



PUTUSAN

Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini, dalam perkara antara:

Hj. ROHASIH, lahir di Bekasi, Warga Negara Indonesia, Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan KH Agus Salim Nomor 52 Rt. 03/ Rw. 05, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi 17112, Nomor Induk Kependudukan: 3275016310450005, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT I;

H. MURTANI, lahir di Bekasi, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan KH Agus Salim Nomor 52 Rt. 03/Rw. 05, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi 17112, Nomor Induk Kependudukan: 27501110831002, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT II;

Dalam hal ini, Penggugat I dan Penggugat II diwakili oleh Kuasanya Samuel Tanaka Pane, SH. dan Stefanus Agung M., SH., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Firm TANAKA, STEFANUS, beralamat kantor di The Chief Executive Office (CEO) Building Level 12, Jalan TB Simatupang Nomor 18C, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 November 2019, selanjutnya akan disebut sebagai PARA PENGGUGAT;

MELAWAN :

1. **Ahmad Romli Zurpaih**, beralamat di Jalan Berlian Raya Nomor 8, RT. 04 RW. 05, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Lili Rohili**, beralamat di Jalan Niaga 6 Blok M Nomor 2 RT. 03 RW. 20, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **Elma Paraswati**, beralamat di Jalan Niaga 6 Blok M Nomor 2 RT. 03 RW. 20, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Halaman 1 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **Ririn Kurnia**, beralamat di Jalan Niaga 6 Blok M Nomor 2 RT. 03 RW. 20, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;
5. **Tutu Libiafi**, beralamat di Jalan Niaga 6 Blok M Nomor 2 RT. 03 RW. 20, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;
6. **Adha Ayunita**, beralamat di Jalan Niaga 6 Blok M Nomor 2 RT. 03 RW. 20, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VI**;
7. **Oktaliliyanti**, beralamat di Jalan Niaga 6 Blok M Nomor 2 RT. 03 RW. 20, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VII**;
8. **Intan Fitri Sari**, beralamat di Jalan Niaga 6 Blok M Nomor 2 RT. 03 RW. 20, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VIII**;
9. **Songo Firmansyah**, beralamat di Jalan Niaga 6 Blok M Nomor 2 RT. 03 RW. 20, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IX**;
10. **Rifai Kristian**, beralamat di Jalan Niaga 6 Blok M Nomor 2 RT. 03 RW. 20, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat X**;
11. **Rasita Dwi Sahara**, beralamat di Kampung Parung, Gang Bambu Item Nomor 7, Desa Bojong Kulur, RT. 001 RW. 010, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, 16969, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XI**;
12. **Lukmantara Nurhakim**, beralamat di Kampung Rawa Bambu, Jalan Mawar I Nomor 33, RT. 04 RW. 05, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XII**;
13. **Ida Farida Arsyad**, beralamat di Jalan Berlian Raya Nomor 8 RT. 04 RW. 05, Kelurahan Bekasi Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XIII**;
14. **Drs. H. Mulyono**, beralamat di Perumahan Kodam Blok A Nomor 10 RT. 01 RW. 13, Kelurahan Mustika Jaya, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : Zainal Abidin, SH. dan SITI MARIAM, SH., Para Advokad & Penasihat Hukum pada Kantor ZAINAL ABIDIN, SH. & REKAN, beralamat kantor di Jalan Raya Sultan Hasanuddin

Halaman 2 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 241 A, Tambun, Kabupaten Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Desember 2019 dan tanggal 12 Maret 2020, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XIV**;

15. **Nur Alfa Kusumapatria, S.H., MKn, Notaris**, beralamat di Permata Kemang Blok A2 Nomor 2 RT. 07 RW. 01, Kelurahan Bojong Rawalumbu, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : Jihan Sandala, SH.LLM., Dr. Suhendar, SE.SH.LLM. dan Ade Muhamad Nur, SH.MH., Para Advokad, beralamat kantor di Gedung PERADMI, Jalan Pemuda Nomor 289, Kelurahan Jati, Kecamatan Pulogadung, Rawamangun, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Desember 2019 dan tanggal 17 Pebruari 2020, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat XV**;

16. **Pemerintah Kabupaten Bekasi Cq. Kepala Kecamatan Tambun Utara Cq. Kepala Desa Satria Mekar**, beralamat di Jalan Raya Pisangan, Desa Satria Mekar, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, 17568, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

17. **Menteri Negara Agraria Republik Indonesia/Badan Pertanahan Nasional Cq. Kepala Wilaya Badan Pertanahan Nasional Jawa Barat Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi**, beralamat di Komplek Lippo Cikarang, Jalan Daha Blok B4, Bekasi 17550, Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : Riyanto, S.Tosse, S. SiT, M.Si., Johan Siregar, S.ST, Labi Ranggina, SH., Fajar Prasetyo, SH. dan Agung Nugroho, SH. masing-masing Aparatur Sipil Negara pada Satuan Kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 70/SK/I/2020 tanggal 31 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks., tanggal 26 Nopember 2019 dan Nomor 537/Pdt.G/2020 tanggal 25 Noepember 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks., tanggal 28 Nopember 2019 tentang penetapan hari sidang pertama pemeriksaan perkara ini;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

*Halaman 3 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks*



Setelah membaca surat-surat bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara di persidangan;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh pihak yang berperkara di persidangan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa dengan surat gugatannya tertanggal 26 Nopember 2019, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan negeri Bekasi dibawah register Nomor 537/PDT.G/2019/PN Bks., Para Penggugat telah mengajukan gugatan dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

### I. DUDUK PERKARA (POSITA):

1. Bahwa, Penggugat I adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah Girik yang tercatat dalam buku C Desa No. 1324 Persil 54 No. SPPT 004-0026.0, Blok 4 seluas kurang lebih 35.705 m<sup>2</sup> (tiga puluh lima ribu tujuh ratus lima meter persegi) yang terletak di Blok 004 Kampung Pisangan, RT 015 RW 008, Desa/Kelurahan Satria Mekar, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat tertulis atas nama Rohasih Bin Riih (Penggugat I), dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan: Tanah Perumahan VGH (Vila Gading Harapan).
- Sebelah Timur berbatasan dengan: Saluran air/Tanggul.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Tanah Milik Mitam.
- Sebelah Barat berbatasan dengan: Tanah Milik Nasep.

(Selanjutnya disebut: "**Tanah**")

2. Bahwa, sekitar tahun 2012 Penggugat I bermaksud mengajukan permohonan pembuatan sertifikat Tanah milik Penggugat I kepada Turut Tergugat II dengan terlebih dahulu melakukan pengurusan dokumen-dokumen yang menjadi persyaratan pensertifikatan di Kantor Desa Satria Mekar (Turut Tergugat I), dan kemudian Penggugat I telah mendapatkan dokumen-dokumen yang juga ditandatangani Turut Tergugat I yaitu berupa:

2.1 Surat Keterangan dari Kantor Desa Satria Mekar Nomor 593.3/11/sm/Pem/XI/2012 tertanggal 27 November 2012 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I;

2.2 Surat Pernyataan Tidak Sengketa tertanggal 27 November 2012 yang diketahui oleh Turut Tergugat I;



- 2.3 Surat Keterangan dari Turut Tergugat I tertanggal 10 Juli 2013 dengan register No. 124/7/2013;
- 2.4 Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 123/KRT/7/2013 yang ditandatangani oleh Turut Tergugat I dan tercatat dalam register Kecamatan Tambun Utara Nomor 593/18/III/2013 tanggal 28 Maret 2013;
- 2.5 Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) yang ditandatangani oleh saksi-saksi yaitu oleh Ketua RT 015 dan Ketua RW 008, diketahui oleh Turut Tergugat I dan tercatat dalam register Kecamatan Tambun Utara Nomor 593/20/III/2013 tanggal 28 Maret 2013;
- 2.6 Surat Pernyataan tertanggal 10 Juli 2013 yang dibuat oleh Penggugat I dan diketahui oleh Turut Tergugat I;
- 2.7 Pernyataan Kesaksian tertanggal 10 Juli 2013 dan diketahui Turut Tergugat I;;
3. Bahwa, setelah semua syarat-syarat/dokumen-dokumen untuk pengajuan permohonan sertifikat hak milik telah dipenuhi, selanjutnya Penggugat I mengajukan permohonan pengukuran dan pensertifikatan Tanah milik Penggugat I kepada Turut Tergugat II;  
Atas permohonan dari Penggugat I tersebut, kemudian Turut Tergugat II telah menerbitkan Peta Bidang NIB No. 501//2014 NIB: 1005003.06067 Kelurahan Satria Mekar, Kecamatan Tambun Utara tertanggal 10 September 2013 dan hasil Ploting Bidang Tanah Nomor Gambar Ukur 6638/2013 atas nama Penggugat I;
4. Bahwa, proses permohonan sertifikat Tanah milik Penggugat I di kantor Turut Tergugat II terhenti dikarenakan Turut Tergugat I (pada saat itu Kepala Desa Satria Mekar yaitu: **Apendi**) tidak mau menandatangani formulir/berkas-berkas terkait dengan Berita Acara Pemeriksaan Lapangan dan penelitian Bidang Tanah milik Penggugat I yang diajukan oleh Turut Tergugat II, dengan alasan Tanah milik Penggugat I telah dijual kepada Tergugat XIV;
5. Bahwa, Penggugat I dan Penggugat II sangat terkejut mendapatkan adanya fotocopy Akta Kuasa Untuk Menjual yaitu masing-masing No.11, No.12 dan No.13 yang kesemuanya tertanggal 26 Desember 2014 dibuat oleh dan dihadapan Tergugat XV;  
Penggugat I dan Penggugat II pun heran dan tidak habis pikir bagaimana mungkin didalam ketiga Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut tercantum

*Halaman 5 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks*



nama Penggugat I dan Penggugat II sebagai pihak yang **seolah-olah** memberikan kuasa kepada:

5.1 **Tergugat I**, dalam Akta Kuasa Untuk Menjual No.11;

5.2 **Ety Nurhayati** yang merupakan Istri dari Tergugat II dan Ibu dari Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, dalam Akta Kuasa Untuk Menjual No.12;

5.3 **Ratna Murtiah** yang merupakan Ibu dari Tergugat XI, dalam Akta Kuasa Untuk Menjual No.13;

6. Bahwa, adapun Ety Nurhayati telah meninggal dunia dan ahli warisnya adalah Tergugat II yaitu **Suaminya** serta **anak-anak dari Ety Nurhayati dan Tergugat II** yaitu Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X;

Sedangkan Ratna Murtiah pun telah meninggal dunia dan ahli warisnya adalah **anakny**a yaitu Tergugat XI;

**Untuk itu, demi lengkapnya para pihak, maka seluruh ahli waris dari Ety Nurhayati dan Ratna Murtiah diikutsertakan sebagai Pihak didalam Gugatan ini;**

7. Bahwa, kenyataannya Penggugat I dan Penggugat II **tidak pernah** memberikan kuasa untuk menjual atau kuasa-kuasa lain baik dalam bentuk dan sifat apapun terkait dengan Tanah milik Penggugat I kepada Tergugat I dan/atau kepada Ety Nurhayati dan/atau kepada Ratna Murtiah dan/atau pihak-pihak lainnya, bahkan Penggugat I dan Penggugat II **sama sekali tidak mengenal atau tidak pernah bertemu atau tidak pernah datang menghadap** kepada Tergugat XV dalam urusan yang terkait dengan Tanah milik Penggugat I;

8. Bahwa, Penggugat I dan Penggugat II jelas sangat dirugikan dengan keberadaan Akta Kuasa Untuk Menjual No.11, No.12 dan No.13 tertanggal 26 Desember 2014, untuk itu Penggugat I dan Penggugat II mencari keadilan dengan melaporkannya kepada pihak berwajib yaitu Kepolisian Resor Kota Bekasi (**Vide Surat Tanda Penerimaan Laporan/pengaduan Nomor LP/791/K/V/2015/SPKT/Resta Bks Kota**) dengan dasar laporan adanya dugaan Tindak Pidana pemalsuan tandatangan dan sidik jari Penggugat I dan Penggugat II pada Akta Kuasa Untuk Menjual No.11, No.12 dan No.13 tertanggal 26 Desember 2014 (**Vide Pasal 264 KUH Pidana**);



