



PUTUSAN

Nomor 485/PDT/2018/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung di Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

A.KOSASIH, bertindak selaku Kuasa Waris dari Alm. MUNTASIL berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Oktober 2016 beralamat di Jl.Cinere Raya No.2 RT.005/RW.002 Kelurahan Cinere Kecamatan Cinere Kota Depok, dalam hal ini memberi kuasa kepada RUDI TRINGADI, S.H., dan HENDRI DARMAWAN, S.H. Para Advokat dan Konsultan Hukum dari Law Firm Rudi Tringadi, S.H & Rekan, beralamat di Jl. Patriot Raya No. 72 Kranji-Jakasampurna, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Nopember 2017, yang untuk selanjutnya disebut sebagai: **PEMBANDING semula PENGGUGAT**;

M e l a w a n :

1. **Tuan SUDJONO BARAK RIMBA**, berkedudukan di Gedung Puri Megapolitan Jl.Cinere Raya 1A Kelurahan Pangkalan Jati Kecamatan Cinere Kota Depok / Bellagio Residence Jl.Kawasan Mega Kuningan Barat E4 No.3 Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada AG.AGUS SETYO PURWOKO, S.H. Pengacara dan Penasihat Hukum pada Law hukum "Purwoko & Associates", beralamat di Komplek Rukan Permata Senayan Blok E No.37 Jl.Tentara Pelajar Raya Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Nopember 2016, yang untuk selanjutnya disebut sebagai: **TERBANDING I semula TERGUGAT I**;
2. **JOKO SULISTYO**, selaku **PPAT Penerima Protokol Hulman Sipahutar, S.H. (PPAT Wilayah Kabupaten Bogor)** Alamat Jl. Raya Padjajaran No. 23 Kota Bogor, yang

Halaman 1 dari 43 halaman putusan Nomor 485/PDT/2018/PT.BDG.



untuk selanjutnya disebut sebagai: **TERBANDING II semula TERGUGAT II;**

3. **Badan Pertanahan Kota Depok**, Alamat Jl.Boulevard Raya Kota Kembang Grand Depok City Kota Depok, yang untuk selanjutnya disebut sebagai: **TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I;**
4. **Walikota Depok cq. Kepala DPPKAD**, Alamat Jl.Margonda Raya No. 54 Depok, dalam hal ini memberi kuasa kepada M.YUNAN LUBIS, S.H., DINA RATNA KARTIKA, S.H., FEBRINA PUSPITASARI, S.H., DAMAY SHENDIPA, S.H., AJI RACHMAT K, S.H. Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Depok beralamat di Jl.Margonda Raya No.54 Kota Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Desember 2016, yang untuk selanjutnya disebut sebagai: **TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II;**
5. **Kepala Kelurahan Cinere**, Alamat Jl.Cinere Raya-Depok, dalam hal ini member kuasa kepada M.YUNAN LUBIS, S.H., DINA RATNA KARTIKA, S.H., FEBRINA PUSPITASARI, S.H., DAMAY SHENDIPA, S.H., AJI RACHMAT K, S.H. Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Depok beralamat di Jl.Margonda Raya No.54 Kota Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Desember 2016, yang untuk 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, No. 485/PEN/PDT/2018/PT.BDG, tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 21 Nopember 2017, No. 218/Pdt/G/2016/ PN.Dpk;

Halaman 2 dari 43 halaman putusan Nomor 485/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUK PERKARA;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengemukakan hal-hal sebagaimana surat gugatan yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dibawah Register Nomor : 218/Pdt.G/2016/PN.DPK sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai Kuasa Waris dari Alm. MUNTASIL pemilik tanah berdasarkan:
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 47/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 = 20.000 m² atas nama Muntasil 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. 24/19/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 47/Cinere, an. MUNTASIL, antara Tergugat I selaku Pembeli dan Muntasil selaku Penjual, terhadap obyek tanah seluas = 20.000 m² atas nama Muntasil 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;

Halaman 3 dari 43 halaman putusan Nomor 485/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)



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 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 isi Akta Jual Beli tersebut oleh PPAT di hadapan Penggugat dan Tergugat I;

Bahwa Akta Jual Beli No.24/19/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 47/Cinere, an. MUNTASIL, tidak memenuhi ketentuan Undang-Undang Nomor : 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 : 47/Cinere, seluas 20.000 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 : 47/Cinere atas nama MUNTASIL dan pihak Tergugat I tidak pernah menguasai atas obyek tanah SHM Nomor 47/Cinere, seluas = 20.000 m² ;

