



PUTUSAN

Nomor : 36/Pdt.G/2019/PN.DPK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang mengadili perkara-perkara Perdata gugatan menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam dalam perkara antara :

Salbiah, kewarganegaraan : Indonesia, Alamat : Jalan Banjaran Pucung RT. 02/RW. 05 Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Tapos, Kota Depok – Jawa Barat, Pekerjaan : Wiraswasta, Agama : Islam, dalam hal ini telah memberi kuasa kepada Ahmad Maulana., SH Advokat pada kantor Advokat & Konsultan Hukum AM & PARTNERS beralamat di Jalan Abu Bakar Nomor : 67 RT.01/RW.01 Kelurahan Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 09/AMP/SKK/IX/2018 tanggal 27 September 2018, yang telah di didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 14 Februari 2019 Nomor : 90/SK/Pdt/2019/PN Dpk, dan kemudian telah pula memberikan kuasa kepada Muhammad Adi Cahyaningtyas, S.H., Advokat/Pengacara – Konsultan Hukum yang beralamat di Kampung Tipar Nomor 28 RT.001/RW.007 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, untuk hadir dalam persidangan tanggal 28 Agustus 2019, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 26 Agustus 2019, yang telah di didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 27 Agustus 2019 Nomor : 529/SK/Pdt/2019/PN Dpk, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Melawan :

Wagiman, Kewarganegaraan : Indonesia, Alamat : Jalan Banjaran Pucung RT.03/RW.05 Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Tapos, Kota Depok – Jawa Barat, Pekerjaan : TNI – AD, Agama : Islam dalam hal ini telah memberi kuasa kepada Letkol Chk Sjaiful Nursaid, S.H., M.H. NRP 11940009541069, Kabag Lakbankumperdatun Subditbankumperdatun Ditkumad, Mayor Chk R.H. Lubis, S.H. NRP 636577, Kabag Hatkumperdatun Subditbankumperdatun Ditkumad, Mayor Chk Syamsoel

Halaman 1 dari 30 Putusan No. 181/Pdt.G/2016/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hoeda, S.H., M.Hum. NRP 11010022831076, Kasi Aswasdaldik Bagdik Subditbankumperdatun Ditkumad, Mayor Chk A. Mansur M, S.H., M.H. NRP 11050026020480 Kasi Lahkaraperdatun Subditbankumperdatun Ditkumad, Kapten Chk Reza Faisal, S.H. NRP 11080091820582 Anglak Bankumperdatun 1 Gol. VI Subditbankumperdatun Ditkumad, Kapten Chk Fandy Riawan, S.H. NRP 11080096950784 Anglak Bankumperdatun 3 Gol. VI Subditbankumperdatun Ditkumad, Kapten Chk Daswiyanto, S.H. NRP 21950164601274 Anglak Bankumpidana 1 Gol. VII Subditbankumpid Ditkumad, Kapten Chk Indra Sudarta S.H. NRP 21950302891173 Anglak Bankumperdatun 3 Gol. VII Subditbankumperdatun Ditkumad, Lettu Chk Dhion Aristha, S.H. NRP 11110038000687 Anglak Bankumperdatun 2 Gol. VII Subditbankumperdatun Ditkumad, Lettu Chk Rama P.H. Lubis, S.H. NRP 11140028170489 Pama Subditbankumperdatun Ditkumad, Sertu Jasa Mas Mulia, S.H. NRP. 21090022830989 BaHatkomperdatun Subditbankumperdatun Ditkumad Penata Tk. I - III/D Bambang Turahono, S.H. NIP 196907091993021001 Kaur Duknis Infolakta Ditkumad yang kesemuanya berkantor di Direktorat Hukum TNI AD yang beralamat di Jalan Supriyadi Nomor 2 Kampung Rambutan Jakarta Timur, berdasarkan Surat Perintah Dirkomad Nomor Sprin/281/III/2019 tanggal 20 Maret 2019 dan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Maret 2019 yang telah di daftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 04 April 2019 Nomor 186/SK/Pdt/2019/PN.Dpk untuk selanjutnya disebut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor : 36/PDT.G/2019/PN.Dpk tanggal 14 Februari 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Gugatan tersebut;

Halaman 2 dari 30 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2019/PN.Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca surat gugatan Penggugat dan surat-surat lain yang berkenaan dengan surat gugatan tersebut;

Setelah membaca Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 36/Pen.Pdt.G/2019/PN.Dpk tanggal 15 Februari 2019 tentang Penetapan Hari Sidang Pertama untuk memeriksa perkara ini;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor : 36/PDT.G/2019/PN.Dpk tanggal 04 April 2019 tentang Penunjukan pergantian Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Gugatan tersebut;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor : 36/PDT.G/2019/PN.Dpk tanggal 18 Juli 2019 tentang Penunjukan pergantian Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Gugatan tersebut;

Setelah mendengar keterangan dari Para Pihak di muka persidangan;

Setelah melakukan pemeriksaan setempat;

Setelah mendengarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan Para Pihak dan memperhatikan bukti surat yang diajukan Para Pihak serta segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 10 Februari 2019, yang didaftarkan pada Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 14 Februari 2019 dengan Nomor register perkara : 36/Pdt.G/2019/PN.DPK, dengan uraian sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 02 November 2009 antara Penggugat dengan Sdr.Wagiman (Tergugat) telah mengadakan Perjanjian Jual Beli dimana Penggugat membeli tanah seluas 160 m² Girik nomor : 3069 Persil. 46, SPPT Nomor : 006-0511.0, terletak di Kampung Banjaran Pucung RT. 03 Rw. 05 Kelurahan Cilangkap Kecamatan Cimanggis Kota Depok.
2. Bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dibuat AKTA Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mempunyai kewenangan di daerah kerja di Depok yaitu Agus Gunamto., SH., M. Si. dengan akta jual beli No. 1042/tahun 2009;
3. Bahwa setelah Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat selesai maka Penggugan memberikan izin kepada Tergugat untuk tetap menempati tanah tersebut dengan status sewa.