9. Bahwa, berdasarkan **Surat Permemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) tertanggal 14 Oktober 2015** yang disampaikan Kepala Satuan Reserse Kriminal Kepolisian Resort Kota Bekasi Kota kepada Penggugat I, diperoleh keterangan-keterangan, fakta-fakta dan bukti-bukti hukum yang **sah dan meyakinkan** antara lain:
- 9.1 Tergugat I telah menandatangani minuta Akta Kuasa Untuk Menjual No.11 tertanggal 26 Desember 2014 sebagai Penerima Kuasa;
- 9.2 Istri dari Tergugat II dan Ibu dari Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X yaitu **Ety Nurhayati** telah menandatangani minuta Akta Kuasa Untuk Menjual No.12 tertanggal 26 Desember 2014 sebagai Penerima Kuasa;
- 9.3 Ibu dari Tergugat XI yaitu **Ratna Murtiah** telah menandatangani minuta Akta Kuasa Untuk Menjual No.13 tertanggal 26 Desember 2014 sebagai Penerima Kuasa;
- 9.4 Tergugat XII mengakui telah menandatangani minuta Akta Kuasa Untuk Menjual No.11, No.12 dan No.13 atas nama Penggugat I dan Penggugat II;
- 9.5 Tergugat XIII mengakui telah membubuhkan sidik jarinya pada minuta Akta Kuasa Untuk Menjual No.11, No.12 dan No.13 atas nama Penggugat I, tindakan ini dilakukan Tergugat XIII **atas suruhan Tergugat I (suaminya) dan Tergugat XII**;
- 9.6 Tergugat X mengakui telah membubuhkan sidik jarinya pada minuta Akta Kuasa Untuk Menjual No.11, No.12 dan No.13 pada atas nama Penggugat II, tindakan ini dilakukan Tergugat X **atas suruhan Tergugat XII**;
10. Bahwa, setelah pihak penyidik kepolisian Resort Kota Bekasi Kota melakukan gelar perkara diperoleh hasil yaitu Tergugat I, Ety Nurhayati (**semasa hidupnya**), Tergugat X, Tergugat XII dan Tergugat XIII ditingkatkan/ditetapkan statusnya sebagai **Tersangka**;
- Bahwa, akan tetapi pada saat penyidik hendak melakukan penyitaan atas asli minuta Akta Kuasa Untuk Menjual No.11, No.12 dan No.13 tertanggal 26 Desember 2014 dari Tergugat XV, penyidik tidak dapat melakukan penyitaan karena Tergugat XV menyatakan/menerangkan kepada penyidik bahwasanya minuta Akta Kuasa Menjual No.11, No.12 dan No.13 tersebut tidak ada dalam kekuasaannya atau **telah hilang**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Surat Tanda Laporan/Pengaduan Tergugat XV No:LP/217/K/X/2016/ SPKT/Restro Bks Kota tanggal 18 Oktober 2016;

11. Bahwa, Penggugat I dan Penggugat II benar-benar sangat kecewa sekali karena yang **menirukan/memalsukan tanda tangan dan sidik jari Penggugat I dan Penggugat II** didalam Akta Kuasa Untuk Menjual No. 11, No. 12, dan No. 13 tertanggal 26 Desember 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat XV ternyata adalah anak kandung, cucu dan menantu dari Penggugat I dan Penggugat II sendiri;
12. Bahwa, dengan menggunakan Akta Kuasa Untuk Menjual No.11, No.12 dan No.13 tertanggal 26 Desember 2014 itulah Tergugat I, **Istri dari Tergugat II dan Ibu** dari Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X yaitu Ety Nurhayati serta **Ibu** dari Tergugat XI yaitu Ratna Murtiah **secara bersama-sama telah menjual tanah milik Penggugat I kepada Tergugat XIV**;
13. Bahwa, dari uraian diatas terbukti tindakan Tergugat I, **Istri dari Tergugat II dan Ibu** dari Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X yaitu Ety Nurhayati serta **Ibu** dari Tergugat XI yaitu Ratna Murtiah, Tergugat X, Tergugat XII, Tergugat XIII secara bersama-sama **telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum** yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat I dan Penggugat II, yaitu dengan cara:
  - 13.1 Tergugat I secara tanpa hak dan melawan hukum **telah menandatangani** minuta Akta Kuasa Untuk Menjual No.11 tertanggal 26 Desember 2014 sebagai Penerima Kuasa dan **telah menyuruh** Tergugat XIII (istrinya) membubuhkan sidik jarinya pada minuta Akta Kuasa Untuk Menjual No.11, No.12 dan No.13 seolah-olah bertindak selaku Penggugat I serta **telah menggunakannya** untuk menjual tanah milik Penggugat I kepada Tergugat XIV;
  - 13.2 Istri dari Tergugat II dan Ibu dari Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X yaitu **Ety Nurhayati** secara tanpa hak dan melawan hukum **telah menandatangani** minuta Akta Kuasa Untuk Menjual No.12 tertanggal 26 Desember 2014 sebagai Penerima Kuasa serta **telah menggunakannya** untuk menjual tanah milik Penggugat I kepada Tergugat Tergugat XIV;

Halaman 8 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks



13.3 Ibu dari Tergugat XI yaitu **Ratna Murtiah** secara tanpa hak dan melawan hukum **telah menandatangani** minuta Akta Kuasa Untuk Menjual No.13 tertanggal 26 Desember 2014 sebagai Penerima Kuasa serta **telah menggunakannya** untuk menjual tanah milik Penggugat I kepada Tergugat Tergugat XIV;

13.4 Tergugat X secara tanpa hak dan melawan hukum **telah membubuhkan** sidik jarinya pada minuta Akta Kuasa Untuk Menjual No.11, No.12 dan No.13 tertanggal 26 Desember 2014 seolah-olah bertindak selaku Penggugat II;

13.5 Tergugat XII secara tanpa hak dan melawan hukum **telah menandatangani** minuta Akta Kuasa Untuk Menjual No.11, No.12 dan No.13 tertanggal 26 Desember 2014 pada atas nama Penggugat I dan Penggugat II, serta **telah menyuruh Tergugat X dan Tergugat XIII** membubuhkan sidik jarinya pada minuta Akta Kuasa Untuk Menjual No.11, No.12 dan No.13;

13.6 Tergugat XIII secara tanpa hak dan melawan hukum **telah membubuhkan sidik jarinya** pada minuta Akta Kuasa Untuk Menjual No.11, No.12 dan No.13 tertanggal 26 Desember 2014 seolah-olah bertindak selaku Penggugat I

14. Bahwa, terbukti tindakan Tergugat XIV yang telah membeli tanah milik Penggugat I dari Penjual yang tidak berhak menimbulkan kerugian yang nyata bagi Penggugat I dan Penggugat II, karena Tergugat XIV **telah lalai dan tidak menerapkan prinsip kehati-hatian** dalam melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I, Istri dari Tergugat II dan Ibu dari Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X yaitu **Ety Nurhayati** serta Ibu dari Tergugat XI yaitu **Ratna Murtiah**;

Apalagi diketahui yang menjadi objek jual beli tersebut adalah tanah (benda tetap/tidak bergerak), dimana yang bertindak sebagai Penjual **hanyalah berdasarkan** pada Akta Kuasa Untuk Menjual saja, dan seharusnya Tergugat XIV harus lebih berhati-hati;

Selain itu terdapat pula kejanggalan dari jual beli tersebut, karena dari kuitansi tanda terima uang terbukti bahwasanya pembayaran pembelian tanah Penggugat I justru dilakukan Tergugat XIV kepada Tergugat XII dan **bukan** kepada Penjual;

Dari fakta-fakta hukum tersebut jelas dan terbukti adanya Tergugat XIV adalah sebagai **Pembeli yang tidak beritikad baik** dan telah melakukan Perbuatan



Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat I dan Penggugat II;

15. Bahwa, tindakan Tergugat XV dalam menjalankan Jabatannya selaku Notaris membuat Akta Kuasa Menjual No.11, No.12 dan No.13 tertanggal 26 Desember 2014 jelas dan terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat I dan Penggugat II, karena Tergugat XIV dalam menjalankan Jabatannya **tidak melaksanakan Kewajiban yang ditentukan didalam Pasal 16 ayat 1 huruf a dan b Undang No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris**, yaitu:

15.1 Tergugat XV **telah lalai atau tidak saksama atau tidak teliti** didalam memeriksa kelengkapan/keabsahan identitas para pihak sebelum membuat dan menandatangani Akta Kuasa Untuk menjual No.11, No.12 dan No.13 tertanggal 26 Desember 2014;

15.2 Tergugat XV telah salah **tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyimpan dengan sebaik-baiknya** Minuta Akta Kuasa Untuk menjual No.11, No.12 dan No.13 tertanggal 26 Desember 2014 sebagai bagian dari Protokol Notaris yaitu kumpulan dokumen yang merupakan arsip Negara yang harus disimpan dan dipelihara Tergugat XV, sehingga dengan hilangnya ketiga Minuta Akta Kuasa Menjual karena kesalahan Tergugat XV jelas tidak dapat dibenarkan dan Tergugat XV tetap harus bertanggungjawab secara hukum;

16. Bahwa oleh karena terbukti Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 11, Nomor 12, dan Nomor 13 tertanggal 26 Desember 2014 yang diterbitkan/dibuat oleh Tergugat XV didasarkan atas **Perbuatan Melawan Hukum** yang dilakukan secara bersama-sama oleh Tergugat I, **Istri dari Tergugat II dan Ibu** dari Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X yaitu Ety Nurhayati serta **Ibu** dari Tergugat XI yaitu Ratna Murtiah, Tergugat X, Tergugat XII dan Tergugat XIII, maka dengan demikian sebagai konsekuensi hukumnya Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 11, Nomor 12 dan Nomor 13 tertanggal 26 Desember 2014 adalah **cacat hukum, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum**;

17. Bahwa, oleh karena Akta Kuasa Untuk Menjual No.11, No.12 dan No.13 tertanggal 26 Desember 2014 cacat hukum, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka sudah sepatutnya Penggugat I dan



Penggugat II memohon kepada Majelis Hakim yang menangani perkara ini, menyatakan **segala bentuk transaksi pengalihan hak atas Tanah milik Penggugat I berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual No.11, No.12 dan No.13 tertanggal 26 Desember 2014** yang dilakukan antara Tergugat I, **Istri dari Tergugat II dan Ibu** dari Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X yaitu Ety Nurhayati serta **Ibu** dari Tergugat XI yaitu Ratna Murtiah secara bersama-sama dengan Tergugat XIV adalah **cacat hukum, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;**

18. Bahwa, akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, **Istri dari Tergugat II dan Ibu** dari Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X yaitu Ety Nurhayati serta **Ibu** dari Tergugat XI yaitu Ratna Murtiah, Tergugat X, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV dan Tergugat XV, maka Penggugat I dan Penggugat II telah menderita kerugian baik Materiil maupun Immateriil, total sebesar **Rp 18.825.000.000,- (Delapan belas milyar delapan ratus dua puluh lima juta rupiah)**, dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil

- 18.1 Biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat I dan Penggugat II dalam pengurusan pensertifikatan Tanah yaitu sebesar **Rp 250.000.000,-** (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- 18.2 Kehilangan keuntungan yang diperoleh apabila tanah milik Penggugat I setelah bersertifikat dan dilakukan kerjasama dengan pihak lain dalam pembangunan perumahan dan/atau menyewakan tanah adalah sebesar **Rp 17.500.000.000,-** (tujuh belas milyar lima ratus juta rupiah);
- 18.3 Biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat I dan Penggugat II terkait upaya-upaya untuk mempertahankan haknya dalam perkara ini yaitu biaya Pengacara/advokat sebesar **Rp 75.000.000,-** (tujuh puluh lima juta rupiah);

Kerugian Immateriil

- 18.4 Selain kerugian Materiil tersebut, Penggugat I dan Penggugat II menderita kerugian Immateriil sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum tersebut, karena telah kehilangan rasa aman dalam usaha, kehilangan kepercayaan dari pelanggan-



pelanggannya, rusaknya reputasi sebagai pengusaha dan nama baik di kalangan masyarakat menjadi tercemar;

Besarnya kerugian Immateriil sangat relatif, namun Penggugat I dan Penggugat II menilai kerugian Immateriil ini cukup dinilai sebesar Rp. **1.000.000.000,-** (satu milyar rupiah);

