka berdasarkan dalil-dalil Pembanding/Penggugat tersebut, tidak terpenuhinya suatu perjanjian antara Pembanding/Penggugat sebagaimana dalam Pasal 1320 KHUPerdata; Dengan demikian Akta jual beli tersebut adalah cacat hukum; Dan apabila mengacu tentang adanya Akta Jual Beli yang sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata, para pihak yang melakukan jual beli jika tidak terpenuhi syarat poin 1 dan 2 akibat hukumnya adalah dapat dibatalkan, sedangkan apabila poin 3 dan 4 akibat hukumnya adalah batal demi hukum;

**Halaman 53 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**



- Bahwa Akta Jual Beli dibuat pada tanggal 28 Januari 1983, dan masih tercatat atas nama Pembanding/Penggugat bahwa prosedurnya ketika seseorang itu membuat akta jual beli setelah diurus ke Badan Pertanahan Nasional akan mendapatkan Sertifikat untuk mendapatkan kepastian hukum karena dengan adanya sertifikat hak atas tanah ini sebagai tanda hak kepemilikan kalau memang hak milik atas tanah tersebut ;
- Bahwa dalil Terbanding I/Tergugat I, Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Cinere masih ada dalam penguasaan Terbanding I/Tergugat I sebagai pemilik yang sah atas dasar jual beli tersebut, adalah tidak berdasar sama sekali. Terbanding I/Tergugat I sebagai pemilik yang sah dimana setelah di cek di Turut Terbanding I/Turut Tergugat I (Badan Pertanahan Nasional Kota Depok), Sertifikat Hak Milik Nomor 46/Cinere masih tercatat atas nama Pembanding/Penggugat, maka tidak berdasar Terbanding I/Tergugat I adalah sebagai Pemilik atas obyek sengketa karena untuk mendapatkan kepastian hukum dengan adanya Sertifikat hak atas tanah ini sebagai tanda hak kepemilikan kalau memang hak milik atas tanah tersebut ;
- Bahwa tidak berdasar Akta Jual Beli No.23/18/Sawanga/83 berada di tangan L.Meilani Lowas Barak Rimba, apakah telah terjadi peralihan hak antara Terbanding I/Tergugat I (Sudjono Barak Rimba) dengan L.Meilani dan PT.Mega Limo Estate Tbk, sehingga L.Meilani memegang Sertifikat asli SHM No.46/Cinere dan PT Mega Limo Estate Tbk memegang asli Akta Jual Beli no.23/18/Sawangan/83 yang tidak ada hubungan hukum dengan Terbanding I/tergugat I dan tidak ada kuasa dari Terbanding I/tergugat I, ataukah Akta Jual Beli tersebut telah beralih ke PT Mega Limo Estate sehingga yang membawa Akta Jual Beli tersebut adalah PT Mega Limo Estate Tbk;

**Halaman 54 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**



- Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka kaedah-kaedah perjanjian tidak terpenuhi, karena pihak Pembanding/Penggugat tidak pernah melakukan peralihan atas tanah seluas 17.500 M2 yang terletak di Desa Cinere, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor;
- Bahwa Majelis Hakim tidak mempertimbangkan mengenai obyek adari Akta Jual Beli no.23/18/Sawangan/83, yakni berdasarkan hasil pemeriksaan setempat pada hari Jum'at tanggal 29 September 2017, dimana pada lokasi tanah yang menjadi permasalahan, pihak Pembanding/Penggugat mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di persidangan dibawah sumpah, telah pula memberikan keterangan di lapangan;
- Bahwa Pembanding semula Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung yang mengadili dan memeriksa perkara ini berkenan memutus perkara ini dengan amarnya sebagai berikut :
  - Menerima memori banding dari Pembanding untuk seluruhnya ;
  - Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 217/Pdt.G/2016/PN.Dpk., tanggal 21 November 2018 ;

Mengadili Sendiri :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
  2. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 23/18/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, S.H., tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No: 46/Cinere, atas nama SARMILIH adalah Batal Demi Hukum ;
  3. Memerintahkan kepada Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini ;
- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung berpendapat lain mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;
- Bahwa Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini;

**Halaman 55 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**



Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

- Bahwa judex factie telah tepat dalam memberikan pertimbangan hukumnya karena telah melalui proses penemuan hukum (rechtsvinding) yang benar dan tepat ;
- Bahwa oleh karena di depan persidangan Penggugat/Pembanding tidak dapat membuktikan dalil-dalil atau fakta-fakta hukumnya in konkrito yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding maka Judex Factie setelah mempertimbangkan nilai-nilai yuridis dan lainnya, telah denga tepat melakukan penentuan hukumyakni menolak fakta-fakta/dalil-dalil hukum yang diajukan oleh Pengggugat/Pembanding;
- Bahwa Pembanding/Penggugat keliru menggunakan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP 24/1997) untuk menilai keabsahan akta jual beli yang dilakukan pada tahun 1983 (jauh sebelum PP. 24/1997 lahir/diterbitkan); Karena pada waktu penanda tanganan AJB No.23/18/Sawangan/83 hukum yang berlaku mengenai peraturan pendaftaran tanah adalah Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 (pada saat itu PP 24/1997 belum lahir);
- Bahwa Terbanding I semula Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung yang mengadili dan memeriksa perkara ini berkenan memutus perkara ini dengan amarnya sebagai berikut :
  1. Menolak permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya ;
  2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 217/Pdt.G/2016/PN.Dpk. tertanggal 21 Nopember 2017 dan :
  3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;Atau :