Halaman 3 dari 30 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2019/PN.Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa status sewa tersebut berjalan dengan perpanjangan kontrak serta biaya tahunan dan berlangsung sampai September 2017.
5. Bahwa sejak September 2017, tidak adalagi perpanjangan sewa kontrak yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat.
6. Bahwa dalam perjalannya Penggugat ingin merubah status tanah dari Akta Jual Beli menjadi Sertifikat Kepemilikan, namun hal itu tertahan karena Tergugat kembali mengklaim bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat dan Tergugat menyatakan tidak pernah merasa menjual tanah tersebut kepada Penggugat ;
7. Bahwa sampai saat ini Tergugat tidak mau mengosongkan tanah yang dimiliki Penggugat.
8. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata menegaskan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".
9. Bahwa oleh karena perbuatan menguasai objek tanah secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana ditegaskan oleh Pasal 1365 KUHPdata maka sudah sepantasnya apabila Tergugat dihukum untuk menyerahkan objek tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinya.
10. Bahwa dengan pengakuan Tergugat yang tetap mengklaim dan menguasai lahan tersebut menyebabkan preses pengalihan akta jual beli No. 1042/tahun 2009 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Agus Gunanto., SH., M. Si. menjadi Sertifikat Kepemilikan menjadi terhambat.
11. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut adalah menyatakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati objek tanah sengketa sejak Tergugat tidak lagi membayar sewa tahun 2017 maka sudah sepantasnya jika Tergugat dihukum untuk membayar ganti Kerugian kepada Penggugat.
12. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat diatas sangat nyata mengakibatkan kerugian pada Penggugat, yaitu kerugian moril dan kerugian materiil. maka Penggugat meminta Tergugat mengganti kerugian sebesar Rp.23.000.000 (dua puluh tiga juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

Halaman 4 dari 30 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2019/PN.Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Penggugat tidak dapat menikmati dan menguasai objek tanah sengketa tersebut disewakan sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) per bulan x 17 bulan (sampai gugatan ini dilayangkan) = Rp 17.000.000 (Tujuh Belas Juta rupiah)
- b. Biaya pengosongan objek tanah sengketa Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah)
- c. Kerugian immaterial Rp.5.000.000 (lima juta rupiah).

13. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Penggugat telah melakukan upaya-upaya penyelesaian secara musyawarah. Namun tidak mendapatkan mufakat.

14. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan Tergugat baik yang berupa barang tetap maupun barang bergerak yang sejenis dan jumlahnya akan kami ajukan dikemudian hari.

15. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik yang sangat sulit disangkal keberadaannya maka terhadap putusan dalam perkara ini, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya banding, kasasi maupun *verzet* pihak ketiga (*uit voerbaar bij voerraad*).

Maka berdasarkan hal-hal yang sebagaimana telah Penggugat uraikan diatas, bersama ini Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, sudilah kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya menjatukan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah demi hukum akta jual beli No. 1042/tahun 2009 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Agus Gunanto., SH., M. Si.
3. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*)
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil sejumlah Rp.17.000.000, (tujuh belas juta rupiah) dan pembayaran kerugian immaterial sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) sampai dengan Tergugat melaksanakan putusan ini.

Disclaimer



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
6. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga (Uit Voerbaar Bij Voerraad)
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan baik Penggugat maupun Tergugat hadir kuasanya dalam persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat telah hadir maka untuk memenuhi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 2016 tentang Mediasi, Hakim Ketua Majelis atas dasar persetujuan kedua belah pihak telah menunjuk Hakim Mediator dari kalangan Hakim Pengadilan Negeri Depok, yaitu : saudara Ramon Wahyudi.,SH.MH., berdasarkan Penetapan Nomor : 36/Pdt.G/2019/PN.Dpk tanggal 24 April 2019;

Menimbang, bahwa setelah mediasi dilakukan oleh para pihak maka berdasarkan Hasil Laporan Pelaksanaan Mediasi dari Mediator diketahui bahwa proses mediasi telah gagal karena kedua belah pihak tidak tercapai kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa tersebut dengan jalan perdamaian dan menyerahkan pemeriksaan perkara selanjutnya kepada Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi telah gagal untuk mendamaikan kedua belah maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 26 Juni 2019 sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat, kecuali secara tegas diakui kebenarannya. selanjutnya Tergugat mengajukan dalil-dalil jawaban, sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat halaman 2 nomor urut 1 dan 2, Penggugat menyatakan pada tanggal 02 November 2009 telah mengadakan Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Tergugat dimana Penggugat membeli tanah seluas 160 m² Girik 3069 Persil 46, SPPT Nomor 006-0511.0 yang terletak di Kampung Banjaran Pucung RT. 03 RW. 05 Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cimanggis Kota Depok yang kemudian dibuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mempunyai kewenangan di daerah kerja Depok yaitu Agus Gunanto, S.H., M.Si dengan Akta Jual Beli Nomor 1042 Tahun 2009.
- b. Bahwa perbuatan hukum adanya perjanjian Jual Beli Tanah yang kemudian dibuat menjadi Akta Jual Beli Tanah yang didalilkan Penggugat pada tanggal 02 November 2009 tersebut tidak sesuai dengan fakta yang ada, karena berdasarkan SURAT PERINTAH DIRHUBAD Nomor Sprin/1133/X/2009 tanggal 27 Oktober 2009 Tergugat sedang berada di tempat lain atau Tergugat sedang melaksanakan tugas BP di Bandung terhitung mulai tanggal 27 Oktober 2009 sampai dengan 23 Desember 2009.
- c. Bahwa adanya surat perintah penugasan yang diberikan kepada Tergugat menegaskan bahwa ketika terjadi perjanjian Jual Beli dan kemudian dibuat Akta Jual Beli Nomor 1042 Tahun 2009 yang diadakan pada tanggal 02 November 2009 antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan tidak pernah ada/tidak pernah terjadi, karena pada saat proses pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT Tergugat tidak ada di tempat. Dengan demikian Akta Jual Beli Nomor 1042 Tahun 2009 tidak sah dan batal demi hukum.
- d. Bahwa diketahui salah satu syarat dapat dilakukannya pembuatan akta jual beli harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli sebagaimana diatur dalam Ayat (1) Pasal 37 dan Ayat (1) Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

Pasal 37

“(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pasal 38

Halaman 7 dari 30 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2019/PN.Dpk

Disclaimer

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

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

Halaman 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“(1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam pembuatan hukum itu.”

- e. Namun demikian saat pembuatan Akta Jual Beli Nomor 1042 Tahun 2009 yang dibuat pada tanggal 02 November 2009 diketahui melalui SURAT PERINTAH DIRHUBAD Nomor Sprin/1133/X/2009 tanggal 27 Oktober 2009 bahwa Tergugat sedang ada penugasan BP di Bengpushub Dithubad di Bandung terhitung mulai tanggal 27 Oktober 2009 sampai dengan 23 Desember 2009. Dengan demikian pada tanggal 2 November 2009 Tergugat tidaklah mungkin dapat menghadiri pembuatan akta jual beli tersebut, oleh karenanya pembuatan akta jual beli tidak dapat dilakukan mengingat dalam proses pembuatan jual beli tersebut harus dihadiri Penggugat dan Tergugat. Untuk itu Akta Jual Beli Nomor 1042 Tahun 2009 harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.
- f. Bahwa dengan tidak sahnya Akta Jual Beli Nomor 1042 Tahun 2009 yang dibuat tanggal 02 November 2009, maka dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya tidak benar dan sudah sepatutnya diabaikan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil-dalil gugatan Penggugat adalah tidak mendasar dan harus ditolak.