19. Bahwa, Penggugat I dan Penggugat II mempunyai sangkaan atau dugaan yang beralasan bahwa Tergugat I, **ahli waris Ety Nurhayati** yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, **ahli waris Ratna Murtiah** yaitu Tergugat XI, Tergugat X, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV serta Tergugat XV akan mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan harta kekayaannya (baik benda bergerak maupun benda tetap) guna menghindarkan diri dari kewajibannya terhadap Penggugat I dan Penggugat II;

Oleh karena itu, untuk menjamin pelaksanaan putusan dalam perkara ini, maka Penggugat I dan Penggugat II mohon agar sudi kiranya Pengadilan Negeri Bekasi berkenan untuk meletakkan sita jaminan (**conservatoir beslag**) terhadap harta benda bergerak maupun harta benda tidak bergerak milik Para Tergugat yang jenis, spesifikasi, letak dan jumlahnya akan diperincikan dalam surat permohonan Sita Jaminan yang akan diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II ke Pengadilan Negeri Bekasi secara terpisah dari gugatan ini;

20. Bahwa, untuk menjamin dilaksanakannya putusan dalam perkara ini oleh Tergugat I, **ahli waris Ety Nurhayati** yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, **ahli waris Ratna Murtiah** yaitu Tergugat XI, Tergugat X, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV serta Tergugat XV harus membayar **uang paksa (dwangsom)** secara tanggung renteng kepada Penggugat I dan Penggugat II sebesar **Rp. 5.000.000,-** (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, apabila lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini sejak diucapkan sampai dengan dilaksanakan putusan ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
21. Bahwa, berhubung gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik dan fakta hukum yang tidak terbantahkan, maka Penggugat I dan Penggugat II mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan untuk menjatuhkan putusan serta-merta dalam perkara ini, yang dapat dijalankan terlebih



dahulu walaupun ada banding, verzet atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

22. Bahwa, berhubung Gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik dan fakta hukum yang tidak terbantahkan, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menghukum Tergugat I, **ahli waris Ety Nurhayati** yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, **ahli waris Ratna Murtiah** yaitu Tergugat XI, Tergugat X, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV serta Tergugat XV, untuk membayar secara tanggung renteng seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

## II. PETITUM:

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, maka dengan ini Penggugat I dan Penggugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat I adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah Girik yang tercatat dalam buku C Desa No. 1324 Persil 54 No. SPPT 004-0026.0, Blok 4 seluas kurang lebih 35.705 m<sup>2</sup> (tiga puluh lima ribu tujuh ratus lima meterpersegi) yang terletak di Blok 004 Kampung Pisangan, RT 015 RW 008, Desa/Kelurahan Satria Mekar, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat tertulis atas nama Penggugat I, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan: Tanah Perumahan VGH (Vila Gading Harapan).
  - Sebelah Timur berbatasan dengan: Saluran air/Tanggul.
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan: Tanah Milik Mitam.
  - Sebelah Barat berbatasan dengan: Tanah Milik Nasep.
3. Menyatakan Tergugat I, **Istri dari Tergugat II dan Ibu** dari Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X yaitu Ety Nurhayati, **Ibu dari** Tergugat XI yaitu Ratna Murtiah, Tergugat X, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV dan Tergugat XV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat I dan Penggugat II.
4. Menyatakan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 11, Nomor 12, dan Nomor 13 tertanggal 26 Desember 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan

*Halaman 13 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks*



Tergugat XV adalah cacat hukum, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

5. Menyatakan segala bentuk transaksi pengalihan hak (Jual Beli) atas tanah milik Penggugat I berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual No.11, No.12 dan No.13 tertanggal 26 Desember 2014 yang dilakukan oleh Tergugat I, **Istri dari Tergugat II dan Ibu** dari Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X yaitu Ety Nurhayati, **Ibu dari** Tergugat XI yaitu Ratna Murtiah dengan Tergugat XIV adalah cacat hukum, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Memerintahkan Tergugat XIV dan atau pihak-pihak lain yang menguasai dan/atau memanfaatkan tanah milik Penggugat I secara tidak sah untuk mengosongkan dan menyerahkannya dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat I sejak putusan ini dibacakan;
7. Menghukum Tergugat I, **Ahli Waris Ety Nurhayati** yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, **Ahli Waris Ratna Murtiah** yaitu Tergugat XI, Tergugat X, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV serta Tergugat XV secara tanggung renteng untuk membayar ganti **kerugian Materiil** kepada Penggugat I dan Penggugat II yaitu sebesar Rp 17.825.000.000,- (tujuh belas milyar delapan ratus dua puluh lima juta rupiah), yang harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus sejak putusan dalam perkara ini telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
8. Menghukum Tergugat I, **Ahli Waris Ety Nurhayati** yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, **Ahli Waris Ratna Murtiah** yaitu Tergugat XI, Tergugat X, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV dan Tergugat XV secara tanggung renteng untuk membayar ganti **kerugian Immateriil** kepada Penggugat I dan Penggugat II yaitu sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus sejak putusan dalam perkara ini telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
9. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II terhadap harta benda milik: Tergugat I, **Ahli Waris Ety Nurhayati** yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII,



- Tergugat IX dan Tergugat X, **Ahli Waris Ratna Murtiah** yaitu Tergugat XI, Tergugat X, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV serta Tergugat XV;
10. Menghukum Tergugat I, **Ahli Waris Ety Nurhayati** yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, **Ahli Waris Ratna Murtiah** yaitu Tergugat XI, Tergugat X, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV serta Tergugat XV untuk membayar uang paksa (dwangsom) secara tanggung renteng kepada Penggugat I dan Penggugat II yaitu sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, apabila lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini sejak diucapkan sampai dengan dilaksanakan putusan ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku
  11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
  12. Menghukum Tergugat I, **Ahli Waris Ety Nurhayati** yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, **Ahli Waris Ratna Murtiah** yaitu Tergugat XI, Tergugat X, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV serta Tergugat XV secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
  13. Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan mematuhi isi Putusan dalam Perkara ini.

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, *ex aequo et bono*, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Para Penggugat hadir menghadap di persidangan diwakili oleh kuasanya tersebut, Tergugat I, Tergugat XII dan Tergugat XIII hadir menghadap sendiri, Tergugat XIV, Tergugat XV dan Turut Tergugat II hadir menghadap diwakili oleh masing-masing kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat II sampai dengan Tergugat XI dan Turut Tergugat I tidak datang dan tidak menyuruh orang lain sebagai kuasa untuk mewakilinya hadir menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut, ternyata Tergugat II sampai dengan Tergugat XI dan Turut Tergugat I tetap tidak datang dan tidak menyuruh orang lain sebagai kuasa untuk mewakilinya hadir menghadap di persidangan yang oleh karenanya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan diluar hadirnya Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut;

Halaman 15 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks



Menimbang, bahwa sesuai dengan tertib hukum acara perdata sebagaimana normatif ditentukan dalam pasal 130 HIR., Majelis Hakim telah mengupayakan agar kedua belah pihak yang berperkara dapat mengakhiri sengketa diantara mereka dengan suatu perdamaian, upaya mana berdasarkan Perma Nomor 1 tahun 2016 ditempuh melalui prosedur mediasi dengan menunjuk Adeng Abdul Kohar, SH.MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi sebagai Mediator dan yang dikehendaki oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Februari 2020, ternyata mediasi tersebut telah gagal menghasilkan suatu perdamaian diantara kedua belah pihak yang berperkara yang oleh karenanya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas pembacaan surat gugatannya tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya dan tidak mengadakan perubahan atasnya;

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat I, Tergugat XII dan Tergugat XIII dengan mengajukan jawaban dalam surat tertanggal 10 Maret 2020, yaitu dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut ;

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat XII dan Tergugat XIII menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil, argument, fakta hukum yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali apa yang diakui secara tegas.

**DALAM POKOK PERKARA**

2. Bahwa kami mohon agar Majelis Hakim menjadikan seluruh uraian pada bagian "Dalam Eksepsi" sebagai bagian yang menyatu dan menjadi bagian tak terpisahkan dengan bagian "Dalam Pokok Perkara" ini.
3. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi : "Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu menggantikan kerugian tersebut"
4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3191K/Pdt/1984 tanggal 8 Februari 1986, suatu perbuatan dianggap perbuatan melawan hukum apabila telah memenuhi empat kriteria, yaitu : (a) bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku, (b) melanggar hak subjektif orang lain, (c) melanggar kaidah tata susila, dan (d) bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya

*Halaman 16 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks*



dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan masyarakat. Bahwa Yurisprudensi juga menentukan unsur dari Perbuatan Melawan Hukum, yaitu : (a) adanya perbuatan melawan hukum, (b) adanya suatu kerugian, (c) adanya suatu kesalahan, dan (d) adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian. Bahwa keempat unsur tersebut bersifat kumulatif, artinya keempat unsur tersebut harus terpenuhi secara keseluruhan.

5. Bahwa di dalam Gugatan, secara tegas Penggugat menempatkan diri sebagai pemilik yang sah atas tanah Girik yang tercatat dalam buku C Desa no. 1324 Persil 54 dengan Nomor SPPT 004-0026.0 Blok 4 tersebut, sedangkan faktanya tanah itu sudah beralih hak nya kepada Tuan Joni berdasarkan Surat PPJB yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup pada bulan Desember 2012, sehingga unsur adanya kerugian dalam perbuatan melawan hukum yang didalilkan dalam perkara ini bukan merupakan kerugian yang diderita oleh Penggugat dalam kapasitasnya sebagai Pemilik Tanah.
6. Bahwa secara garis besar, Gugatan Penggugat gagal untuk menjelaskan terlebih membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yang menyebabkan timbulnya kerugian bagi Penggugat dalam kapasitasnya Pemilik Tanah.
7. Bahwa perlu Tergugat sampaikan beberapa faktor sebagai berikut :
  - a. Bahwa pengurusan dokumen-dokumen yang menjadi persyaratan pensertipikatan poin 2.3 sampai dengan 2.7 di Kantor Desa Satria Mekar dilakukan setelah adanya Jual beli Penggugat I dengan Tuan joni.
  - b. Bahwa kami para tergugat mendengar langsung dari Penggugat I dan Penggugat II, Penggugat tidak pernah merasa apalagi memberikan kuasa hukum kepada siapapun pada tanggal 4 November 2019.
8. Bantahan terhadap dalil pada angka 5 Gugatan :

Bahwa kami tergugat I sampai dengan tergugat XIII tidak pernah merencanakan untuk membuat akta kuasa untuk menjual dengan cara memalsukan tanda tangan ataupun sidik jari, itu semua bisa terlaksana karena ada hasutan dari orang lain yang bernama BOSIN dan dialah yang mengatur semua rencana tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dengan kerendahan hati kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini berkenan memutus sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat XIV dengan mengajukan jawaban dalam surat tertanggal 17 Maret 2020, yaitu dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

### A. EXCEPTIO DECLINATOIRA (TENTANG KEWENANGAN MENGADILI) :

1. Bahwa Gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II pada pokoknya menuntut pembatalan akta kuasa menjual No. 11, 12, 13 dan pembatalan akta jual beli akta PPAT TRI AKHSANUL IMAN, SH. No. 1326/2013 tanggal 16 Agustus 2013 tentang akta jual tanah ;
2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang Undangan yang berlaku, yakni Pasal 1 ayat (24) PP 24 tahun 1997 jo. Pasal 1 angka (1) dan (2) UU No. 5 tahun 1986 jo. UU No. 9 tahun 2004, TERGUGAT XV dalam membuat Akta Kuasa Menjual No. 11, 12, 13 adalah dalam kedudukannya sebagai Badan/Pejabat Tata Usaha Negara ;
3. Bahwa demikian halnya dengan akta jual beli tanah No. 1326/2013 tanggal 16 Agustus 2013, Akta PPAT TRI AKHSANUL IMAN, SH. Bahwa sebagai PPAT berdasarkan UU No. 5 tahun 1960 tentang UUPA, dan PP No. 24 tahun 1997 jo. UU No. 5 tahun 1986 dan UU No. 9 tahun 2004, bahwa akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT adalah merupakan Produk Badan/Pejabat Tata Usaha Negara ;
4. Bahwa sesuai dengan Ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU No. 9 tahun 2004 jo. UU No. 5 tahun 1986, pembatalan suatu produk Keputusan tertulis dari Badan/Pejabat Tata Usaha Negara hanya dapat di ajukan melalui PENGADILAN TATA USAHA NEGARA, bukan melalui PENGADILAN NEGERI ;
5. Bahwa dengan mensitir ketentuan Undang Undang tersebut diatas, maka jelaslah sudah bahwa PENGADILAN NEGERI BEKASI tidak berwenang mengadili perkara ini ;