Apabila Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa perkara a quo berpendapat lain maka dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II/Turut Terbanding II dan Turut Tergugat III/Turut Terbanding III telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

- Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat II/Turut Terbanding II dan Turut Tergugat III/Turut Terbanding III menolak secara tegas dalil-dalili yang dikemukakan oleh Penggugat/Pembanding, karena alasan-alasan yang dikemukakan oleh Penggugat/Pembanding telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim berdasarkan bukti tulis, saksi-saksi serta fakta yang lainnya;
- Bahwa Turut Tergugat II/Turut Terbanding II dan Turut Tergugat III/Turut Terbanding II tetap berpendapat telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak ada satupun perbuatan yang dilakukan Turut Tergugat II/Turut Terbanding II dan Turut Tergugat III/Turut Terbanding III yang merugikan secara hukum bagi Penggugat/Pembanding, mengingat tidak ada hubungan hukum keperdataan antara Penggugat/Pembanding dan Turut Tergugat II/Turut Terbanding II dan Turut Tergugat III/Turut Terbanding III.
- Bahwa apa yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II/Turut Terbanding II dan Turut Tergugat III/Turut Terbanding III didasarkan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 47 atas nama Muntasil dan belum ada perubahan atas Sertifikat Hak Milik tersebut ;
- Bahwa Akta Jual Beli No.23/18/Sawangan/83 PPAT Hulman Sipahutar, SH tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No.46/Cinere an.Sarmilih adalah bukan produk Turut Tergugat II/Turut Terbanding II dan Turut Tergugat III/Turut Terbanding III, sehingga keliru apabila Penggugat/Pembanding



menarik Turut Tergugat II/Turut Terbanding II dan Turut Tergugat III/Turut Terbanding III sebagai pihak dalam perkara a quo;

- Bahwa dalam Memori Banding Penggugat/Pembanding tidak menyebutkan kualifikasi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II/Turut Terbanding II dan Turut Tergugat III/Turut Terbanding III;
- Bahwa Turut Tergugat II/Turut Terbanding II dan Turut Tergugat III/Turut Terbanding III memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung untuk memberikan putusan sebagai berikut :
  1. Menolak permohonan banding Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya ;
  2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 217/Pdt.G/2016/PN.Dpk., tanggal 21 November 2017 ;
  3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat/Pembanding. Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon keadilan seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;
- Bahwa Kontra Memori Banding dari Terbanding I semula Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II serta Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III terlampir dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca, meneliti dan mempelajari berkas perkara yang terdiri dari surat-surat yang berkaitan dengan perkara tersebut, Berita Acara Persidangan serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 21 November 2017 Nomor 217/Pdt.G/2016/PN.Dpk., yang dimohonkan banding tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum yang dijadikan dasar dan alasan dalam memutus perkara ini oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar sesuai dengan pertimbangan hukumnya oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukumnya sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding didalam mengadili dan memutus perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat sebagaimana dikemukakan di dalam Memori Bandingnya tanggal 22 Maret 2018, dan Kontra Memori Banding dari Terbanding I semula Tergugat I, dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II serta Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III sebagaimana dikemukakan di dalam Kontra Memori Bandingnya masing-masing pada tanggal 13 Agustus 2018 dan tanggal 1 Oktober 2018, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding apa yang diajukan dalam Memori Banding maupun Kontra Memori Banding telah dipertimbangkan dalam putusan Hakim Tingkat Pertama dan tidak terdapat hal-hal yang baru, maka Memori Banding serta Kontra Memori Banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 21 November 2017 Nomor 217/Pdt.G/2016/PN.Dpk yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap dinyatakan dipihak yang kalah, maka Pembanding semula Penggugat dihukum pula untuk membayar biaya perkara yang timbul di kedua tingkat peradilan ;

Mengingat Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;

**Halaman 59 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**

### 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)



2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 21 November 2017, Nomor 217/Pdt.G/2016/PN.Dpk yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari **Jum'at, tanggal 4 Januari 2019** oleh kami **DR. Hj. M.D. ELY MARIANI, S.H.,M.Hum.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung, sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan **NELSON SAMOSIR, S.H.,MH** dan **HERY SUPRIYONO, S.H.,M.Hum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari **Kamis, tanggal 10 Januari 2019** oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh **NENYO APRILOSANA, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA**

Ttd

**NELSON SAMOSIR, S.H.,M.H.,**

Ttd

**HERY SUPRIYONO , S.H.,M.Hum.**

**HAKIM KETUA,**

Ttd

**DR. Hj. M.D. ELY MARIANI,S.H.,M.Hum.,**

**PANITER PENGANTI**

Ttd

**NENYO APRILOSANA , S.H.**

Perincian biaya perkara:

**Halaman 60 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**



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

1. Materai .....	Rp. 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp. 5.000,00
3. <u>Pemberkasan .....</u>	<u>Rp.139.000,00</u>
Jumlah .....	Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

**Halaman 61 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**



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

**Halaman 62 dari 61 halaman Putusan Nomor 484/PDT/2018/PT.BDG,**

**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)

Halaman 62