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan dalam pokok perkara Konpensasi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Rekonsensi ini.
2. Bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 132 a dan 132 b HIR, maka terhadap gugatan aquo, dengan ini pihak Tergugat Konpensasi mengajukan gugatan Rekonsensi.
3. Bahwa dalam kesempatan ini pula Tergugat Konpensasi mengajukan gugatan Rekonsensi, sehingga terjadi perubahan penyebutan sebagai berikut:
 - a. Tergugat Konpensasi menjadi Penggugat Rekonsensi.
 - b. Penggugat Konpensasi menjadi Tergugat Rekonsensi.
4. Bahwa alasan mengajukan gugatan rekonsensi adalah sebagai berikut:
 - a. Tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa adalah tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonsensi yang terletak di Kampung Banjaran Pucung RT. 03 RW. 05 Kelurahan Cilangkap, Kecamatan

Halaman 8 dari 30 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2019/PN.Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cimanggis Kota Depok yang berasal dari jual beli antara Ibu Neni selaku Penjual dan Wagiman (Penggugat Rekonpensi) selaku Pembeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2443 Tahun 2003 tanggal 31 Desember 2003.

- b. Bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor 2443 Tahun 2003 tanggal 31 Desember 2003 tercatat sebagai tanah milik adat, Persil Nomor 46 Blok 006 Kohir Nomor 3069 seluas 160 m²
- c. Bahwa berdasarkan Surat Lurah Cilangkap Nomor 5932/65-Pem tanggal 10 Juni 2019 menerangkan bahwa berdasarkan Buku C Desa/Kelurahan yang ada pada Girik Nomor 3069, Persil 46 Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cimanggis yang sekarang masuk ke dalam wilayah Kecamatan Tapos Kota Depok atas nama MARNI ZEDING. Menurut keterangan Staf Kelurahan Cilangkap MARNI ZEDING adalah Ibu kandung dari Ibu Neni.

Yth. Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok.

Setelah disampaikan uraian fakta dan bukti sebagaimana tersebut di atas selanjutnya Penggugat Rekonpensi semula Tergugat Konpensi, memohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Mengabulkan Jawaban Tergugat untuk seluruhnya.
3. Menyatakan Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.
5. Menolak seluruh permohonan ganti rugi dari Penggugat.
6. Menghukum dan memerintahkan Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM REKONPENSI.

1. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 1042 Tahun 2009 tidak sah dan batal demi hukum;
2. Menyatakan gugatan Rekonpensi cukup beralasan dan dapat diterima.
3. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi semula Tergugat Konpensi untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi melakukan perbuatan melawan hukum.
5. Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap Surat Perintah Dirhubad Nomor Sprin/1133/X/2009 tanggal 27 Oktober 2009.
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi untuk mengembalikan semua dokumen atau surat-surat penting milik Penggugat Rekonpensi yang selama ini dipegang/ditahan Tergugat Rekonpensi.
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari untuk setiap lalai melaksanakan putusan ini.
8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini.

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban yang diajukan oleh kuasa Tergugat diatas, Kuasa Penggugat menanggapi secara tertulis dengan mengajukan replik pada persidangan tanggal 3 Juli 2019 dan atas replik tersebut, Kuasa Tergugat telah menanggapi dengan mengajukan duplik secara tertulis pada persidangan tanggal 31 Juli 2019, selengkapnya replik dan duplik tersebut termuat dalam putusan ini dan turut dipertimbangkan dengan seksama;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotocopy Kartu Tadan Penduduk Nomor 3276104202720003 atas nama Salbiah, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Kuitansi Pembayaran sebidang tanah dan bangunan seluas 160 m² di RT.03/RW,05 Kampung Banjaran Pucung Cilangkap yang ditandatangani oleh Wagiman selaku Penjual dan saksi dari pihak pembeli atas nama Marsani tertanggal 12 Februari 2008, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Akta Jual Beli (AJB) Nomor 1042/2009 yang dikeluarkan oleh Agus Gunanto.,SH.,M.si. selaku PPAT Kecamatan Cimanggis tetanggal 2 November 2009 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-3;

Halaman 10 dari 30 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2019/PN.Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy Surat-surat / berkas pendukung lainnya berupa Surat Pernyataan tidak sengketa, Berita Acara Pemeriksaan Lokasi dan Surat keterangan riwayat tanah Nomor 593.2 372 pam yang di tandatangani oleh parapejabat tingkat RT, RW dan Kelurahan. selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Kuitansi Sewa Rumah dari Ibu Maya (istri Wagiman / Tergugat) kepada Ibu Salbiah / Penggugat untuk sewa rumah tahun 2013, 2014 dan 2016. selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Notulensi Rapat Mediasi tanggal 26 September 2017 yang ditandatangani oleh Bpk. Suaibun. S.Sos selaku Lurah Cilangkap dengan notulen Rapat Novianty., S.Sos selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Bukti Setoran Pajak Daerah (SSPD) tahun 2019 tertanggal 13 Agustus 2019 selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Surat Nomor 593.2/13/II/2019 tentang pengecekan AJB yang dikeluarkan oleh PPAT Sementara Kecamatan Cimanggis selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 24 September yang dibuat oleh Bpk. Djahrudin selaku Ketua RT.03 RW. 05 Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Tapos selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-9;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut di atas setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai yang cukup, sehingga bukti-bukti tersebut dapat dijadikan alat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Kuasa Penggugat dalam persidangan juga mengajukan saksi-saksi yang telah didengarkan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi Marsani

- Bahwa saksi pernah mendampingi penggugat untuk pembayaran sebidang tanah dan bangunan di rumah Tergugat, selanjutnya saksi dan Tergugat mendatangi terkait surat-surat jual beli;
- Bahwa saksi mengetahuinya penggugat menyerahkan sejumlah uang kepada Tergugat sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta) dan uang tersebut sebagai kekurangan dari pelunasan jual beli;

Halaman 11 dari 30 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2019/PN.Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa total yang harus dibayarkan sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Bahwa saksi ikut menandatangani kwitansi pembayaran sebagai saksi dan posisi tandatangan saksi disebelah tandatangan Tergugat dan pada saat itu Tergugat hadir didampingi istri Tergugat;
- Bahwa pada saat itu Tergugat langsung menyerahkan AJB (Akta Jual Beli) kepada Penggugat;
- Bahwa AJB (Akta Jual Beli) antara Tergugat dengan pemilik sebelumnya;
- Bahwa di kwitansi sudah tertulis mengenai pelunasan jual beli tanah dan bangunan dari Penggugat ke Tergugat;
- Bahwa pembayaran Rp.30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) untuk pelunasan dari Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Bahwa yang menulis di kwitansi dari Pihak Tergugat namun saksi tidak melihat siapa yang menulisnya dan Tergugat yang menyerahkan langsung kepada Penggugat dan kwitansi tersebut sudah dimaterai;
- Bahwa untuk AJB (Akta Jual Beli) saksi tidak mengetahui dan bukan kapasitas saksi sebagai saksi mengenai AJB (Akta Jual Beli) saksi hanya mengetahui sebatas serah terima kwitansi pembayaran pelunasan jual beli sebidang tanah dan bangunan;
- Bahwa sebagai dasar pelunasan pembayaran tersebut antara Penggugat kepada Tergugat sehingga Tergugat menyerahkan AJB (Akta Jual Beli) kepada Penggugat;
- Bahwa untuk hal tersebut saksi tidak mengetahuinya yang saksi ketahui sebagai pelunasan pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa terkait pelunasan jual beli berupa tanah dan bangunan yang berlokasi di Jalan. Banjaran Pucung RT.03 RW.05 Kelurahan. Cilangkap Kecamatan Tapos, Kota Depok – Barat;
- Bahwa saudara Salbiah (Penggugat) yang melakukan pembayaran dan Saudara. Wagiman (Tergugat) yang menerima pembayaran tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa saat itu ditempati oleh Tergugat karena memang milik Tergugat namun saat ini yang saksi ketahui sudah milik Penggugat;
- Bahwa saksi kenal Tergugat karena merupakan tetangga saksi;