Gugatan perkara perdata oleh MADI DJENTRING KECIL melalui kuasanya Sdr. SUMARNO ONTOWIRYO WIBISONO (berdasarkan Surat Kuasa

Halaman 4 dari 43 halaman putusan Nomor 485/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 putusanperkaranya:

- 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 : 47/Cinere dari Sdr. JAYADI H.M.;

Dalam kesepakatan tersebut Sdr. MADI DJENTRING KECIL, berjanji tidak akan menuntut/memperkarakan dengan cara dan bentuk apapun terhadap obyek tanah SHM No : 47/Cinere;

4. Bahwa pihak Penggugat sehubungan dengan adanya gugatan perdata terhadap Obyek tanah sengketa SHM No : 47/Cinere tersebut di atas, tidak mengetahui mengenai keberadaan Sertifikat Asli SHM No : 47/Cinere tersebut, maka berdasarkan hal tersebut pihak Penggugat (selaku pemilik SHM No : 47/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 ;

Halaman 5 dari 43 halaman putusan Nomor 485/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

5. Saudara A. KOSASIH (bertindak selaku Ahli Waris dari Almarhum MUNTASIL pemilik SHM No.47/Cinere) membuat Surat Pernyataan untuk mengurus Laporan Kehilangan Sertifikat di Kantor Kepolisian Republik Indonesia, dan surat pernyataan tersebut diregister di Kelurahan Cinere dengan No.593/135/VIII/ 2014, tanggal 25 Agustus 2014;
6. Dalam proses laporan kehilangan sertifikat tersebut Penggugat, juga melampirkan:
 - Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris yang diregister di Kelurahan Cinere dengan No.470/88/VIII/2014, tanggal 28 Agustus 2014 dan diregister di Kecamatan Cinere dengan No.470/190/VIII/2014, tanggal 26 Agustus 2014;
 - Fotokopi KTP para Ahli Waris;
 - Fotokopi KK para Ahli Waris;
7. Bahwa pada tanggal 13 Agustus 2014, Turut Tergugat III mengeluarkan:
 - Surat Keterangan No.470/399/VIII/2014 tentang Almarhum MUNTASIL dan Hj. MURTAMAH adalah benar pasangan suami istri yang menikah pada tahun 1960;
 - Surat Keterangan Kelahiran No.4741/248/VIII/2014 atas nama Almarhum MUNTASIL dan Hj. MURTAMAH;
8. Pada hari Jum'at, tanggal 29 Agustus 2014, para Ahli Waris Alm. MUNTASIL selaku pemilik SHM No.47/Cinere, memberikan Kuasa Waris kepada A. KOSASIH untuk mewakili para Ahli Waris mengurus SHM No.47/ Cinere an. Muntasil yang hilang;
9. Bahwa pada tanggal 2 September 2014, Penggugat membuat Laporan Pengaduan Kehilangan Sertifikat (SHM No : 47/Cinere) dengan No.LP/398/B/IX/2014/Resta Depok. Berdasarkan laporan pengaduan tersebut Kepolisian Republik Indonesia Resort Kota Depok mengeluarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan dengan nomor : STPLP/398/B/IX/2014/Resta Depok;
10. Bahwa terhadap obyek tanah SHM No : 47/Cinere, telah ada Laporan Polisi No.LP/4336/XII/2013/PMJ/Ditreskrimum, 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:

Halaman 6 dari 43 halaman putusan Nomor 485/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

- 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;

11. Bahwa atas obyek tanah SHM No : 47/Cinere, pihak Penggugat tanggal 22 Desember 2015 membayar Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) melalui Notaris Erwin Arifin, SH. MKn. sebesar Rp. 792.400.000,- (tujuh ratus sembilan puluh dua juta empat ratus ribu rupiah);

Nilai pembayaran tersebut telah dikurangi 30% dengan membuat Surat Permohonan Pengurangan Pajak ke Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset, Pemerintah Kota Depok, Propinsi Jawa Barat dan Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset mengeluarkan SK Nomor : 973/2229/Pendapatan/II/SK/2015 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama A. KOSASIH, CS;