### B. EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (GUGATAN KURANG PIHAK)

:

Halaman 18 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks



6. Bahwa Gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II salah satunya adalah menuntut pembatalan akta jual No. 1326/2013 PPAT TRI AKHSANUL IMAN, SH. Akan tetapi TRI AKHSANUL IMAN, SH itu sendiri tidak diikuti sertakan dalam Gugatan PENGGUGAT I, II a-quo ;
7. Oleh karena demikian, maka Gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II kurang pihak, karena itu cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

### C. EXCEPTIO PREMATURE :

8. Bahwa adanya laporan/Pengaduan dari PENGGUGAT I, II No. LP/791/K/V/222015/SPKT/Resta Bks Kota, tidak serta merta membuktikan adanya pemalsuan. Karena sesuai dengan Azas praduga tak bersalah yang telah terpatri dalam pasal 8 Undang Undang No. 14 tahun 1970 tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, kaidah hukumnya menyatakan, "setiap orang yang disangka, wajib dianggap tidak bersalah sebelum adanya putusan Pengadilan yang menyatakan kesalahannya dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap" (inkracht an gewijsde wege) ;
9. Bahwa dengan mensitir ketentuan tersebut diatas, maka Gugatan PENGGUGAT I, II terlalu premature, karena itu cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak Gugatan PENGGUGAT I, II, atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT I, II tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

### DALAM POKOK PERKARA :

10. Bahwa TERGUGAT XIV mohon agar apa yang terurai dalam eksepsi, secara mutatis mutandis dianggap termasuk dalam pokok perkara ;
11. Bahwa TERGUGAT XIV menolak seluruh dalil Gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II, kecuali yang diakui secara tegas ;
12. Bahwa TERGUGAT XIV sangat berkeberatan atas dalil Gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II yang menyatakan TERGUGAT XIV lalai dan tidak menerapkan prinsip kehati-hatian, karena semua persyaratan untuk dapat melakukan transaksi jual beli yang benar sudah dipenuhi oleh TERGUGAT XIV, yakni :
  - 12.1. Ada Surat Kuasa menjual dari PENGGUGAT I, baik berupa tulisan tangan PENGGUGAT I sendiri maupun Surat Kuasa menjual berupa akta Notaris ;



- 12.2. Ada surat Keterangan tidak sengketa dari Kepala Desa Satria Mekar tertanggal 06 Agustus 2013 atas tanah tersebut ;
- 12.3. Ada Girik atas tanah itu, Kartu Keluarga Rohasih ;
- 12.4. Bagi TERGUGAT XIV tidak ada kewajiban untuk menguji kebenaran surat surat tersebut diatas, karena yang membuat Pejabat Umum yang sah ;
- 12.5. Bahwa Lokasi tanah a-quo TERGUGAT XIV cek langsung, tokoh semua baik-baik saja tidak ada masalah, aman terkendali ;
- 12.6. Bahwa perbuatan jual beli tanah yang TERGUGAT XIV lakukan sudah sesuai dengan kepatutan dan kejujuran, lagi pula jual beli tanah tersebut terjadi sudah 7 tahun yang lalu, sehingga Undang Undang menganggap sebagai seorang bezitter yang jujur, karenanya menurut hukum harus dilindungi ;
13. Bahwa berdasarkan uraian pada butir 10 diatas, maka unsur unsur perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada TERGUGAT XIV tidak terbukti, hal mana sesuai dengan putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919, W.0365, yang menyatakan "Onrechmatig is niet slechts wat strijdig is met de wet, maar ook wat strijdig is met de goede zeden of de maatschappelijke betamelijkheid" ("Melanggar hukum tidak hanya berarti melanggar undang undang, tetapi pula berarti melanggar segala apa yang bertentangan dengan kesusilaan atau dengan kepatutan/kepatutan yang harus diperhatikan dalam hubungan kemasyarakatan") ;
14. Bahwa berdasarkan seluruh uraian uraian yuridis tersebut diatas, maka jelaslah sudah bahwa TERGUGAT XIV sebagai Pembeli yang beritikad baik, karena itu cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak Gugatan PENGGUGAT I, II atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT I, II tidak dapat diterima (niet ontvankelajik verklaard), setidaknya untuk TERGUGAT XIV ;
15. Bahwa permintaan sita jaminan PENGGUGAT I, II, haruslah dikesampingkan, karena selain tidak jelas, juga menurut hukum sita jaminan tidak boleh diajukan terhadap barang milik Pihak ketiga ;
16. Bahwa permohonan PENGGUGAT I, II agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada Banding, Veret, dan Kasasi (Uitvoerbaar bij Voorraad) haruslah ditolak, karena tidak yuridis, halmana didasarkan atas :



16.1. Bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 13 tahun 1964, tanggal 10 Juli 1964, yang memerintahkan Kepada Pengadilan Negeri seluruh Indonesia, sedapat mungkin tidak memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu, dan apabila sudah terlanjur diberikan maka pelaksanaannya harus mendapat persetujuan dari Mahkamah Agung sebagaimana ditegaskan dalam angka 1 Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung No. 03 tahun 1971 tanggal 17 Mei 1971 perihal *Uitvoerbaar bij voorraad*

16.2. Bertentangan dengan Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung No. 06 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975, perihal *Uitvoerbaar bij voorraad*, sekalipun dalam pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) Rbg diberikan suatu kewenangan diskresioner kepada Hakim yang tidak imperative sifatnya diminta agar Hakim tidak menjatuhkan keputusan itu, walaupun syarat syarat dalam pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) Rbg telah dipenuhi ;

17. Bahwa untuk dalil dalil Gugatan PENGGUGAT I, II selain dan selebihnya haruslah ditolak karena tidak relavan, setidaknya untuk TERGUGAT XIV ;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian uraian tersebut diatas, maka TERGUGAT XIV mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim agar berkenan memutuskan :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menyatakan menerima Eksepsi TERGUGAT XIV seluruhnya ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi tidak berwenang mengadili perkara ini ;
3. Menolak Gugatan PENGGUGAT I, II atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT I, II tidak dapat diterima (*niet ontankelijk verklaard*) ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak seluruh Gugatan PENGGUGAT I, II atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT I, II tidak diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat XV dengan mengajukan jawaban dalam surat tertanggal 17 Maret 2020, yaitu dengan mengemukakan hal- hal sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat XV menolak dengan tegas seluruh dalil para Penggugat, kecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas, oleh karenanya gugatan para penggugat yang menyatakan Akta Kuasa untuk menjual nomor 11, Akta Nomor 12, dan Akta Nomor 13, tertanggal 26 Desember 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat XV adalah cacat hukum, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, harus ditolak;
2. Bahwa apa yang dikemukakan para penggugat adalah tidak benar, supaya Majelis Hakim tidak terkecoh oleh dalil-dalil para penggugat, maka dengan ini Tergugat XV perlu mengemukakan hal-hal yang sebenarnya dalam hubungan hukum ini, yaitu sebagai berikut :
  - 2.1 bahwa berdasarkan surat gugatan para pengugat dalam point 9 dalam gugatannya telah menyatakan bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan hasil Penyelidikan (SP2HP) tertanggal 14 Oktober 2015, yang disampaikan Kepala satuan Reserse Kepolisian Resort Kota Bekasi Kota kepada Penggugat I, diperoleh keterangan-keterangan, fakta-fakta dan bukti-bukti hukum yang sah dan menyakinkan antara lain :
    - Tergugat I telah menandatangani Minuta Akta Kuasa untuk manual No. 11 tertanggal 26 Desember 2014 sebagai penerima kuasa ;
    - Istri dari Tergugat II dan Ibu dari Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X yaitu Ety Nurhayati telah menandatangani minuta Akta Kuasa untuk manual No. 12 tertanggal 26 Desember 2014 sebagai Penerima kuasa;
    - Ibu dari Tergugat XI yaitu Ratna Murtiah telah menandatangani minuta Akta Kuasa manual No. 13 tertanggal 26 Desember 2014 sebagai Penerima Kuasa;
    - Tergugat XII mengakui telah menandatangani minuta Akta Kuasa untuk menjual No. 11, No. 12, dan No. 13 atas nama Pengugat I dan Pengugat II;
    - Tergugat XIII mengakui telah membubuhkan sidik jarinya pada minuta Akta Kuasa untuk manual No. 11, No. 12, dan No. 13 atas nama Pengugat I, tindakan ini dilakukan Tergugat XIII atas suruhan Tergugat I (suaminya) dan Tergugat XII;
    - Terguat X mengakui telah membubuhkan sidik jarinya pada minuta Akta Kuasa untuk manual No. 11, No. 12, dan No. 13 atas nama Pengugat II, tindakan ini dilakukan Tergugat X atas suruhan Tergugat XII;

Halaman 22 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks



Berdasarkan hal-hal yang diuraikan dalam poin 2 tersebut diatas, dengan jelas dan tidak terbantahkan, bahwa yang melakukan adalah keluarga dari Para Penggugat I dan Penggugat II;

3. Bahwa setelah pihak penyidik Kepolisian Resort Kota Bekasi Kota melakukan gelar perkara diperoleh hasil, yaitu Tergugat I, (Ety Nurhayati semasa hidupnya), Tergugat X, Tergugat XII dan Tergugat XIII ditingkatkan dan / atau ditetapkan statusnya sebagai tersangka;
4. Bahwa Penggugat I, dan Penggugat II benar-benar sangat kecewa sekali, karena yang menirukan dan / atau memalsukan tanda tangan dan sidik jari Penggugat I dan Penggugat II di dalam Akta Kuasa untuk menjual No. 11, No. 12 dan No. 13 tertanggal 26 Desember 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat XI ternyata adalah anak kandung, cucu dan menantu dari Penggugat I dan Penggugat II sendiri;
5. Bahwa dengan menggunakan Akta Kuasa untuk menjual No. 11, No. 12 dan No. 13 tertanggal 26 Desember 2014 itulah Tergugat I, istri dari Tergugat II dan ibu dari Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X yaitu Ety Nurhayati serta ibu dari Tergugat XI yaitu Ratna Murtiah secara bersama-sama telah menjual tanah milik Penggugat I kepada Tergugat XIV;
6. Bahwa tindakan Tergugat I, istri dari Tergugat II dan ibu dari Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X yaitu Ety Nurhayati serta ibu dari Tergugat XI yaitu Ratna Murtiah, Tergugat X, Tergugat XII dan Tergugat XIII secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat I dan Penggugat II;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dengan jelas dan tidak terbantahkan bahwa permasalahan perkara ini adalah permasalahan Penggugat I dan Penggugat II dengan anak kandung, cucu dan menantu dari para Penggugat I dan Penggugat II sendiri (permasalahan keluarga para Penggugat), dengan demikian, maka mohon Majelis Hakim yang terhormat untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Menyatakan menolak gugatan para penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaar);
2. Menyatakan sah Akta Kuasa untuk menjual Nomor 11, Akta Nomor 12, dan Akta Nomor 13, tertanggal 26 Desember 2014;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bahwa gugatan Para Penggugat tersebut telah ditanggapi oleh Turut Tergugat II dengan mengajukan jawaban dalam surat tertanggal 17 Maret 2020, yaitu dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

#### Dalam Eksepsi :

##### Gugatan Kurang Pihak

Bahwa Penggugat I mendalilkan sebagai pemilik tanah dengan girik C No. 1324 persil 54 seluas ± 35.705 m<sup>2</sup> yang teletak di Kp. Pisangan RT. 015 RW 008 Desa Satria Mekar Kecamatan Tambun Utara Kabupaten Bekasi telah dijual kepada Tergugat XIV berdasarkan Akta Kuasa untuk menjual yang dibuat dihadapan Tergugat XV tanggal 26 Desember 2014 Nomor 11, 12 dan No. 13. Bahwa dalam mediasi yang diadakan tanggal 3 Maret 2020 muncul pengakuan dari Rojali yang merupakan anak kandung dari Penggugat I dan II ikut menjual tanah objek sengketa dan Para Penggugat tidak mengikut sertakan pihak Rojali sebagai Tergugat. Oleh karena itu terhadap gugatan kami menyatakan kurang pihak. Dan untuk itu mohon kiranya gugatan tidak diterima.