Halaman 12 dari 30 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2019/PN.Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pemilik sebelumnya sudah Almarhumah Saudari. Bu Nenny namun saksi tidak mengetahui bagaimana prosesnya sehingga tanah dan bangunan tersebut bisa dimiliki oleh Tergugat;
- Bahwa sebelum adanya pembayaran pelunasan sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat namun saksi lupa kapan waktu pembayarannya;
- Bahwa Tergugat masih bertempat tinggal disitu namun Tergugat statusnya mengontrak dan membayar kepada Penggugat dan saksi pernah melihat kwitansi pembayaran kontrak tersebut;
- Bahwa setelah Mediasi di kelurahan Tahun 2017 karena Tergugat tidak terima rumah tersebut akan dijual oleh Pihak Penggugat;

2. Saksi Slamet

- Bahwa saksi hadir pada mediasi pada tanggal 26 September 2017 antara Penggugat dan Tergugat dan saksi hadir sebagai Ketua RT.002 RW.005;
- Bahwa pada tanggal 26 September 2017 saksi diminta oleh Tergugat untuk menghadiri mediasi terkait masalah mengenai peralihan Hak atas tanah dari Tergugat kepada Penggugat dan mediasi tersebut dihadiri oleh saksi dari Penggugat, saksi sebagai Ketua RT 02/05, Ketua RT.03/05, Lurah, beberapa wakil dari Kecamatan, Babinsa dan Bhabinkamtibmas, pada saat itu hasil dari mediasi adalah Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh PPAT Camat Cimanggis diakui benar tandatangannya Tergugat;
- Bahwa pada saat itu memang Tergugat masih bertempat tinggal di rumah tersebut, dan statusnya Tergugat mengontrak karena tanah dan bangunan rumah tersebut sudah dimiliki oleh Penggugat;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Ketua RT sejak Tahun 2011 dan saat ini saksi menjabat menjadi Ketua RW.005;
- Bahwa sebelumnya hubungan antara Penggugat dengan Tergugat sangat baik namun permasalahan muncul setelah Tergugat sudah tidak mengontrak di rumah tersebut karena Penggugat merasa memiliki tanah dan bangunan rumah tersebut dengan bukti Akta Jual Beli (AJB) maka Penggugat akan menjual tanah tersebut dan tidak akan memperpanjang kontrak dengan Tergugat dan saat itu sudah ada surat pernyataan tidak sengketa yang ditandatangani oleh Ketua RT.005, Ketua RT.003 dan Lurah Cilangkap;

Halaman 13 dari 30 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2019/PN.Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pihak Penggugat yang selalu memperbaiki rumah tersebut;
- Bahwa dari Pihak Kelurahan yang membuat hasil notulen mediasi tanggal 26 September 2017;
- Bahwa pada saat mediasi disampaikan masalah mengenai kepemilikan rumah milik Tergugat dan Tergugat mengakui benar menandatangani Akta Jual Beli (AJB);
- Bahwa yang saksi ketahui Tergugat tidak merasa menjual tanah miliknya dijual kepada Penggugat dan Tergugat ingin memiliki kembali tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa saksi tidak melihat Akta Jual Beli (AJB) tersebut dibuat dan memang sudah ditandatangani oleh Tergugat;
- Bahwa saksi baru mengetahui Tergugat mempunyai hutang kepada Penggugat setelah ada hasil dari mediasi namun saksi mengetahui istri tergugat suka meminjam uang kepada Penggugat;
- Bahwa lurah Cilangkap meminta untuk Penggugat dan Tergugat untuk kembali dan bermusyawarah secara kekeluargaan untuk mencari solusi dan jalan keluar yang terbaik;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Penggugat membenarkannya sedangkan Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkaannya Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti-bukti berupa :

1. Bukti T-1 : Fotocopy Akta Jual Beli (AJB) Nomor 2443 Tahun 2003 tanggal 31 Desember 2003;
2. Bukti T-2 : Fotocopy Surat Perintah Dirhubad Nomor Sprin/1133/X/2009 tanggal 27 Oktober 2009;
3. Bukti T-3 : Fotocopy Surat Pernyataan H. Zaenal tertanggal 27 Agustus 2019;
4. Bukti T-4 : Fotocopy Keputusan Walikota Depok Nomor. 821.24/SK.272.10.03/Kepeg/2009 tanggal 30 Oktober 2009;
5. Bukti T-5 : Fotocopy Lampiran Keputusan Walikota Depok Nomor 821.24/SK.272.10.03/Kepeg/2009 tanggal 30 Oktober 2009;
6. Bukti T-6 : Fotocopy Surat Sekretaris Daerah Kota Depok Nomor 821.24/SPP.272.10.03/KEPEG/2009;
7. Bukti T-7 : Fotocopy Surat Undangan Lurah Cilangkap Nomor 005/108 – Pem tanggal 22 September 2017;

Halaman 14 dari 30 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2019/PN.Dpk

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat 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

8. Bukti T-8 : Fotocopy Daftar hadir musyawarah, hari Selasa tanggal 02 September 2017;
9. Bukti T-9 : Fotocopy Notulen Rapat tanggal 26 September 2017;
10. Bukti T-10 : Fotocopy Lurah Cilangkap;
11. Bukti T-11 : Fotocopy Surat Lurah Cilangkap Nomor : 5932/65-Pem tanggal 10 Juni 2019;
12. Bukti T-12 : Fotocopy Girik Nomor 3069, Persil 46 Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cimanggis Kota Depok;
13. Bukti T-13 : Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 10 September 2019

Menimbang, bahwa setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata bukti-bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya dan telah diberikan materai cukup, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah dalam perkara ini, kecuali kecuali surat T-7, T-8, T-9, T-10, T-11 dan T-12 berupa foto copy dari foto copy dan tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Kuasa Tergugat dalam persidangan telah mengajukan saksi-saksi di bawah sumpah yang telah memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Saksi Mardisiswoyo.S.Sos.M.M