12. Penggugat telah membayar lunas biaya pajak tahun 2014 dan 2015 atas bidang tanah SHM No : 47/Cinere seluas = 20.000 m² di kantor Turut Tergugat II, berdasarkan Nomor Objek Pajak : 32-78-001-005-032-0058.0, Nama Wajib Pajak : MUNTASIL;
13. Bahwa berdasarkan point 8 dan 9 di atas, mengenai pengurusan kehilangan Sertifikat Hak Milik No: 47/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;

Halaman 7 dari 43 halaman putusan Nomor 485/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada hari Senin tanggal 28 Desember 2015, Penggugat selaku pemilik SHM No.47/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 : 9947/2016;
- 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 ;

14. Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, cukup alasan untuk Penggugat membatalkan Akta Jual Beli No.24/19/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 47/Cinere, an. MUNTASIL, 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 Akta Tanah (PPAT) serta pembayarannya di lakukan secara tunai dan bersamaan;

Bahwa pihak Penjual 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: 47/Cinere maka pihak Penggugat membatalkan Akta Jual Beli No. 24/19/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 47/Cinere, an. MUNTASIL;

Halaman 8 dari 43 halaman putusan Nomor 485/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

- Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997, *tentang Pendaftaran Tanah : Akta Jual Beli wajib didaftarkan 14 hari kerja* sedangkan Akta Jual Beli No. 24/19/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 47/Cinere, an. MUNTASIL tidak pernah didaftarkan 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. 24/19/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 47/Cinere, an. MUNTASIL antara Muntasil dan Tergugat I, *berdasarkan pasal 1946 KUHPdata 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 Penjual (Sdr.Muntasil) dibebaskan dari suatu perikatan Jual Beli dengan Tergugat I, dengan telah lewatnya suatu waktu tertentu ;
- Bahwa Akta Jual Beli No. 24/19/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 47/Cinere, an. MUNTASIL antara Muntasil dan Tergugat I, *berdasarkan pasal 1948 KUHPdata, 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. 24/19/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 47/Cinere, an. MUNTASIL yakni sudah berlangsung selama 33 (tiga puluh tiga) tahun;
- Bahwa *berdasarkan pasal 1967 KUHPdata 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. 24/19/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No : 47/Cinere, an. MUNTASIL

Halaman 9 dari 43 halaman putusan Nomor 485/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

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 sebanyak1 (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.24/19/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH tanggal28 Januari 1983 terhadap SHM No : 47/Cinere, an. MUNTASIL, tidak memenuhi ketentuan Undang-Undang Nomor : 30 Tahun 2004, tentang Jabatan Notaris *jo* Undang-Undang Nomor : 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-UndangNo : 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. 24/19/Sawangan/83 tanggal 28 Januari 1983.

15. 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*;

16. 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, PENGUGAT 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;

Halaman 10 dari 43 halaman putusan Nomor 485/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 10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 24/19/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar, SH. tanggal 28 Januari 1983 terhadap *SHM No : 47/Cinere*, an. *MUNTASIL* adalah BATAL DEMI HUKUM (neetig);
3. Memerintahkan kepada 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 Tergugat I atas pembacaan surat gugatan tersebut, pada pokoknya menyatakan telah mengerti keseluruhan isi, maksud dan tujuan gugatan tersebut, dan selanjutnya 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. 24/19/Sawangan/1983 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. 24/19/Sawangan/1983 tersebut di hadapan Hulman Sipahutar, SH.,
- Hulman Sipahutar, SH., tidak pernah membacakan Akta Jual Beli No. 24/19/Sawangan/1983 tersebut di hadapan Peggugat; dan
- Akta Jual Beli No. 24/19/Sawangan/1983 tersebut tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Depok yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat I.

dan bukan tanah Hak Milik No. 47/Cinere yang terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok yang menjadi obyek Gugatan aquo.

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

Halaman 11 dari 43 halaman putusan Nomor 485/PDT/2018/PT.BDG.



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. 24/19/Sawangan/1983 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. 24/19/Sawangan/1983 tersebut di hadapan Hulman Sipahutar, SH.,
 - Hulman Sipahutar, SH., tidak pernah membacakan Akta Jual Beli No. 24/19/Sawangan/1983 tersebut di hadapan Penggugat.

Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli No. 24/19/Sawangan/1983 telah dilakukan oleh dan antara Tergugat I dan Penggugat 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.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Penggugat 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 Sulistyio) 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 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. 24/19/Sawangan/1983 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;

Halaman 13 dari 43 halaman putusan Nomor 485/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)



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 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. 24/19/Sawangan/1983, PPAT Hulman Sipahutar, SH., tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No. 47/Cinere, an. MUNTASIL 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. 24/19/Sawangan/1983, PPAT Hulman Sipahutar, SH., tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No. 47/Cinere, an. MUNTASIL 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 OBSCUR 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. 24/19/Sawangan/1983 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. 24/19/Sawangan/1983 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.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 penandatanganan Akta Jual Beli No. 24/19/Sawangan/1983 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. 24/19/Sawangan/1983 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

Halaman 16 dari 43 halaman putusan Nomor 485/PDT/2018/PT.BDG.



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. 47/Cinere atas nama MUNTASIL dengan menandatangani Akta Jual Beli No. 24/19/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. 24/19/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. 47/Cinere atas nama MUNTASIL terjadi dengan harga Rp.80.000.000,- (delapanpuluh 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. 47/Cinere antara Tergugat I selaku pembeli dan MUNTASIL selaku penjual telah dilakukan dengan penandatanganan Akta Jual Beli No. 24/19/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. 24/19/Sawangan/1983 tersebut maka jual beli tanah Hak Milik No. 47/Cinere antara Tergugat I selaku pembeli dan MUNTASIL selaku penjual adalah sah dan mengikat sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.



Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 berbunyi:

“Setiap perjanjian 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. 24/19/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 pengecekan Sertifikat Hak Milik No. 47/Cinere atas nama MUNTASIL kepada Kantor Pertanahan Kota Depok. ----- (Bukti T1-3).

8. Bahwa setelah penandatanganan Akta Jual Beli No. 24/19/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 tersebut maka asli sertifikat Hak Milik No. 47/Cinere diberikan kepada Tergugat I selaku pembeli dan yang berhak atas tanah Hak Milik No. 47/Cinere. Sejak penandatanganan Akta Jual Beli No. 24/19/Sawangan/1983 tanggal 28 Januari 1983 sampai dengan saat ini asli sertifikat Hak Milik No. 47/Cinere berada dalam penguasaan dan disimpan oleh Tergugat I sebagai pihak yang berhak atas Tanah Hak Milik No. 47/Cinere tersebut; ----- (Bukti T1-4).
9. Bahwa pada tahun 2006, Penggugat bersama para ahli waris Alm. Muntasil telah mengikatkan diri untuk menjual Tanah HM No. 47/Cinere



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada JAYADI BIN HAJI MUASIM sebagaimana tercantum dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 3 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/247/XII/2015/Reskrim tanggal 7 Desember 2015, Penggugat telah membuat laporan kehilangan kepada Polres Kota Depok yang menyatakan bahwa asli sertifikat Tanah HM No. 47/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. 47/Cinere dan pada tanggal 28 Desember 2015 telah mengucapkan sumpah di hadapan pejabat Kantor Pertanahan Kota Depok bahwa asli sertifikat Tanah HM No. 47/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. 47/Cinere;-----

----- (Bukti T1-6).

12. Bahwa sebagai reaksi atas pengumuman permohonan sertifikat pengganti Hak Milik No. 47/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.47/Cinere kepada Kantor Pertanahan Depok dan memberitahukan bahwa asli sertifikat Tanah Hak Milik No.47/Cinere ADA DALAM PENGUASAAN Tergugat I kami selaku pemilik yang sah atas bidang tanah Hak Milik tersebut berdasarkan Akta Jual Beli No. 24/19/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. 47/Cinere) sesuai Pasal 385 KUH Pidana

Halaman 19 dari 43 halaman putusan Nomor 485/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

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/247/XII/2015/Reskrim tanggal 7 Desember 2015 kepada KAPOLRES Kota Depok dan memberitahukan serta menjelaskan bahwa asli sertifikat Tanah HM No. 47/Cinere tidak hilang tetapi dipegang oleh Tergugat I selaku pemilik sah atas Tanah HM No. 47/Cinere berdasarkan Akta Jual Beli No. 24/19/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

Halaman 20 dari 43 halaman putusan Nomor 485/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 ditunjukan 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;
- e. Pelaksanaan pengecekan ..dst
- f. Bahwa proses penerbitan sertifikat pengganti karena hilang Sertifikat Hak Milik No. 46/Cinere dan 47/Cinere yang diajukan oleh

Halaman 21 dari 43 halaman putusan Nomor 485/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

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:

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;

Halaman 22 dari 43 halaman putusan Nomor 485/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

- 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;
- 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

Halaman 23 dari 43 halaman putusan Nomor 485/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

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:

- 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).