##### Gugatan Obscuurlibel (gugatan kabur)

Bahwa Penggugat mendalilkan tanah aquo telah dijual, berdasarkan Kuasa Menjual dari Para Penggugat kepada Tergugat I, Para Ahli Waris Alm. Ety Nurhayati, dan Ratnah Murtiah. Bahwa Para Penggugat tidak menjelaskan atau tidak menyebutkan berapa meter atau luas yang telah beralih pada Tergugat XIV dan apakah benar tanah aquo telah beralih pada Tergugat XIV karena baru didalilkan peralihan tanah aquo berdasarkan Akta Kuasa menjual dan tidak disebutkan juga apakah Kuasa menjual tersebut ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli kepada Tergugat XIV. Dengan dasar tersebut, kami menyatakan bahwa gugatan Para Ppenggugat kabur dan kiranya gugatan ini ditolak.

#### Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi kiranya menjadi bagian yang tak terpisahkan dalam pokok perkara dan kami tetap menolak dalil-dalil Para Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat II.
2. Bahwa Para Penggugat mendalilkan proses permohonan hak atas tanah aquo terhenti karena Turut Tergugat I tidak mau menandatangani berkas-

*Halaman 24 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkas yang terkait dengan Berita Acara Pemeriksaan Lapangan dan Penelitian bidang tanah milik Para Penggugat karena tanah aquo telah dijual pada Tergugat XIV.

3. Bahwa apa yang didalilkan tersebut diatas hal yang menjadi aneh karena sebelum pengajuan permohonan sertipikat pada Turut Tergugat II, terlebih dahulu melengkapi dokumen-dokumen yang harus dilampirkan pada saat pengajuan sertipikat dan dokumen tersebut telah dipenuhi serta ditandatangani oleh Kepala Desa Setia Mekar. Dan Gambar Ukur pun yang berisi data lokasi, Keterangan Pemohon, Keterangan Pengukur serta keterangan Persetujuan Batas bidang tanah sebagai bagian dari pengukuran yang diantaranya harus ditandatangani oleh Kepala Desa sebagai penunjuk batas lokasi atas tanah yang dimohon pengukuran telah ditandatangani oleh Kepala Desa Setia Mekar yaitu Bapak Apendi.
4. Bahwa walaupun Peta Bidang Tanah Para Penggugat telah terbit tanggal 10-9-2013 Nomor 501/2014 tetapi harus diketahui bahwa Peta Bidang Tanah yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II bukanlah merupakan tanda bukti hak karena hanya dipergunakan untuk mengetahui luas serta dipakai untuk penelitian data Yuridis pada proses Pengakuan Hak serta setelah 5 (lima) tahun terbit peta bidang, maka peta bidang tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi.

Bahwa berdasarkan uraian yang telah disampaikan sebagaimana tersebut di atas kami dari Turut Tergugat II memohon pada Majelis Hakim yang Terhormat memutus sebagai berikut :

- Menerima Eksepti Turut Tergugat II serta menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
- Membebaskan biaya yang timbul pada Para Penggugat atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon memutus yang seadil-adilnya ( *ex aequo et bono* )

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut telah ditanggapi kembali oleh Para Penggugat dengan mengajukan Replik, demikian pula Replik Para Penggugat tersebut telah ditanggapi kembali oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat dengan mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa keseluruhan surat jawab-jinawab tersebut tertuang lengkap dalam Berita Acara Persidangan yang selanjutnya dinyatakan terkutip dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Para Penggugat mengajukan alat bukti surat, yaitu sebagai berikut :

*Halaman 25 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, Buku Penetapan huruf C No. 1324 atas nama Rohasih Riih Kp. Pisangan Desa Satria Mekar, Kecamatan Tambun, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat tertanggal 21 Agustus 1986, ditandai dengan produk P.1;
2. Fotocopy nama wajib IPEDA Rohasih Bt. Riih No. 1324 dari buku C Desa Satria Mekar, Kecamatan Tambun, Kabupaten Bekasi, ditandai dengan produk P.2;
3. Fotocopy Surat Keterangan Nomor : 593.3/11/sm/Pem/XI/2012 tertanggal 27 November 2012 dari Kepala Desa Satria Mekar, ditandai dengan produk P.3;
4. Fotocopy Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 27 November 2012 dari Hj. Rohasih mengetahui kepala Desa Satria Mekar, ditandai dengan produk P.4;
5. Fotocopy Surat Keterangan Kepala Desa tanggal 10 Juli 2013, dari Kepala Desa Satria Mekar, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, ditandai dengan produk P.5;
6. Fotocopy Keterangan Riwayat Tanah Nomor : 123/KRT/7/2013 tanggal 10 Juli 2013 dari Kepala Desa Satria Mekar, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, ditandai dengan produk P.6;
7. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 10 Juli 2013 atas nama Hj. Rohasih Binti Riin mengetahui Kepala Desa Satria Mekar dan tercatat dalam register Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, ditandai dengan produk P.7;
8. Surat Pernyataan a.n. Rohasih tanggal 10 Juli 2013 mengetahui Kepala Desa Satria Mekar, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, ditandai dengan produk P.8;
9. Fotocopy Pernyataan Kesaksian a.n. Tala dan Sayadiah tanggal 10 Juli 2013 mengetahui Kepala Desa Satria Mekar Kecamatan Tambun Utara, kabupaten Bekasi, ditandai dengan produk P.9;
10. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk a.n. Hj. Rohash, Tala, Jayadiah, Ngatmiati SE., ditandai dengan produk P.10;
11. Fotocopy Surat Pernyataan a.n. Rohasih tanggal 10 Juli 2013, ditandai dengan produk P.11;
12. Fotocopy Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 127606/2014 dari Hj. Rohasih ke Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 11 Nopember 2014 ditandai dengan produk P.12;

Halaman 26 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotocopy Peta Bidang Tanah No. 501/2014 NIB. 10050503.06067 Desa Satria Mekar Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi tanggal 10 September 2013, ditandai dengan produk P.13;
14. Fotocopy Hasil Ploting Bidang Tanah a.n. Pemohon Rohasih Nomor Gambar Ukur : 6638/2013, ditandai dengan produk P.14;
15. Fotocopy Hasil Pemetaan Lapangan a.n. Rohasih tanggal 12 Maret 2014, ditandai dengan produk P.15;
16. Fotocopy Kuasa Untuk Menjual Nomor : 11 tanggal 26 Desember 2014, ditandai dengan produk P.16;
17. Fotocopy Kuasa Untuk Menjual Nomor : 12 tanggal 26 Desember 2014, ditandai dengan produk P.17;
18. Fotocopy Kuasa Untuk Menjual Nomor : 13 tanggal 26 Desember 2014, ditandai dengan produk P.18;
19. Foto copy Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah a.n. Hj. Rohasih tanggal 23 Februari 2015, ditandai dengan produk P.19;
20. Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan Nomor : LP/791/K/V/2015/SPKT/Resta Bks Kota tanggal 12 Mei 2015, ditandai dengan produk P.20 ;
21. Fotocopy Surat dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya Resort Kota Bekasi Kota Nomor : B/1439/VIII/2015/Resta Bks Kota kepada Sdr. Hj. Rohasih perihal: Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan/SP2HP ke-2 (Dua) tanggal 10 Agustus 2015, ditandai dengan produk P.21;
22. Fotocopy Surat dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya Resort Kota Bekasi Kota Nomor : B/582/VIII/2015/Resta Bks Kota kepada Sdr. Hj. Rohasih perihal: Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan/SP2HP ke-3 (Tiga) tanggal 25 Agustus 2015, ditandai dengan produk P.22;
23. Fotocopy Surat dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya Resort Kota Bekasi Kota Nomor : B/815/X/2015/Resta Bks Kota kepada Sdr. Hj. Rohasih perihal: Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan/SP2HP ke-4 (Empat) tanggal 14 Oktober 2015, ditandai dengan produk P-23;
24. Fotocopy Surat dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya Resort Kota Bekasi Kota Nomor : B/947/XI/2015/Resta Bks Kota kepada Sdr. Hj. Rohasih perihal: Surat Pemberitahuan Perkembangan

Halaman 27 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hasil Penyidikan/SP2HP ke-5 (lima) tanggal 20 Nopember 2015, ditandai dengan produk P.24;

25. Fotocopy Surat dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya Resort Kota Bekasi Kota Nomor : B/1.109/XII/2015/Resta Bks Kota kepada Sdr. Hj. Rohasih perihal: Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan/SP2HP ke-6 (enam) tanggal 15 Desember 2015, ditandai dengan produk P.25;
26. Fotocopy Surat dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya Resort Kota Bekasi Kota Nomor : B/2.301/XII/2016/Resta Bks Kota kepada Sdr. Hj. Rohasih perihal: Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan/SP2HP ke-7 (tujuh) tanggal 30 September 2016, ditandai dengan produk P.26;
27. Hasil print Out Foto Penandatanganan Surat Kuasa tanggal 4 Nopember 2019, ditandai dengan produk P.27;
28. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2014 NOP. 32.18.082.003.004.-0026.0 a.n. Hj. Rohasih Binti Riin, ditandai dengan produk P.28 ;
29. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) BANK BJB NOP. 32.18.082.003.004.-0026.0 a.n. Wajib Pajak Rohasih Binti Riin tanggal 20 Agustus 2019, ditandai dengan produk P.29;

Menimbang, bahwa setelah foto copy surat-surat bukti tersebut diteliti dan dicocokkan di persidangan, ternyata bahwa kecuali surat bukti bertanda P.10 yang merupakan foto copy yang dilegalisir oleh Notaris, surat bukti bertanda P.12 sampai dengan P.19 dan P.28 yang merupakan foto copy dari foto copy, selebihnya adalah sesuai dengan aslinya dan keseluruhan bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan dilegalisir;

Menimbang, bahwa meskipun telah diberi kesempatan untuk itu, akan tetapi Para Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan alat bukti saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I, Tergugat XII dan Tergugat XIII mengajukan alat bukti surat , yaitu sebagai berikut :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Ety Nurhayati NIK.3275054508580019, Ahmad Romli Zurpaih NIK. 3275011706550004, Ratna Murtiah NIK 3275016006620025, Lukmantara Nurhakim NIK. 3275011305650008, Rojali NIK. 3213302309650001, ditandai dengan produk T.I.1;

*Halaman 28 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Pengikatan Jual Beli tanggal 13 Desember 2012, ditandai dengan produk T.I.2;

Menimbang, bahwa setelah foto copy surat-surat bukti tersebut diteliti dan dicocokkan di persidangan, ternyata surat bukti bertanda T.I.1 adalah sesuai dengan aslinya, sedangkan surat bukti bertanda T.I.2 adalah merupakan fotocopy dari fotocopy, akan tetapi kedua surat bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan dilegalisir;

Menimbang, bahwa meskipun telah diberi kesempatan untuk itu, akan tetapi Tergugat I, Tergugat XII dan Tergugat XIII menyatakan tidak mengajukan alat bukti saksi dalam dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat XIV mengajukan alat bukti surat, yaitu sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Kuasa untuk menjual dari Hj. Rohasih ke pada Luman dan Rojali tanggal 5 Januari 2013, ditandai dengan produk T. XIV.1;
2. Fotocopy Surat Keterangan Hali Waris Ibu Hj. Rohasih tanggal 17 Nopember 2012, ditandai dengan produk T.XIV.2 ;
3. Fotocopy Kuasa untuk menjual No. 11 tanggal 26 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Nur Alfa Kusumapatria, S.H., M.Kn. ditandai dengan produk T.XIV.3a;
4. Fotocopy Kuasa untuk menjual No. 12 tanggal 26 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Nur Alfa Kusumapatria, S.H., M.Kn. ditandai dengan produk T.XIV.3b ;
5. Fotocopy Kuasa untuk menjual No. 13 tanggal 26 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Nur Alfa Kusumapatria, S.H., M.Kn. ditandai dengan produk T.XIV.3c ;
6. Fotocopy Surat Keterangan Tidak Sengketa Nomor : 593/056/PLT PEM-SM/VIII/2012 tanggal 6 Agustus 2012, ditandai dengan produk T.XIV.4;
7. Fotocopy Girik Tanah/ Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah No. 1324 a.n. Rohasih Binti Riih persil Tanah No. 34 luas 4.4690 M 2 ditandai dengan produk T.XIV.5 ;
8. Fotocopy Kartu Keluarga (KK) a.n. Kepala Keluarga H. Murtani No. 105502/97/03852 Jl. H. Agus Salim RT.003 RW.005 Kel. Bekasi Jaya, Kec. Bekasi Timur, Kotamaya Bekasi, ditandai dengan produk T.XIV.6;
9. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan NOP. 32.18.082.003.004-004-0026.0 Tahun 2012, ditandai dengan produk T.XIV.7;