- Bahwa saksi baru kenal Tergugat hari ini terkait dengan AJB (Akta Jual Beli);
- Bahwa awalnya saksi dihubungi oleh Kuasa Penggugat bahwa saksi pernah menandatangani AJB (Akta Jual Beli) terkait permasalahan antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak pernah menandatangani apapun di AJB (Akta Jual Beli) No.1042/2009 tersebut;
- Bahwa yang saksi ketahui sehingga saksi diminta oleh Tergugat untuk menjadi saksi diperkara ini karena dianggapnya ada tandatangan dan nama saksi di AJB (Akta Jual Beli) No.1042/2009 padahal saksi tidak pernah merasa menandatangani apapun di AJB (Akta Jual Beli) No.1042/2009 dan saksi tidak pernah mendatangi kantor Notaris;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada permasalahan antara Penggugat dan Tergugat, saksi baru kenal Tergugat hari ini;
- Bahwa saksi baru diperlihatkan satu hari sebelum persidangan hari ini oleh Kuasa Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 30 Oktober 2009 sudah ada Sekel (Sekretaris Kelurahan) yang baru dan dilantik jadi tanggal 02 November 2009 saksi sudah tidak menjabat sebagai Sekel (Sekretaris Kelurahan) sehingga saksi otomatis sudah tidak ada kaitan penandatanganan AJB (Akta Jual Beli) No.1042/2009;
- Bahwa saksi bekerja di Bagian Peralatan di bawah Dinas PU diwilayah Cimanggis Depok;
- Bahwa pada tanggal 02 November 2009 saksi tidak ke Kantor Notaris dan saksi tidak pernah menandatangani apapun terkait jual beli tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah menandatangani apapun di AJB (Akta Jual Beli) No.1042/2009 tersebut selanjutnya Hakim meminta saksi untuk tandatangan di kertas kosong untuk perbandingan terhadap bukti yang diajukan oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah di undang PPAT dan tidak pernah menandatangani apapun di AJB (Akta Jual Beli) No.1042/2009 tersebut;
- Bahwa saksi sudah bekerja di kantor saksi yang baru dan sudah tidak bertugas di Kelurahan Cilangkap;
- Bahwa pada pelantikan saksi tidak diundang dan SK pun saksi tidak dikasih;
- Bahwa saksi bekerja sebagai Sekretaris di Kelurahan Cilangkap;
- Bahwa pada saat saksi menjabat tidak pernah ada AJB (Akta Jual Beli) yang ditandatangani dihadapan Notaris;
- Bahwa untuk surat pernyataan tidak sengketa itu dilengkapi sendiri oleh Pemohon;

2. Saksi H.Zainal Kopli.S.Sos

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat hari ini terkait dengan AJB (Akta Jual Beli);
- Bahwa awalnya saksi dihubungi oleh Kuasa Penggugat bahwa saksi pernah menandatangani AJB (Akta Jual Beli) terkait permasalahan antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak pernah menandatangani apapun di AJB (Akta Jual Beli) No.1042/2009 tersebut;

Halaman 16 dari 30 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2019/PN.Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekitar 1 (satu) Tahun menjabat sebagai Lurah di Cilangkap dari Tahun 2007 sampai dengan 2009 dan saksi sudah tidak menjadi Lurah sejak 30 Oktober 2009;
- Bahwa saksi tidak pernah menandatangani AJB (Akta Jual Beli) No.1042/2009 sebagai saksi;
- Bahwa sejak tanggal 02 November 2009 saksi sudah bekerja di Kecamatan sebagai Kasi Pemerintahan;
- Bahwa saksi sebagai Lurah di Cilangkap, tidak pernah mendengar nama Penggugat dan Tergugat karena saksi tidak kenal semuanya warga saksi pada saat saksi menjabat sebagai Lurah di Cilangkap hanya kenal sebagian saja;
- Bahwa Penjual dan Pembeli harus hadir didampingi oleh Staf saksi untuk bertemu saksi guna menghindari permasalahan didepannya nanti;
- Bahwa Saksi tidak pernah diundang untuk tandatangani AJB (Akta Jual Beli) No.1042/2009 dan saksi pun tidak kenal Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa berkaitan SK mutasi tugas saksi sejak tanggal 30 Oktober 2009 dan saksi mulai bekerja aktif ditempat yang baru sejak tanggal 30 Oktober 2009 saksi sudah mulai aktif bekerja ditempat yang baru;
- Bahwa sekitar 1 (satu) minggu setelah tanggal 30 Oktober 2009 acara lepas sambut dengan Pejabat yang baru dengan saksi;
- Bahwa boleh pihak yang menandatangani AJB (Akta Jual Beli) diwakili oleh orang lain dengan Surat Kuasa dari pihak yang berkepentingan namun harus disertakan dengan surat kuasa yang diberikan oleh pihak yang berkepentingan untuk mengurus AJB (Akta Jual Beli);
- Bahwa saksi yang tandangani surat pernyataan tersebut namun saksi tidak bertemu dengan Tergugat saat itu hanya diwakili oleh Kuasa dari Tergugat;

3. Saksi Suyadi

- Bahwa saksi bekerja sebagai Honorer di Kelurahan Cilangkap sejak Tahun 2004 sampai dengan saat ini;
- Bahwa sampai saat ini saksi tidak mengetahui permasalahan sebenarnya hanya saksi diminta oleh atasan saksi untuk hadir menjadi saksi untuk menerangkan permasalahan jual beli tanah dan rumah diantara Penggugat dan Tergugat dan lokasi rumah tersebut berada di Jl.

Halaman 17 dari 30 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2019/PN.Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banjaran Pucung RT.03 RW.05 Kelurahan, Cilangkap Kecamatan Tapos Kota Depok;

- Bahwa saksi tidak pernah menjadi saksi dan menandatangani berkas apapun terkait permasalahan jual beli tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahuinya yang saksi ketahui hanya mengenai lokasi objek dari tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa yang menjadi Lurah pada Tahun 2008 adalah Saudara H.Zainal Kopli.S.Sos;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat kepemilikan rumah tersebut;
- Bahwa setelah saksi melihat tandatangannya memang tandatangan tersebut merupakan tandatangan dari Saudara. H.Zainal Kopli.S. Sos namun saksi tidak bisa memastikan apakah tandatangan tersebut asli atau palsu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa pernah ada jual beli dari antara Penggugat dan Tergugat, dan saksi juga tidak mengetahui apakah Tergugat saat ini menyewa kepada Penggugat ataukah tidak ;
- Bahwa yang saksi ketahui pada saat ini tanah dan rumah tersebut ditempati oleh Tergugat:

4. Saksi Kusnadi

- Bahwa saksi berdinasi di Angkatan Darat dibagian kearsipan Personalia;
- Bahwa saksi hanya mengarsipkan surat-surat yang berkaitan dengan Personalia;
- Bahwa yang berwenang dan menandatangani surat perintah adalah Sekretaris Direktorat Perhubungan Darat;
- Bahwa saksi mengetahui namun hanya sebatas pengarsipan surat dan saksi pernah melihat surat Nomor Sprin/1133/X/2009;
- Bahwa saksi mengetahui isi dari surat Nomor Sprin/1133/X/2009 perihal Tergugat mendapat tugas di Bengkulu Dithubad Bandung, terhitung mulai 27 Oktober 2009 sampai dengan 23 Desember 2009;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat tersebut, Tergugat maupun Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;