Halaman 24 dari 43 halaman putusan Nomor 485/PDT/2018/PT.BDG.



Maka berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa 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 Tergugat II atas pembacaan surat gugatan tersebut, pada pokoknya menyatakan telah mengerti keseluruhan isi, maksud dan tujuan gugatan tersebut, dan selanjutnya 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 : 24/18/SAWANGAN/1983, yang dibuat dihadapan HULMAN SIPAHUTAR, SH selaku PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) untuk Wilayah Kabupaten Bogor, pada tanggal 28 Januari 1983, oleh SARMILIH selaku penjual dan SUDJONO BARAK RIMBA selaku PEMBELI, atas Tanah Hak Milik 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 : 24/18/SAWANGAN/1983 tertanggal 28 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.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I atas pembacaan surat gugatan tersebut, pada pokoknya menyatakan telah mengerti keseluruhan isi, maksud dan tujuan gugatan tersebut, dan selanjutnya 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. 24/18/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

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 M², Gambar Situasi No. 327/1973 Seb., Dan Sertipikat 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, diketahui minuta Akta Jual Beli No. 23/19/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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 sertipikat 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 sertipikat tersebut yang terletak di Kelurahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok dan tentang terjadinya ketidaksamaan tersebut adalah karena asal-usul sertipikat tersebut mengacu pada Bekas Eigendom Verponding Perkebunan Cinere, setelah Undang-undang No. 1 Tahun 1958 tanahnya menjadi Tanah Negara yang kemudian dimohon, akan tetapi sertipikat yang diterbitkan masih memakai status wilayah Cinere, dengan kata lain secara *de facto* tanah tersebut masuk di Kelurahan Limo, namun secara administratif pendaftaran tanah sertipikatnya belum diubah masih tercatat di Kelurahan Cinere, dan sertipikat-sertipikat 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. 24/19/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 sertipikat pengganti karena hilang yang diajukan oleh Penggugat di Kantor Pertanahan Kota Depok, proses tersebut tidak dilanjut karena terdapat keberatan dari Tergugat I dan Tergugat I telah membuktikan sertipikat obyek sengketa berada di tangannya beserta dengan Akta Jual Belinya dan baik sertipikat maupun Akta Jual Beli tersebut identik sesuai pelaksanaan klarifikasi pada tanggal 12 Oktober 2016 di Kantor Notaris Penerima Protokol Hulman

Halaman 28 dari 43 halaman putusan Nomor 485/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)



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 sertipikat pengganti yang diajukan Penggugat tidak berlanjut;

7. Bahwa kewajiban Penjual menurut 1458 KUHPdata, 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 KUHPdata, 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,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 M² Dan Sertipikat Hak Milik No. 47 Atas Nama Muntasil, Seluas 20.000 M², 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, Kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang mengadili perkara ini berkenan memutus sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya 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 Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III atas pembacaan surat gugatan tersebut, pada pokoknya menyatakan telah mengerti keseluruhan isi, maksud dan tujuan gugatan tersebut, dan selanjutnya 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

Halaman 30 dari 43 halaman putusan Nomor 485/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatana *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 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. 24/19/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar SH. Tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No. 47/Cinere, an. Muntasil adalah batal demi hukum.
 - 4.2. Bahwa SHM No. 47/Cinere an Muntasil 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,

Halaman 31 dari 43 halaman putusan Nomor 485/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)



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 20.000 m² 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 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. 47/Cinere, an. Muntasil 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. 24/19/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar SH. Tanggal 28 Januari 1983 terhadap SHM No. 47/Cinere, an. Muntasil



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 (Burgelijk 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 (Burgelijk 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. 24/19/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 Jo 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 menyatakan Gugatan Aquo tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaring).

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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. 24/19/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 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 PENGUGAT *EXCEPTIO ERROR IN PERSONA* (GUGATAN PENGUGAT 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.