Halaman 29 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotocopy Setoran Pajak PPH Final a.n. Wajib Pajak Lukmantara Hakim tahun 2012 , ditandai dengan produk T.XIV.8;
11. Fotocopy Kwitansi pembayaran tanah seluas 6.000 M2 tanggal 7 Maret 2012, ditandai dengan produk T.XIV.9a ;
12. Fotocopy Kwitansi pembayaran tanah seluas 6.000 M2 tanggal 22 Maret 2013, ditandai dengan produk T.XIV.9b;
13. Fotocopy Kwitansi pembayaran tanah tanggal 25 Maret 2013, ditandai dengan produk T.XIV.9c ;
14. Fotocopy Kwitansi pembayaran seluas tanah tanggal 4 April 2013, ditandai dengan produk T.XIV.9d ;
15. Fotocopy Kwitansi pembayaran seluas tanah tanggal 1 Mei 2012, ditandai dengan produk T.XIV.9e ;
16. Fotocopy Kwitansi pembayaran seluas tanah tanggal 14 Nopember 2012, ditandai dengan produk T.XIV.9f;
17. Fotocopy Kwitansi pembayaran seluas tanah tanggal 22 Nopember 2012, ditandai dengan produk T.XIV.9g;
18. Fotocopy Kwitansi pembayaran tanah tanggal 11 Pebruari 2015, ditandai dengan produk T.XIV.10a;
19. Fotocopy Kwitansi pembayaran tanah milik adat a.n. Ratna Rohasih seluas 3000 M2 tanggal 22 April 2015, ditandai dengan produk T.XIV.10b;
20. Fotocopy Kwitansi pembayaran tanah milik adat a.n. Ratna Rohasih seluas 3000 M2 tanggal 22 April 2015, ditandai dengan produk T.XIV.10b;
21. Fotocopy Kwitansi pembayaran tanah milik adat a.n. Ratna Rohasih seluas 3000 M2 tanggal 22 April 2015, ditandai dengan produk T.XIV.10c;
22. Fotocopy Kwitansi pembayaran tanah milik adat a.n. Ahmad Romli seluas 3000 M2 tanggal 26 Desember 2014, ditandai dengan produk T.XIV.11a;
23. Fotocopy Kwitansi pembayaran tanah milik adat a.n. Ahmad Romli seluas 3000 M2 tanggal 26 Desember 2014, ditandai dengan produk T.XIV.11a;
24. Fotocopy Kwitansi pembayaran tanah milik adat a.n. Ety Nurhayati seluas 3000 M2 tanggal 26 Desember 2014, ditandai dengan produk T.XIV.11b;
25. Fotocopy Kwitansi pembayaran tanah milik adat a.n. Ety Nurhayati seluas 3000 M2 tanggal 26 Desember 2014, ditandai dengan produk T.XIV.11b;
26. Fotocopy Akta Jual Beli No. 1326 /2013 tanggal 16 Agustus 2013, ditandai dengan produk T.XIV.12;

Menimbang, bahwa setelah foto kopi surat-surat bukti tersebut diatas diteliti dan dicocokkan di persdiangan, ternyata bahwa kecuali surat-surat bukti beranda T.XIV.4 sampai dengan T.XIV.8 yang hanya merupakan fotocopy dari

*Halaman 30 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks*



fotocopy, selebihnya adalah sesuai dengan aslinya, akan tetapi keseluruhan alat bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan dilegalisir;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan pembuktiannya, Tergugat XIV mengajukan pula 1 (satu) orang saksi atas nama YUSUP yang telah didengar keterangannya di persidangan dan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa keterangan saksi tersebut tertuang lengkap dalam Berita Acara Persidangan yang selanjutnya dinyatakan terkatip serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat XV mengajukan alat bukti surat, yaitu sebagai berikut :

1. Fotocopy Kuasa Hj. Rohasih tanggal 5 Januari 2013, ditandai dengan produk T.XV.1;
2. Fotocopy Penetapan Nomor 1001/Pen.Pid/2016/PN Cbi tanggal 1 September 2016, ditandai dengan produk T.XV.2;
3. Fotocopy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) dari Resot Metro Bekasi Kota tanggal 18 Oktober 2016, ditandai dengan produk T.XV.3;
4. Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan Pengadilan Nomor : LP/217/K/X/2016/SPKT/Restro Bekasi Kota tanggal 18 Oktober 2016, ditandai dengan produk T.XV.4;

Menimbang, bahwa setelah foto kopi surat-surat bukti tersebut diatas diteliti dan dicocokkan di persidangan, ternyata merupakan foto copy dari foto copy, akan tetapi keseluruhannya telah dibubuhi materai secukupnya serta dielagilisir;

Menimbang, bahwa meskipun telah diberi kesempatan untuk itu, akan tetapi Tergugat XV menyatakan tidak mengajukan alat bukti saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat II mengajukan alat bukti surat, yaitu sebagai berikut :

1. Peta BidangTanah 501/2014, NIB. 10050503.06067 tanggal 10 September 2013 Desa Satria Mekar Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi diberi tanda, TT2-1;
2. Surat Pernyataan Menerima Kekurangan Luas tanggal 15 Juli 2014 atas nama Rohasih, diberi tanda, TT2-2;

Menimbang, bahwa meskipun telah diberi kesempatan untuk itu, akan tetapi Turut Tergugat II menyatakan tidak mengajukan alat bukti saksi dalam perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran mengenai keberadaan fisik tanah obyek sengketa dalam perkara ini, maka telah diadakan pemeriksaan setempat (descente) yang secara delegasi dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal , dimana hasil pemeriksaan setempat (descente) tersebut tertuang lengkap dalam Berita Acara Persidangan yang selanjutnya dinyatakan terkutip serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Tergugat XIV telah mengajukan kesimpulan terakhirnya dalam surat tertanggal 27 Januari 2021, sedangkan Tergugat I, II, II dan Tergugat XV menyatakan tidak mengajukan kesimpulan terakhir, melainkan langsung mohon putusan atas perkara ini;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang timbul selama pemeriksaan dalam persidangan perkara ini sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan, sepanjang relevan telah turut dipertimbangkan dan untuk menyingkat uraian putusan ini selanjutnya dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa di dalam surat jawabannya, Tergugat XIV telah mengajukan tangkisan atau eksepsi, yaitu sebagai berikut :

1. Eksepsi Declinatoira (kewenangan mengadili);
2. Eksepsi Plurium Litis Consortium (gugatan kurang pihak);
3. Eksepsi Premature;

Ad. 1. Tentang eksepsi declinatoira (kewenangan mengadili) :

Menimbang, bahwa karena eksepsi ini nyata-nyata menunjuk pada ketidakwenangan Pengadilan Negeri Bekasi untuk memeriksa dan mengadili perkara ini secara absolut, maka sesuai dengan ketentuan pasal 136 HIR, eksepsi tersebut haruslah diputus dalam suatu putusan sela;

Menimbang, bahwa sesuai dengan hukum acara perdata yang mendasarinya, eksepsi tersebut, telah diputus dalam suatu putusan sela pada persidangan tanggal 16 Juni 2020 yang amarnya lengkapnya adalah sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat XIV;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bekasi berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor : 537/Pdt.G/2019/PN Bks;

Halaman 32 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks



3. Memerintahkan Para Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk melanjutkan pemeriksaan perkara perdata Nomor : 537/Pdt.G/2019/PN Bks;

4. Menanggungkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa putusan sela tersebut tertuang lengkap dalam Berita Acara Persidangan perkara ini yang selanjutnya dinyatakan terkutip serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Ad.2. Tentang Eksepsi Plurium Litis Consortium (gugatan kurang pihak);

Menimbang, bahwa tangkisan atau eksepsi ini didasarkan pada alasan bahwa karena gugatan Para Penggugat telah menuntut pembatalan akta jual-beli No. 1326/2013, sedang Tri Akhsanul Iman, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dihadapannya akta jual-beli a quo dibuat tidak telah turut digugat yang oleh karenanya gugatan Para Penggugat adalah kurang pihak;

Menimbang, bahwa secara substansial, gugatan Para Penggugat telah ditujukan pada keberadaan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 11, 12, dan nomor 13 yang dibuat dihadapan Tergugat XV, dimana secara formal akta tersebut menerangkan bahwa Para Penggugat telah memberi kuasa kepada Tergugat I, Ety Nuhayaty yang merupakan istri dari Tergugat II dan ibu dari Tergugat III s/d Tergugat X dan kepada Ratna Murtiah yang merupakan ibu dari Tergugat XI untuk menjual tanah milik Para Penggugat, in casu tanah obyek sengketa. Bahwa senyatanya Para Penggugat tidak telah pernah memberikan kuasa kepada pihak-pihak tersebut untuk menjual tanah obyek sengketa sebagaimana disebut dalam akta nomor 11, 12 dan nomor 13 a quo. Bahwa berdasarkan substansi tersebut, maka gugatan Para Penggugat haruslah ditujukan kepada pihak-pihak yang secara langsung telah membuat dan menggunakan akta-akta tersebut sebagai dasar untuk melakukan perbuatan hukum jual-beli maupun perbuatan hukum lainnya atas tanah obyek sengketa. Dengan kata lain, gugatan para Penggugat yang tidak telah menyertakan Tri Akhsanul Iman, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dihadapannya jual-beli tanah obyek sengketa telah dibuat dan dituangkan dalam suatu akta tidaklah mengakibatkan gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak (minus partij). Dalam hal ini dan dalam konteks substansi gugatan Para Penggugat, Tri Akhsanul Iman, SH. bukanlah sebagai pihak yang telah membuat maupun yang turut serta menggunakan akta nomor 11, 12 dan nomor 13 a quo;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan yang terurai di atas, maka jelas eksepsi ini tidak beralasan menurut hukum yang oleh karenanya haruslah dikesampingkan;

Ad. 3. Tentang Eksepsi yang menyatakan gugatan para penggugat Prematur;

Menimbang, bahwa eksepsi ini didasarkan pada alasan bahwa sesuai dengan gugatan Para Penggugat yang mendalilkan telah melaporkan pihak-pihak yang meniru atau memalsukan tanda tangan Para Penggugat di dalam akta kuasa menjual a quo, maka adanya pemalsuan itu haruslah terlebih dahulu dibuktikan dengan adanya putusan pengadilan untuk itu;

Menimbang, bahwa dalam konteks prejudiciele geschil, maka adanya aspek pidana dalam suatu perbuatan hukum yang belum dinyatakan dengan suatu putusan pengadilan tidaklah mengakibatkan gugatan perdata yang diajukan atas perbuatan hukum tersebut menjadi prematur. Bahwa paralel dengan itu dan sesuai dengan substansi gugatan para Penggugat yang menyatakan keberadaan akta-akta Nomor 11, 12 dan Nomor 13 yang menerangkan bahwa Para Penggugat telah memberi kuasa kepada Tergugat I, Ety Nuhayaty yang merupakan istri dari Tergugat II dan ibu dari Tergugat III s/d Tergugat X dan kepada Ratna Murtiah yang merupakan ibu dari Tergugat XI untuk menjual tanah milik Para Penggugat, in casu tanah obyek sengketa, sedang senyatanya Para Penggugat tidak telah pernah memberikan kuasa untuk menjual tanah obyek sengketa sebagaimana disebut dalam akta nomor 11, 12 dan nomor 13 a quo, hal mana adalah menyangkut pembuktian yang merupakan materi pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa karena sudah menyangkut pembuktian yang merupakan materi pokok pemeriksaan perkara ini, maka eksepsi tersebut jelas tidak beralasan menurut hukum karena bertentangan dengan tertib hukum acara perdata;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari pertimbangan-pertimbangan yang terurai di atas, dimana ternyata eksepsi atau tangkisan yang diajukan oleh Tergugat XIV tidak beralasan menurut hukum, maka eksepsi tersebut haruslah ditolak untuk seluruhnya;

#### DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa kecuali yang diakuinya secara tegas-tegas, gugatan Penggugat telah disangkal oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat yang oleh

*Halaman 34 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks*



karenanya berdasarkan ketentuan pasal 163 HIR, Penggugat berkewajiban untuk terlebih dahulu membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti surat yang ditandai dengan produk P.1 sampai dengan P.29;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I, XII dan Tergugat XIII mengajukan alat bukti surat yang ditandai dengan produk T.I.1 sampai dengan T.I.2;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat XIV mengajukan alat bukti surat yang ditandai dengan produk T.XIV.1 sampai dengan T.XIV.12 serta 1 (satu) orang saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan dan dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat XV mengajukan alat bukti surat yang ditandai dengan produk T.XV.1 sampai dengan T.XV.4;

Menimbang, bahwa pemeriksaan setempat (descente) yang diadakan di lokasi keberadaan obyek sengketa menunjukkan bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah nyata secara fisik, yaitu sebidang tanah seluas kurang lebih 35.705 meter persegi yang terletak di Blok 004 Kampung Pisangan, Rt. 015, Rw. 008, Desa/Kelurahan Satria Mekar, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat dan dengan batas-batas sebagai berikut;

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah perumahan Villa Gading Harapan;
- Sebelah Timur berbatasan dengan saluran air/tanggul;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Mitam;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Nasep;

Menimbang, bahwa sesuai dengan surat gugatannya, Para Penggugat mendalilkan bahwa :

- Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat X, Tergugat XII, Tergugat XIII dan Tergugat XV telah membuat dan menandatangani hingga terbit Akta Nomor 11, akta mana dibuat dan ditandatangani di hadapan Tergugat XV;
- Almarhumah Ety Nuhayati (in casu istri dari Tergugat II dan ibu dari Tergugat III sampai dengan Tergugat X) bersama-sama dengan Tergugat X, Tergugat XII, Tergugat XIII dan Tergugat XV telah membuat dan menandatangani hingga terbit Akta Nomor 12, akta mana dibuat dan ditandatangani di hadapan Tergugat XV;
- Almarhumah Ratna Murtiah (in casu ibu dari Tergugat XI ) bersama-sama dengan Tergugat XII, Tergugat XIII dan Tergugat XV telah membuat dan

*Halaman 35 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks*



menandatangani hingga terbit Akta Nomor 13, akta mana dibuat dan ditandatangani di hadapan Tergugat XV;

Menimbang, bahwa ketiga akta tersebut menerangkan bahwa Para Penggugat telah memberi kuasa kepada Tergugat I, almarhumah Ety Nurhayati, almarhumah Ratna Murtiah, Tergugat XII dan Tergugat XIII untuk menjual tanah milik Para Penggugat, in casu tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketiga akta tersebut, selanjutnya Tergugat I, almarhumah Ety Nurhayati, almarhumah Ratna Murtiah, Tergugat XII dan Tergugat XIII telah menjual tanah milik Para Penggugat, in casu tanah obyek sengketa kepada Tergugat XIV;

Menimbang, bahwa sesuai dengan surat gugatannya, Para Penggugat mendalilkan pula bahwa Para Para Penggugat tidak pernah memberi kuasa kepada Tergugat I, almarhumah Ety Nurhayati, almarhum Ratna Murtiah, Tergugat XII dan Tergugat XIII untuk menjual tanah milik Para Penggugat, in casu tanah obyek sengketa kepada Tergugat XIV atau pihak manapun sebagaimana disebut dalam akta nomor 11, 12 dan nomor 13 a quo;

Menimbang, bahwa dalil-dalil Para Penggugat tersebut telah disangkal oleh Tergugat I, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV dan Turut Tergugat II yang pada pokoknya menyatakan tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum terhadap dan yang merugikan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan maupun jawab jinawab diantara para pihak yang berperkara sebagaimana pertimbangan yang terurai di atas, maka ditunjuk bahwa permasalahan hukum yang harus dibuktikan dan dipertimbangkan dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah benar Tergugat I, almarhumah Ety Nuhayati (in casu istri dari Tergugat II dan ibu dari Tergugat III sampai dengan Tergugat X), almarhumah Ratna Murtiah (in casu ibu dari Tergugat XI ), Tergugat XII dan Tergugat XIII secara bersama-sama dan dihadapan Tergugat XV selaku Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) menerangkan telah menerima kuasa dari dan untuk menjual tanah milik Para Penggugat, atas keterangan mana dan atas permintaan pihak-pihak a quo, selanjutnya Tergugat XV telah membuat dan menerbitkan Akta Nomor 11, 12 dan Nomor 13 atau sebaliknya dan senyatanya Para Penggugat tidak telah pernah memberikan kuasa untuk menjual sebagaimana dimaksud dalam ketiga akta tersebut ?;
2. Apakah benar berdasarkan Akta Nomor 11, 12 dan Nomor 13 tersebut selanjutnya Tergugat I, almarhumah Ety Nuhayati (in casu istri dari Tergugat II dan ibu dari Tergugat III sampai dengan Tergugat X), almarhumah Ratna



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Murtiah (in casu ibu dari Tergugat XI ), Tergugat XII dan Tergugat XIII secara bersama-sama telah menjual tanah milik Para Penggugat, in casu tanah obyek sengketa kepada Tergugat XIV;

Ad. 1. Tentang eksistensi Akta Nomor 11, 12 dan Nomor 13 :

Menimbang, bahwa sesuai dengan gugatannya yang mendalilkan bahwa Tergugat I, almarhumah Ety Nuhayati (in casu istri dari Tergugat II dan ibu dari Tergugat III sampai dengan Tergugat X), almarhumah Ratna Murtiah (in casu ibu dari Tergugat XI ), Tergugat XII dan Tergugat XIII secara bersama-sama telah menghadap dan meminta agar Tergugat XV selaku Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) menerbitkan akta yang menerangkan bahwa para penghadap a quo telah menerima kuasa dari dan untuk menjual tanah milik Para Penggugat, atas keterangan mana dan atas permintaan pihak-pihak a quo, selanjutnya Tergugat XV telah membuat dan menerbitkan Akta Nomor 11, 12 dan Nomor 13, terhadap dalil mana Para Penggugat mengajukan alat bukti surat bertanda P.16, P.17 dan P.18;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda P.16 adalah berupa Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 11 tanggal 16 Desember 2014 yang diterbitkan oleh Tergugat XV selaku Notaris dan yang menerangkan bahwa Rohasih, in casu Penggugat I dengan diketahui oleh Murtani, in casu Penggugat II, telah memberikan kuasa kepada Ahmad Romli Zurpaih, in casu Tergugat I untuk menjual sebagian tanah bekas hak milik adat seluas kurang lebih 3000 meter persegi sebagaimana diterangkan dalam Buku Letter C Nomor 1324 Blok 34 tercatat atas nama Penggugat I;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda P.17 adalah berupa Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 12 tanggal 16 Desember 2014 yang diterbitkan oleh Tergugat XV selaku Notaris dan yang menerangkan bahwa Rohasih, in casu Penggugat I dengan diketahui oleh Murtani, in casu Penggugat II, telah memberikan kuasa kepada Ety Nurhayati (in casu istri dari Tergugat II dan ibu dari Tergugat III sampai dengan Tergugat X) untuk menjual sebagian tanah bekas hak milik adat seluas kurang lebih 3000 meter persegi sebagaimana diterangkan dalam Buku Letter C Nomor 1324 Blok 34 tercatat atas nama Penggugat I;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda P.18 adalah berupa Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 13 tanggal 16 Desember 2014 yang diterbitkan oleh Tergugat XV selaku Notaris dan yang menerangkan bahwa Rohasih, in casu Penggugat I dengan diketahui oleh Murtani, in casu Penggugat II, telah memberikan kuasa kepada Ratna Murtiah (in casu ibu dari Tergugat III sampai

*Halaman 37 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks*



dengan Tergugat X) untuk menjual sebagian tanah bekas hak milik adat seluas kurang lebih 3000 meter persegi sebagaimana diterangkan dalam Buku Letter C Nomor 1324 Blok 34 tercatat atas nama Penggugat I;

Menimbang, bahwa sejalan dengan eksistensi surat bukti bertanda P.16, P.17 dan P.18 tersebut, Para Penggugat mendalilkan pula bahwa substansi yang diterangkan di dalamnya, in casu yang menerangkan bahwa Penggugat I dengan diketahui oleh Penggugat II telah memberi kuasa kepada Tergugat I, almarhum Ety Nurhayati dan almarhum Ratna Murtiah untuk menjual tanah milik Para Penggugat adalah tidak benar. Tegasnya, Penggugat I dengan diketahui oleh Penggugat II tidak telah pernah menghadap Tergugat XV selaku Notaris dan yang menerangkan telah memberikan kuasa kepada Tergugat I, almarhum Ety Nurhayati dan almarhum Ratna Murtiah untuk menjual tanah milik Para Penggugat dan meminta dibuatkan akta untuk itu. Dalam hal ini, tanda tangan Para Penggugat yang tertera dalam ketiga akta tersebut adalah rekayasa bersama dari Tergugat I, almarhum Ety Nurhayati, almarhum Ratna Murtiah, Tergugat XII dan Tergugat XIII;

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan yang mendasarinya, dalil dan pembuktian Para Penggugat sebagaimana terurai di atas diakui secara bulat oleh Tergugat I, Tergugat XII, Tergugat XIII dan Tergugat XV, hal mana berarti dalil Para Penggugat yang mendalilkan bahwa Para Penggugat tidak telah pernah memberikan kuasa kepada Tergugat I, almarhum Ety Nurhayati dan almarhum Ratna Murtiah untuk menjual tanah milik Para Penggugat yang oleh karenanya dan secara a contrario telah terbukti menurut hukum bahwa Akta Nomor 11, 12 dan Nomor 13 (vide surat bukti bertanda P.16, P.17 dan P.18) yang menerangkan bahwa Para Penggugat telah pernah memberikan kuasa kepada Tergugat I, almarhum Ety Nurhayati dan almarhum Ratna Murtiah untuk menjual tanah milik Para Penggugat adalah merupakan akta-akta yang proforma karena memuat keterangan yang tentang adanya suatu perbuatan hukum, sedangkan secara materil dan substantif, perbuatan hukum tersebut tidak pernah ada atau terjadi;

Menimbang, bahwa karena Akta Nomor 11, 12 dan Nomor 13 tersebut tidak memiliki kebenaran materil sebagaimana pertimbangan yang terurai di atas, maka sesuai dengan keberadaannya sebagai suatu perjanjian pemberian kuasa (lastgeving) sebagaimana ketentuan pasal 1792 KUH. Perdata serta karena tidak adanya kausa yang halal atau orzaak (in casu dasar yang merupakan tujuan yang hendak dicapai dengan mengadakan suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 angka 4 KUH.Perdata), maka

*Halaman 38 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks*



menurut hukum, perjanjian pemberian kuasa untuk menjual sebagaimana disebut dalam Akta Nomor 11, 12 dan Nomor 13 (vide surat bukti bertanda P.16. P.17 dan P.18) tersebut sejak semula adalah batal (nietig);

Ad. 2. Tentang apakah benar Tergugat I, almarhum Ety Nurhayati, almarhum Ratna Murtiah, Tergugat XII dan Tergugat XIII secara bersama-sama dan dengan berdasarkan kuasa menjual sebagaimana diterangkan dalam akta Nomor 11, 12 dan 13 telah menjual tanah milik Para Penggugat, in casu tanah obyek sengketa kepada Tergugat XIV ?;

Menimbang, bahwa dalil Para Penggugat yang menunjuk bahwa Tergugat I, almarhum Ety Nurhayati, almarhum Ratna Murtiah, Tergugat XII dan Tergugat XIII secara bersama-sama dan dengan berdasarkan kuasa menjual sebagaimana diterangkan dalam akta Nomor 11, 12 dan 13 telah menjual tanah milik Para Penggugat, in casu tanah obyek sengketa kepada Tergugat XIV diakui secara bulat oleh Tergugat I, Tergugat XII, Tergugat XIII dan Tergugat XIV;