Menimbang, bahwa untuk lebih meyakinkan mengenai obyek sengketa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah objek sengketa yang mana dari hasil pemeriksaan setempat diketahui lokasi tanah tersebut terletak di Kampung Banjaran Pucung RT. 03 Rw. 05 Kelurahan Cilangkap Kecamatan Cimanggis Kota Depok, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah milik Suhnedra (dahulu milik Musiran);
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Timur : Tanah milik ibu Siti (dahulu milik Sarjono);
- Sebelah Barat : Jalan;

dengan luas objek sengketa kurang lebih 160 m² (seratus enam puluh meter persegi) yang mana objek sengketa tersebut dikuasai oleh Tergugat dan lebih lengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat pada tanggal 04 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan kuasa tergugat telah mengajukan kesimpulan yang masing-masing telah dibacakan dalam persidangan tanggal 23 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini hal-hal yang terjadi dalam persidangan dan telah dimuat dalam Berita Acara Persidangan, dinyatakan telah dimuat dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa para Pihak tidak akan mengajukan sesuatu lagi, dan selanjutnya mohon putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan adalah sebagaimana tersebut di atas;

DALAM KONPENSI

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya, Penggugat telah mendalilkan bahwasanya pada tanggal 02 November 2009 antara Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan Perjanjian Jual Beli tanah Girik nomor : 3069 Persil. 46, SPPT Nomor : 006-0511.0 seluas 160 m² yang terletak di Kampung Banjaran Pucung RT. 03 Rw. 05 Kelurahan Cilangkap Kecamatan Cimanggis Kota Depok yang dibuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Tanah Agus Gunanto., SH., M. Si. Sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 1042/2009;

Menimbang, bahwa setelah Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat selesai Tergugat tetap menempati tanah tersebut dengan status sewa sampai belum September 2017 dan sejak itu tidak ada lagi perpanjangan sewa yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa pada saat Penggugat akan meningkatkan status tanah dari Akta Jual Beli menjadi Sertifikat, ternyata hal tersebut tidak dapat dilakukan karena Tergugat mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya yang mana Tergugat tidak pernah merasa menjual tanah tersebut kepada Penggugat sehingga Tergugat tidak mau mengosongkan tanah tersebut, sehingga tindakan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan akibat perbuatan Tergugat tersebut membuat Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp.23.000.000 (dua puluh tiga juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menerangkan bahwa Perjanjian Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 02 November 2009 atas tanah seluas 160 m² Girik 3069 Persil 46, SPPT Nomor 006-0511.0 yang terletak di Kampung Banjaran Pucung RT. 03 RW. 05 Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cimanggis Kota Depok yang kemudian dibuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mempunyai kewenangan di daerah kerja Depok yaitu Agus Gunanto, S.H., M.Si dengan Akta Jual Beli Nomor 1042 Tahun 2009 tersebut tidak sesuai dengan fakta yang ada, karena berdasarkan Surat Perintah DIRHUBAD Nomor Sprin/1133/X/2009 tanggal 27 Oktober 2009 Tergugat sedang berada di tempat lain atau Tergugat sedang melaksanakan tugas BP di Bandung terhitung mulai tanggal 27 Oktober 2009 sampai dengan 23 Desember 2009, sehingga pada saat proses pembuatan Akta Jual Beli tersebut Tergugat tidak ada di tempat, dengan demikian Tergugat tidaklah mungkin dapat menghadiri pembuatan akta jual beli tersebut, oleh karenanya pembuatan akta jual beli tidak dapat dilakukan mengingat dalam proses pembuatan jual beli tersebut harus dihadiri Penggugat dan Tergugat, sehingga Akta Jual Beli Nomor 1042 Tahun 2009 tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah objek sengketa yang mana dari hasil pemeriksaan setempat diketahui lokasi tanah tersebut terletak di Kampung Banjaran Pucung RT. 03 Rw. 05 Kelurahan Cilangkap Kecamatan Cimanggis Kota Depok,

Halaman 20 dari 30 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2019/PN.Dpk



dengan luas objek sengketa kurang lebih 160 m² (seratus enam puluh meter persegi) yang mana objek sengketa tersebut saat ini dikuasai oleh Tergugat, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah milik Suhendra (dahulu milik Musiran);
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Timur : Tanah milik ibu Siti (dahulu milik Sarjono);
- Sebelah Barat : Jalan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat di persidangan telah mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-9 dan selain itu juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah didengarkan keterangannya dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Kuasa Tergugat dalam persidangan telah mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-18, dan selain itu juga telah mengajukan 4 (empat) orang saksi yang telah didengarkan keterangannya dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok permasalahan yang harus dipertimbangkan dalam perkara ini adalah :

1. Apakah Akta Jual Beli Nomor 1042/2009 yang dibuat dihadapan Agus Gunanto, S.H., M.Si selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sah secara hukum ?
2. Apakah tindakan Tergugat yang menguasai atas tanah objek sengketa tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum ?

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdota menjadi kewajiban Penggugat untuk terlebih dahulu membuktikan dalil-dalil gugatannya, hal tersebut sesuai pula dengan azas siapa yang mengaku mempunyai sesuatu hak atau yang mendasarkan pada suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain harus membuktikan dalil-dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam perkara ini Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan, mencermati dan menelaah terhadap bukti-bukti yang relevan dengan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan tersebut diatas Majelis Hakim mempunyai pertimbangan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa Akta Jual Beli Nomor 1042/2009, bukti P-2 berupa kwitansi pembayaran sebidang tanah dan bangunan seluas 160 M2 di RT.03/05 Kp. Banjaran Pucung Cilangkap dari Salbiah kepada Wagiman senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), bukti P-9 berupa Surat Pernyataan dari Ketua Rt.03 Rw. 05, bukti P-7 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan dan P-8 berupa Pengecekan Akta Jual Beli Nomor 1042/2009, diperoleh fakta bahwasanya pada tanggal 02 November 2009 antara Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan Perjanjian Jual Beli tanah Girik nomor : 3069 Persil. 46, SPPT Nomor : 006-0511.0 seluas 160 m² yang terletak di Kampung Banjaran Pucung RT. 03 Rw. 05 Kelurahan Cilangkap Kecamatan Cimanggis Kota Depok yang dibuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Agus Gunanto., SH., M. Si., sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 1042/2009 ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil dari Penggugat tersebut, tergugat telah pula mengajukan bukti surat bertanda T-1 yaitu berupa Akta Jual Beli Nomor 2443/2003 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan diperoleh fakta bahwa Tergugat merupakan pemilik atas 1 (satu) bidang tanah seluas 160 m² sebagaimana Girik 3069 Persil 46, SPPT Nomor 006-0511.0 yang terletak di Kampung Banjaran Pucung RT. 03 RW. 05 Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cimanggis Kota Depok yang didapat dengan cara membeli dari saudara Nenih sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 2443/2003;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi KUSNADI yang diajukan oleh Tergugat dan dihubungkan dengan bukti T-2 berupa Surat Perintah dari Direktorat Perhubungan Angkatan Darat diperoleh fakta bahwa Tergugat yang bernama Kopka Wagiman bersama dengan Kaptu Karman yang keduanya merupakan Anggota TNI-AD ditugaskan ke Benpushub Dithubad dalam rangka perbaikan Alhub yang rusak di Bengkel Pusat Perhubungan Dithubad di Bandung terhitung sejak tanggal 27 Oktober 2009 sampai dengan tanggal 23 Desember 2009 sebagaimana Surat Perintah DIRHUBAD Nomor Sprin/1133/X/2009 tanggal 27 Oktober 2009, diperoleh fakta bahwasanya pada saat penandatanganan akta jual beli Nomor 1042/2009 di tanggal 02 Nopember 2009 (bukti P-3), Tergugat sedang menjalankan tugas sebagai anggota TNI-AD dan tidak dalam kegiatan menandatangani akta jual beli dengan penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi H. Zaenal Kopli, S.Sos dan dihubungkan dengan bukti T-3 berupa Surat Pernyataan, bukti T-4 berupa Surat Keputusan Walikota Depok, bukti T-5 berupa lampiran Surat Keputusan Walikota Depok dan bukti T-6 berupa Surat Pernyataan pelantikan