Halaman 36 dari 43 halaman putusan Nomor 485/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. 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. 24/19/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar SH. Tanggal 28 januari 1983 terhadap SHM No. 47/Cinere, an. Muntasil adalah batal demi hukum (nietig).”

Bahwa akta jual beli No. 24/19/Sawangan/83, PPAT Hulman Sipahutar SH. Tanggal 28 januari 1983 dan SHM No. 47/Cinere, an. Muntasil 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 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 berkenanmemutus 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-tidaknya 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.
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;

Demikian Jawaban ini disampaikan, 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 Ontvankelijke 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.

Halaman 38 dari 43 halaman putusan Nomor 485/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Memperhatikan, mengutip dan menerima keadaan-keadaan sebagaimana tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 21 Nopember 2017, No. 218/Pdt/G/2016/PN.Dpk, yang amarnya berbunyi 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. 3.596.000,-(tiga juta lima ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Pembanding, semula Penggugat pada tanggal 23 Nopember 2017 melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan tersebut di atas, permohonan banding mana telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan patut dan seksama pada tanggal 16 Maret 2018 kepada Terbanding I/Tergugat I, tanggal 19 Maret 2018 kepada Terbanding II/Tergugat II, dan tanggal 9 Maret 2018 kepada Para Turut Terbanding/Turut Tergugat I, II dan III;

Menimbang, bahwa Pembanding, semula Penggugat dalam pemeriksaan tingkat banding ini melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 22 Maret 2018 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak lawan dengan patut dan seksama pada tanggal 4 April 2018 kepada Terbanding I/Tergugat I, tanggal 30 Agustus 2018 kepada Terbanding II/Tergugat II, tanggal 13 April 2018 kepada Turut Terbanding I/Turut Tergugat I, tanggal 12 April 2018 kepada Turut Terbanding II dan III/Turut Tergugat II dan III;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I dalam pemeriksaan tingkat banding ini melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 13 Agustus 2018 dan kontra memori banding tersebut, telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan patut dan seksama pada tanggal 24 September 2018;

Halaman 39 dari 43 halaman putusan Nomor 485/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Terbanding II dan III semula Turut Tergugat II dan III dalam pemeriksaan tingkat banding ini melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 2 Oktober 2018 dan kontra memori banding tersebut dengan surat Panitera Pengadilan Negeri Depok tanggal 3 Oktober 2018 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi telah memohon bantuan untuk pemberitahuan kontra memori banding tersebut kepada Pembanding/Penggugat;

Menimbang, bahwa kepada pihak-pihak yang berperkara telah diberitahukan adanya kesempatan untuk memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Barat masing-masing pada tanggal 12 Maret 2018 kepada Pembanding/Penggugat, tanggal 16 Maret 2018 kepada Terbanding I/Tergugat I, tanggal 19 Maret 2018 kepada Terbanding II/Tergugat II, dan tanggal 9 Maret 2018 kepada Para Turut Terbanding/Turut Tergugat I, II dan III;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding, semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu secara formal permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding, semula Penggugat dalam memori bandingnya tertanggal 22 Maret 2018 telah mengemukakan alasan-alasan banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Pembanding/Penggugat menolak/tidak sependapat terhadap putusan judex facti/Pengadilan tingkat pertama yang tidak memberikan pertimbangan hukum dalam pokok perkara sebagai dasar dan alasan, mengingat asas hukum proses cepat, murah dan sederhana;
- Bahwa pokok permasalahan yang perlu dipertimbangkan dalam perkara ini adalah apakah benar telah terjadi peralihan jual beli tanah seluas 20.000 m2 yang terletak dahulu dikenal Desa Cinere, Kec. Sawangan, Kab. Bogor, SHM No.47/Cinere a.n.Muntasil (Pembanding/Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli No.24/19/Sawangan/83 PPAT Hulman Sipahutar, SH tanggal 28 Januari 1983;
- Bahwa sesuai dengan PP No.24 Tahun 1997 yakni pasal 1 angka 6 dan pasal 14 ayat (2) huruf b sudah dijelaskan mengenai luas, batas dan lokasi

Halaman 40 dari 43 halaman putusan Nomor 485/PDT/2018/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana yang telah ditentukan jadi otomatis Akta Jual Beli tersebut adalah cacat hukum;