Menimbang, bahwa karena sejak semula Tergugat I, Tergugat XII dan Tergugat XIII sejak semula menginsyafi bahwa perbuatannya menjual tanah obyek sengketa tidak memiliki alas hak untuk itu, in casu karena kuasa menjual yang diterangkan dalam akta Nomor 11, 12 dan Nomor 13 serta yang mendasari perbuatan menjual tersebut sejak semula adalah batal demi hukum sebagaimana telah dipertimbangkan di muka, maka perbuatan Para Tergugat a quo adalah tanpa alas hak yang sah serta melanggar hak subyektif Para Penggugat selaku pemiliknya yang oleh karenanya adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat XIV telah menyangkal perbuatannya membeli tanah obyek sengketa dari Para Tergugat a quo sebagai perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya mendalilkan bahwa jual-beli tersebut adalah sah menurut hukum karena Tergugat XIV adalah pembeli beritikad baik. Dalam hal ini Tergugat XIV mendalilkan bahwa pada jual-beli tanah obyek sengketa, Tergugat XIV adalah pembeli beritikad baik, yaitu selain karena disatu pihak jual-beli a quo telah berlangsung berdasarkan adanya kuasa menjual dari Para Penggugat selaku pemilik kepada Tergugat I, XII dan XIII, baik berupa surat dibawah tangan maupun notaril (vide surat bukti bertanda T.XIV.1 sampai dengan T.XIV.3c), demikian pula obyek jual beli a quo jelas pemiliknya berdasarkan Girik dan Kartu Keluarga atas nama Rohasih (vide surat bukti bertanda T.XIV.4 dan T.XIV.8) serta adanya keterangan yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerangkan obyek jual beli tidak dalam keadaan sengketa (vide Surat bukti bertanda T.XIV.5 berupa keterangan Kepala Desa Satria Mekar 06 Agustus 2013), sedangkan dipihak lain, surat-surat tersebut dibuat oleh Pejabat Umum yang sah sehingga tidak ada kewajiban bagi Tergugat XIV untuk menguji kebenarannya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil dan pembuktian Tergugat XIV sebagaimana terurai di atas, Majelis Hakim berpendapat sebagai dalil dan pembuktian yang tidak relevan karena untuk menyatakan adanya ketelitian dan kehati-hatian untuk menentukan adanya hak atas keberadaan materil sesuatu obyek, maka tidaklah cukup hanya dengan secara a priori melihat keterangan formalitas atas keberadaan obyek hak a quo, melainkan juga harus mendasarkannya pada otentikasinya dengan memenuhi prinsip publisitasnya;

Menimbang, bahwa secara substantif Tergugat XIV tidak telah membuktikan keberadaannya selaku pembeli beritikad baik dalam jual-beli tanah obyek sengketa a quo. Dalam hal ini, sesuai dengan keberadaan tanah obyek sengketa yang merupakan obyek jual beli a quo adalah merupakan tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar, maka selain pembayaran atas pembelian itu sendiri harus dilakukan berdasarkan hukum adat, in casu secara tunai dan terang dihadapan Kepala Desa atau Kepala Kelurahan setempat, demikian pula halnya harus terlebih dahulu meneliti bahwa pemegang kuasa menjual yang mendasari jual-beli tersebut adalah benar-benar penerima kuasa untuk menjual dari pemilik tanah obyek sengketa, in casu Para penggugat;

Menimbang, bahwa parameter adanya itikad baik sebagaimana dipertimbangkan di atas senyatanya tidak telah ditempuh oleh dan yang oleh karenanya Tergugat XIV tidaklah dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik serta karena jual beli atas tanah obyek sengketa yang nyata-nyata tidak telah didasari oleh adanya suatu kausa yang halal sebagaimana dipertimbangkan di muka, maka sejak semula jual-beli a quo adalah batal demi hukum dalam arti bahwa menurut hukum, jual-beli yang bertujuan untuk memeralihkan kepemilikan tanah obyek sengketa a quo sejak semula tidak pernah ada atau diadakan;

Menimbang, bahwa karena jual-beli tanah obyek sengketa sejak semula adalah batal demi hukum dan karena jual beli tersebut dituangkan dalam akta jual beli, in casu akta Nomor 1326/2013 tanggal 16 Agustus 2013 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tri Akhsanul Iman, SH. (vide

*Halaman 40 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat bukti bertanda T.XIV.12) maka menurut hukum, surat bukti tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari pertimbangan-pertimbangan yang terurai di atas dan tanpa mempertimbangkan lebih lanjut alat bukti selainnya, baik yang diajukan oleh Para Penggugat maupun oleh para Tergugat dan Turut Tergugat II, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Tergugat tidak telah berhasil membuktikan dalil-dalil sangkalannya atas gugatan Para Penggugat. Dalam hal ini Para Tergugat tidak telah berhasil membuktikan bahwa legalitas kuasa menjual sebagaimana diterangkan dalam Akta Nomor 11, 12 dan nomor 13 (vide surat bukti bertanda P.16, P.17 dan P.18, T.XIV.3a, T.XIV.3b dan T.XIV.3c) adalah sah mempunyai kekuatan hukum mengikat. Bahwa demikian pula bahwa khususnya Tergugat XIV tidak telah berhasil membuktikan bahwa jual-beli tanah obyek sengketa yang diadakan berdasarkan keberadaan Akta Nomor 11, 12 dan nomor 13 (vide surat bukti bertanda P.16, P.17 dan P.18, T.XIV.3a, T.XIV.3b dan T.XIV.3c) a quo adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa sebaliknya Para Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya yang menunjuk bahwa selain Para Penggugat adalah pemilik tanah obyek sengketa, demikian pula para Penggugat tidak pernah memberikan kuasa kepada Tergugat I, almarhum Ety Nurhayati, Ratna Murtiah untuk menjual tanah obyek sengketa sebagaimana diterangkan dalam Akta Nomor 11, 12 dan Nomor 13 (vide surat bukti bertanda P.16, P.17 dan P.18) sehingga selain ketiga akta tersebut harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, demikian pula perbuatan Tergugat I, almarhum Ety Nurhayati, Ratna Murtiah, Tergugat XII dan Tergugat XIII dan Tergugat XV yang telah membuat hingga terbitnya akta Nomor 11, 12 dan Nomor 13 a quo serta perbuatan Tergugat I, almarhum Ety Nurhayati, Ratna Murtiah, Tergugat XII dan Tergugat XIII dan Tergugat XIV yang telah mengadakan jual beli tanah obyek sengketa ( in casu berdasarkan keberadaan ketiga akta a quo), dengan mana jelas bahwa masing-masing perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa karena perbuatan Tergugat I, almarhum Ety Nurhayati, Ratna Murtiah, Tergugat XII dan Tergugat XIII dan Tergugat XV yang telah membuat sebagai kausalitas hingga terbitnya akta Nomor 11, 12 dan Nomor 13 a quo serta perbuatan Tergugat I, almarhum Ety Nurhayati, Ratna Murtiah, Tergugat XII dan Tergugat XIII dan Tergugat XIV yang telah mengadakan jual beli tanah obyek sengketa ( in casu berdasarkan keberadaan

*Halaman 41 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketiga akta a quo), masing-masing adalah perbuatan melawan hukum maka petitum gugatan para penggugat angka 2, 3, 4, 5 dan angka 6 adalah beralasan menurut hukum yang oleh karenanya haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena hak dan kerugian Para Penggugat senantiasa dapat dipulihkan dengan mengembalikan tanah obyek sengketa kedalam kekuasaan Para Penggugat seketika putusan ini berkekuatan hukum tetap, maka petitum gugatan angka 7 dan 8 yang nota bene tidak pernah dibuktikan secara rinci oleh Para Penggugat, maka menurut Majelis Hakim petitum tersebut adalah berlebihan dan oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena senyatanya tidak pernah diletakkan sita jaminan dalam perkara ini, maka petitum angka 9 gugatan para penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena esensi dari uang paksa (dwangsom) adalah semata-mata sebagai sarana pemaksa agar putusan dapat dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang dikalahkan dan lagi karena Tergugat XIV adalah yang secara nyata menguasai tanah obyek sengketa seluas 6000 meter persegi dan yang harus dihukum untuk mengembalikannya kedalam kekuasaan dan dalam rangka pemulihan hak Para Penggugat adalah Tergugat XIV, maka petitum angka 10 Gugatan Para Penggugat adalah beralasan menurut hukum yang oleh karenanya secara mutatis mutandis haruslah dikabulkan dengan menghukum Tergugat IV untuk membayar uang paksa sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa karena putusan atas perkara ini tidak memenuhi syarat untuk dilaksanakan secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad), maka petitum gugatan angka 11 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang terurai di atas, dimana terdapat sebagian petitum gugatan Para Penggugat yang dikabulkan sedangkan sebagian lagi ditolak, maka gugatan para Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan sebagian dan menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa karena Para Tergugat adalah merupakan pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini haruslah dibebankan kepada Para Tergugat yang besarnya akan disebut dalam amar putusan ini;

Mengingat hukum yang berlaku dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

*Halaman 42 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks*



**MENGADILI :**

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat XIV dan Turut Tergugat II;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan Gugatan para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat I adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah Girik yang tercatat dalam buku C Desa No. 1324 Persil 54 No. SPPT 004-0026.0, Blok 4 seluas kurang lebih 35.705 m<sup>2</sup> (tiga puluh lima ribu tujuh ratus lima meter persegi) yang terletak di Blok 004 Kampung Pisangan, RT 015 RW 008, Desa/Kelurahan Satria Mekar, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat tertulis atas nama Penggugat I, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan: Tanah Perumahan VGH (Vila Gading Harapan).
  - Sebelah Timur berbatasan dengan: Saluran air/Tanggul.
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan: Tanah Milik Mitam.
  - Sebelah Barat berbatasan dengan: Tanah Milik Nasep.
3. Menyatakan Tergugat I, Istri dari Tergugat II dan Ibu dari Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X yaitu Ety Nurhayati, Ibu dari Tergugat XI yaitu Ratna Murtiah, Tergugat X, Tergugat XII, Tergugat XIII, Tergugat XIV dan Tergugat XV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat I dan Penggugat II;
4. Menyatakan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 11, Nomor 12, dan Nomor 13 tertanggal 26 Desember 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat XV adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan segala bentuk transaksi pengalihan hak (Jual Beli) atas tanah milik Penggugat I berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual No.11, No.12 dan No.13 tertanggal 26 Desember 2014 yang dilakukan oleh Tergugat I, Istri dari Tergugat II dan Ibu dari Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X yaitu Ety Nurhayati, Ibu dari Tergugat XI yaitu Ratna Murtiah dengan Tergugat XIV adalah cacat hukum, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

*Halaman 43 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Memerintahkan Tergugat XIV dan atau pihak-pihak lain yang menguasai dan/atau memanfaatkan tanah milik Penggugat I tersebut secara tidak sah untuk mengosongkan dan menyerahkannya dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat I sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
8. Menghukum Para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga sekarang sebesar Rp 11.008.000,00 (Sebelas juta delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Rabu, tanggal 24 Pebruari 2021, oleh kami, BESLIN SIHOMBING, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, H. SUWARSA HIDAYAT, S.H., M.Hum. dan SLAMET SETIO UTOMO, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari ini, Rabu, tanggal 31 Maret 2021 oleh Hakim Ketua Majelis didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh JASIMIN, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi dan tanpa dihadiri oleh kuasa Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, Tergugat XIII, Kuasa Tergugat XIV. Kuasa Tergugat XV, Turut Tergugat I, dan Kuasa Turut Tergugat II.;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

H. SWARSA HIDAYAT, S.H. M.Hum.

BESLIN SIHOMBING, S.H., M.H.

SLAMET SETIO UTOMO, S.H

Panitera Pengganti,

JASIMIN, S.H.

Halaman 44 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 537/Pdt.G/2019/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	:	Rp	75.000,00
3. Biaya Panggilan	:	Rp	10.596.000,00
4. PNBP	:	Rp	180.000,00
4. Biaya Pos	:	Rp	107.000,00
5. Redaksi	:	Rp	10.000,00
6. Meterai	:	Rp	10.000,00

Jumlah : Rp 11.008.000,00

(Sebelas juta delapan ribu rupiah)

### Disclaimer

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