Halaman 22 dari 30 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2019/PN.Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperoleh fakta bahwa pada tanggal 2 November 2009, H.Zaenal Kopli,S.Sos tidak menjabat sebagai Lurah Cilangkap melainkan pada saat itu H.Zaenal Kopli,S.Sos menjabat sebagai Kepala Seksi Pemerintahan pada Kecamatan Cilodong berdasarkan Keputusan Walikota Depok Nomor 821.24/SK.272.10.03/Kepeg/2009 ;

Menimbang, bahwa apabila dikaitkan pula antara keterangan saksi yang dihadirkan oleh Tergugat atas nama MARDISISWOYO, S. Sos., M.M., dan H. ZAINAL KOPLI, S. Sos., dengan bukti surat dari Penggugat yang diberi tanda P-3 yaitu berupa Akta jual beli Nomor 1042/2009, yang mana di dalam Akta jual beli tersebut tertera tanda tangan ZAINAL KOPLI, S. Sos., dan MARDISISWOYO, S. Sos., M.M., yang menjadi saksi dari pembuatan AJB tersebut, sedangkan di persidangan kedua orang tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan bahwasanya mereka tidak pernah menandatangani dan diminta sebagai saksi untuk pembuatan Akta Jual Beli Nomor 1042/2009 tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Mardi Siswoyo,S.Sos.,MM dan dihubungkan dengan bukti T-13 berupa Surat Pernyataan diperoleh fakta bahwa pada tanggal 2 November 2009, Mardi Siswoyo,S.Sos.,M.M., sudah tidak bekerja lagi di Kelurahan Cilangkap dan pindah sebagai Staf Pekerjaan Umum (PU) Kota Depok dan pada tanggal 17 Desember 2009 saudara Mardi Siswoyo,S.Sos.,M.M., pensiun dan selain itu juga Mardi Siswoyo,S.Sos.,MM menyatakan tidak pernah menjadi saksi dan menandatangani Akta Jual Beli Nomor 1042/2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Suyadi dan dihubungkan dengan bukti T-14 berupa Surat Pernyataan dari SUYADI dan bukti T-15 berupa surat Tugas Nomor 821/07/2004, diperoleh fakta bahwa sejak tanggal 20 Juli 2004 sampai dengan sekarang ini Suyadi bekerja di Kelurahan Cilangkap sebagai Pegawai Kontrak Kelurahan Cilangkap yang bertugas melaksanakan penagihan PBB di Wilayah Kelurahan Cilangkap Kecamatan Cimanggis Kota Depok yang mana selama Suyadi bekerja di Kelurahan Cilangkap Suyadi tidak mengetahui mengenai Akta Jual Beli Nomor 1042/2009, Surat Pernyataan Tidak Sengketa tertanggal 19 Oktober 2009 atas 1 (satu) bidang tanah seluas 160 m² yang terletak di Kampung Banjaran Pucung RT. 03 RW. 05 Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cimanggis Kota Depok, surat Keterangan Riwayat Tanah dan Berita Acara Pemeriksaan Lokasi tanah atas 1 (satu) bidang tanah seluas 160 m²;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwasanya Penggugat yang telah mendalilkan bahwasanya tanah a quo tersebut merupakan milik Penggugat sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 1042/2009 tanggal 02 November 2009 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Agus Gunanto., SH., M. Si, akan tetapi telah terungkap fakta di persidangan seperti yang diuraikan dalam pertimbangan tersebut di atas, bahwasanya pada saat pembuatan atau penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 1042/2009 tanggal 02 November 2009 tersebut Tergugat sedang tidak ada di tempat dikarenakan sedang melaksanakan tugas di Bandung, dan selain itu juga terungkap fakta di persidangan bahwasanya saksi yang ikut menandatangani Akta Jual Beli Nomor 1042/2009 yaitu saksi Zaenal Kopli, S.Sos., dan saksi Mardi Siswoyo, S.Sos., M.M., menerangkan tidak mengetahui sama sekali mengenai Akta Jual Beli Nomor 1042/2009 apalagi ikut membubuhkan tanda tangan sebagai saksi dalam Akta Jual Beli Nomor 1042/2009, dengan demikian patut diduga proses pembuatan atau penerbitan Akta Jual Beli Nomor 1042/2009 tertanggal 02 November 2009 antara Penggugat dengan Tergugat atas 1 (satu) bidang tanah seluas 160 m² yang terletak di Kampung Banjaran Pucung RT. 03 RW. 05 Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cimanggis Kota Depok cacat hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena proses pembuatan atau penerbitan Akta Jual Beli Nomor 1042/2009 tertanggal 02 November 2009 tersebut cacat hukum sehingga Penggugat dalam hal ini tidak dapat membuktikan bahwasanya peralihan hak atas 1 (satu) bidang tanah seluas 160 m² yang terletak di Kampung Banjaran Pucung RT. 03 RW. 05 Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cimanggis Kota Depok dari Tergugat kepada Penggugat, sehingga Penggugat bukan merupakan pemilik atas tanah a quo tersebut, dengan demikian Penggugat tidak bisa membuktikan kepemilikan atas tanah a quo tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan kepemilikan atas tanah a quo tersebut, maka menurut Majelis Hakim tindakan Tergugat dalam hal menempati dan menguasai atas 1 (satu) bidang tanah seluas 160 m² yang terletak di Kampung Banjaran Pucung RT. 03 RW. 05 Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cimanggis Kota Depok tersebut tidak dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, dengan demikian terhadap pokok gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan ini sudah dinyatakan ditolak, sehingga Majelis Hakim tidak perlu



mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat selebihnya dan menyatakan, gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;

DALAM REKONPENSİ:

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pihak Tergugat (dalam Konpensı) mengajukan Rekonsensi (gugat balik) terhadap Penggugat dalam Konpensı dan untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat dalam Rekonsensi sedangkan Penggugat dalam Konpensı menjadi Tergugat dalam Rekonsensi ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat dalam Rekonsensi adalah seperti tersebut dalam gugatan Rekonsensinya ;