- Bahwa pihak penjual (Pembanding/Penggugat) tidak pernah melakukan tandatangan dihadapan 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 objek SHM No.47/Cinere, maka berdasarkan dalil-dalil Pembanding/Penggugat tersebut tidak terpenuhinya suatu perjanjian antara Pembanding/Penggugat sebagaimana dalam pasal 1320 KUHPerdara;
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim halaman 59 dari 64 paragraf 6 haruslah dikesampingkan karena tidak sesuai dengan fakta dan bukti, yakni sebagaimana disebutkan bahwa yang membawa Akta Jual Beli No. 24/19/Sawangan/83 adalah kuasa hukum dari PT. Mega Limo Estate Tbk, yang bukan sebagai pihak dalam Akta Jual Beli dan tidak berkompeten dalam memberikan keterangan mengenai Akta Jual Beli No.24/19/Sawangan/1983;
- Bahwa Majelis Hakim tidak mempertimbangkan mengenai objek dari Akta Jual Beli No.24/19/Sawangan/83, yakni berdasarkan hasil pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 29 September 2017 dimana pada lokasi tanah yang menjadi permasalahan pihak Pembanding/Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dimuka persidangan dibawah sumpah;
- Bahwa Akta Jual beli statusnya masih sebagai peralihan bukan sebagai bukti kepemilikan/hak, maka Terbanding I/Tergugat I adalah bukan sebagai pemilik hak atas obyek tanah di Cinere;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut Terbanding I semula Tergugat I dalam kontra memori bandingnya tertanggal 13 Agustus 2018 telah mengemukakan alasan-alasannya yang pada pokoknya mengatakan bahwa putusan judex facti sudah jelas dan terang secara hukum didalam pertimbangan hukumnya telah sesuai dengan duduk perkara dan begitu juga pertimbangan tentang hukumnya sesuai dengan analisa hukum dalam perkara gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III dalam kontra memori bandingnya tertanggal 1 Oktober 2018 telah mengemukakan alasan-alasannya yang pada pokoknya mengatakan bahwa

Halaman 41 dari 43 halaman putusan Nomor 485/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

Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula 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 II dan Turut Tergugat III yang merugikan secara hukum bagi Penggugat, mengingat tidak ada hubungan hukum keperdataan antara Penggugat dengan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara, telah dianggap termaktub dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding, setelah memeriksa dengan seksama berkas perkara yang bersangkutan, yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan Peradilan tingkat pertama, surat-surat bukti dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 21 Nopember 2017, Nomor 218/Pdt/G/2016/PN.Dpk, memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah mencermati keberatan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya tersebut dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama, menurut pendapat Majelis Hakim tingkat banding, materi keberatan tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar, sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan perkara a quo sudah tepat dan benar, sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 21 Nopember 2017, No. 218/Pdt/G/2016/PN.Dpk, yang dimohon pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut, haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini Pembanding semula Penggugat adalah pihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara baik di tingkat pertama maupun di tingkat banding;

Mengingat Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura serta pasal-pasal dari Peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 42 dari 43 halaman putusan Nomor 485/PDT/2018/PT.BDG.



MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding, semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 21 Nopember 2017, No. 218/Pdt.G/2016/PN.Dpk, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding, semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Rabu, tanggal 28 Nopember 2018, oleh Kami: **Tumpak Situmorang, S.H.,M.H.** sebagai Ketua Majelis dengan **Dr. H. Ridwan Ramli, S.H.,M.H.** dan **Abdul Fatah, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 25 Oktober 2018, No. 485/Pen/Pdt/2018/PT.Bdg, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu, tanggal 5 Desember 2018 dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Para Hakim-Hakim Anggota dan **Tolopan Banjarnahor, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa hadirnya pihak-pihak yang berperkara.-

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dr. H. Ridwan Ramli, S.H.,M.H.

Tumpak Situmorang, S.H.,M.H.

Abdul Fatah, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Tolopan Banjarnahor, S.H.

Biaya perkara:

- Meterai	Rp. 6.000,-
- Redaksi putusan	Rp. 5.000,-
- Pemberkasan	Rp.139.000,-
Jumlah	Rp.150.000,-

Halaman 43 dari 43 halaman putusan Nomor 485/PDT/2018/PT.BDG.



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

Halaman 44 dari 43 halaman putusan Nomor 485/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 44