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam Konpensı sepanjang menyangkut gugatan Rekonsensi dianggap telah dimuat dalam pertimbangan Rekonsensi ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensı adalah pemilik yang sah atas 1 (satu) bidang tanah yang diatasnya terdapat bangunan rumah seluas 160 m² yang terletak di Kampung Banjaran Pucung RT. 03 RW. 05 Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cimanggis Kota Depok yang mana tanah dan bangunan tersebut digunakan oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensı bersama dengan keluarganya sebagai tempat tinggal;

Menimbang, bahwa setelah membaca gugatan Rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensı, menurut Majelis Hakim yang mana gugatan Rekonsensi tersebut pada pokoknya adalah menyatakan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensı adalah pemilik yang sah atas 1 (satu) bidang tanah seluas 160 m² yang terletak di Kampung Banjaran Pucung RT. 03 RW. 05 Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cimanggis Kota Depok dan menyatakan Akta Jual Beli Nomor 1042/2009 tertanggal 02 November 2009 tersebut tidak sah dan batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pokok perkara sebelumnya Majelis Hakim dalam pertimbangan tersebut di atas yang menyatakan bahwa transaksi jual beli tanah a quo antara Penggugat Konpensı (Salbiah) dengan Tergugat Konpensı (Wagiman) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 1042/2009 tertanggal 02 November 2009 cacat hukum dan berdasarkan bukti T-1 berupa Akta Jual Beli Nomor 2443/2003 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan dan diperkuat dengan keterangan saksi-saksi, baik yang diajukan oleh Penggugat Konpensı maupun yang diajukan oleh Tergugat Konpensı, diperoleh fakta bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensı adalah pemilik yang sah atas 1 (satu) bidang tanah seluas 160 m² yang terletak di Kampung Banjaran Pucung RT. 03 RW. 05 Kelurahan Cilangkap, Kecamatan

Halaman 25 dari 30 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2019/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cimanggis Kota Depok yang sekarang ini dijadikan tempat tinggal oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi bersama dengan keluarganya, Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tidak pernah menjual hak atas tanah tersebut kepada Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi maupun pihak lain, dengan demikian terbukti tanah dan bangunan objek sengketa pada perkara a quo tersebut milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, sehingga Akta Jual Beli Nomor 1042/2009 tertanggal 02 November 2009 tersebut tidak sah dan batal demi hukum, dengan demikian terhadap petitum kesatu gugatan Penggugat Rekonpensi beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 1042/2009 tertanggal 02 November 2009 tersebut sudah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, sehingga Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sudah dapat membuktikan dari dalil gugatannya, maka gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi berdasar dan dapat diterima, dengan demikian terhadap petitum kedua gugatan Penggugat Rekonpensi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sudah dapat membuktikan dalil gugatannya, akan tetapi sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan petitum ketiga gugatan Penggugat Rekonpensi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum yang lain terlebih dahulu, karena petitum ketiga berkaitan dengan pertimbangan petitum gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi yang lain;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 1042/2009 tertanggal 02 November 2009 tersebut sudah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, sehingga Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi bukan merupakan pemilik yang sah atas 1 (satu) bidang tanah seluas 160 m² yang terletak di Kampung Banjaran Pucung RT. 03 RW. 05 Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cimanggis Kota Depok, maka tindakan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dalam menguasai surat-surat atas kepemilikan tanah a quo tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum, dengan demikian terhadap petitum keempat gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi yang meminta agar Surat Perintah DIRHUBAD Nomor Sprin/1133/X/2009 tanggal 27 Oktober 2009 sah menurut hukum yang mana oleh karena Surat Perintah tersebut dibuat dan dikeluarkan oleh Intansi dimana Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi bekerja dan surat tersebut merupakan surat perintah atau surat tugas terhadap Penggugat

Halaman 26 dari 30 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2019/PN.Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi/Tergugat Konpensi dalam menjalankan kewajibannya sebagai Anggota TNI-AD, dengan demikian terhadap petitum kelima gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sudah dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas 1 (satu) bidang tanah seluas 160 m² yang terletak di Kampung Banjaran Pucung RT. 03 RW. 05 Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cimanggis Kota Depok dan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah terbukti melakukan Perbuatan melawan Hukum yang itu menguasai surat-surat atau dokumen yang berhubungan dengan kepemilikan atas tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, oleh karena itu memerintahkan kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk mengembalikan semua dokumen atau surat-surat penting milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi yang selama ini dipegang atau dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, dengan demikian terhadap petitum ke enam gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke tujuh gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi yang meminta menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat Rekonpensi, yang mana petitum tersebut menurut Majelis Hakim terlalu berlebihan, maka terhadap petitum tersebut tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sudah dapat membuktikan dalil gugatannya akan tetapi ada beberapa petitum gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi yang ditolak, maka terhadap petitum ke tiga gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi yang meminta Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya juga ditolak, maka terhadap gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi ditolak untuk seluruhnya, dan gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dinyatakan dikabulkan sebagian, sehingga Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi berada di pihak yang kalah, maka

Halaman 27 dari 30 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2019/PN.Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan musyawarah Majelis Hakim;

Mengingat dan memperhatikan akan pasal-pasal dari KUHPdata, serta Peraturan Perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

DALAM KONPENSI

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

DALAM REKONPENSI

1. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 1042 Tahun 2009 tidak sah dan batal demi hukum ;
2. Menyatakan gugatan Rekonpensi cukup beralasan dan dapat diterima ;
3. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian ;
4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi melakukan perbuatan melawan hukum ;
5. Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap Surat Perintah Dirhubad Nomor Sprin/1133/X/2009 tanggal 27 Oktober 2009 ;
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi untuk mengembalikan semua dokumen atau surat-surat penting milik Penggugat Rekonpensi yang selama ini dipegang/ditahan Tergugat Rekonpensi.
7. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.441.000,- (Dua juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Demikian putusan ini dibuat dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari Senin, tanggal 04 Nopember 2019 oleh kami Nugraha Medica Prakasa.S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Nanang Herjunanto,S.H.,M.H., dan Forci Nilpa Darma,S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan pada hari Kamis tanggal 07 Nopember 2019 putusan tersebut dibacakan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh

Halaman 28 dari 30 Putusan Nomor 36/Pdt.G/2019/PN.Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan dibantu Ratih Kusuma Dewi,S.H., selaku Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat ;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

Nanang Herjunanto,S.H.,M.H

Nugraha Medica Prakasa.S.H.,M.H

Forci Nilpa Darma,S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI

Ratih Kusuma Dewi,S.H

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

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses Perkara	Rp.	75.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp.	1.300.000,-
4. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.000.000,-
5. PNBP Biaya Panggilan	Rp.	20.000,-
6. Biaya Materai	Rp.	6.000,-
7. <u>Biaya Redaksi</u>	Rp.	10.000,-
Jumlah	Rp.	2.441.000,-

(Dua juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;