



PUTUSAN
Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Btg.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Batang yang memeriksa Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

IPUNG DASMUI, NIK 3325112604740001, Tempat tanggal lahir Batang, 26 April 1974, Jenis kelamin Laki-laki, Tempat tinggal Dungringin Rt. 008 Rw. 003 Desa Cepokokuning Kecamatan Batang Kabupaten Batang Jawa Tengah, Agama Islam, Status Kawin, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, bertindak atas nama **PT. PROPERTY FIBER GLASS DESA CEPOKO KUNING BATANG** sebuah Perseroan yang Anggaran Dasarnya dibuat dihadapan Notaris Hj. Nur Sofiatun, SH., M.Kn. berdasarkan Akta Nomor 2 tertanggal 4 September 2020 selaku Direktur. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ALSHA FIANATITA, S.H., CPL., INDRA KASYANTO, S.H., MSi., CPL.** dan **Ir. AGUS PRONO, SH., CM.** Advokat Alsha Sofian & Rekan yang berkantor di Desa Karang Anyar Gang 16 Rt. 05 Rw. 02 Kecamatan Tirto Kabupaten Pekalongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Agustus 2022. Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT KONVENSII/TERGUGAT REKONVENSII**;

Lawan:

- I. CASINI**, NIK 3325114701610002, Tempat tanggal lahir Batang 7 Januari 1961, Jenis Kelamin Perempuan, Tempat tinggal di Dukuh Dungringin Rt. 007 Rw. 03 Desa Cepokokuning Kecamatan Batang Kabupaten Batang. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **WAHYU RUDY INDARTO, S.H., M.H., RAHMI FATMAWATI WULANDARI, S.H., KRISNA BRAMANTYO AJI, S.H.** dan **MIMI HERIYANTI, S.H.**, Advokat yang berkantor di Komplek Bumi Wana Mukti Blok J.1 Nomor 17 Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2022. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I KONVENSII/ PENGGUGAT I REKONVENSII**;



- II. **RAMANU**, NIK 332511261260001, Tempat tanggal lahir Batang 25 Desember 1960, Jenis kelamin Laki-laki, Tempat tinggal di Dukuh Dungringin Rt. 007 Rw. 03 Desa Cepokokuning Kecamatan Batang Kabupaten Batang. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **WAHYU RUDY INDARTO, S.H., M.H., RAHMI FATMAWATI WULANDARI, S.H., KRISNA BRAMANTYO AJI, S.H.** dan **MIMI HERIYANTI, S.H.**, Advokat yang berkantor di Komplek Bumi Wana Mukti Blok J.1 Nomor 17 Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2022. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II KONVENSII/ PENGGUGAT II REKONVENSII**;
- III. **ROHAINI SUBEKHI**, NIK 3325113004850009, Tempat tanggal lahir Batang 30 April 1985, Jenis kelamin Laki-laki, Tempat tinggal di Dukuh Dungringin Rt. 007 Rw. 03 Desa Cepokokuning Kecamatan Batang Kabupaten. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **WAHYU RUDY INDARTO, S.H., M.H., RAHMI FATMAWATI WULANDARI, S.H., KRISNA BRAMANTYO AJI, S.H.** dan **MIMI HERIYANTI, S.H.**, Advokat yang berkantor di Komplek Bumi Wana Mukti Blok J.1 Nomor 17 Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2022. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III KONVENSII/ PENGGUGAT III REKONVENSII**;
- IV. **NOTARIS ACTIVIA PERMATA MEGASARI HERMANTO, S.H, MKn.** SK Menteri Hukum dan HAM Nomor: AHU-444.AH.02.01 tahun 2013, berkantor di Jl. KH. Ahmad Dahlan Nomor 23 Kelurahan Kauman Kecamatan Batang Kabupaten Batang. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **MIQDAM YUSRIA AHMAD, M.Ag., FIRDAUS KURNIAWAN, S.H.,** dan **FAHRODIN, MHI.** Advokat yang berkantor Jalan KH. Achmad Dahlan Nomor 25 Batang 51215, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 September 2022. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV KONVENSII**;
- V. **NOTARIS PPAT MUHAMMAD TOHIR, SIP., S.H., MKn.** SK Menteri Hukum dan HAM Nomor: AHU-O1498.AH.02.01 tahun 2021 berkantor Jalan Pemuda Nomor 170 Desa



Pasekaran Kecamatan Batang Kabupaten Batang. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **AHAMD REZA FAHRUDDIN, S.H., AGUNG BUDI PRASETIYO, S.H., RIZKA AKBAR PRANOTO, S.H., NINDY MAWA HAPSARI, S.H., dan MUHAMMAD RIFAI, S.H.**, Advokat yang berkantor Jalan Kanguru Raya Nomor 09 Kelurahan Gayamsari, Kecamatan Gayamsari Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 September 2022. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V KONVENSI**;

VI. NOTARIS SETIATY SOLICHAH, S.H., MKn. Notaris dan PPAT Nomor SK: 156/KEP-17.3/VII/2014 berkantor di Jl. Pemuda, Perumahan Villa Saputra Blok C.27 Kelurahan Pasekaran Kabupaten Batang. Dalam hal ini memberikan **WAHYU RUDY INDARTO, S.H., M.H., RAHMI FATMAWATI WULANDARI, S.H., KRISNA BRAMANTYO AJI, S.H. dan MIMI HERIYANTI, S.H.**, Advokat yang berkantor di Komplek Bumi Wana Mukti Blok J.1 Nomor 17 Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Oktober 2022. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VI KONVENSI/ PENGGUGAT IV REKONVENSI**;

VII. BPN ATR KABUPATEN BATANG, berkantor di Jl. Dr. Sutomo Kelurahan Kauman Kecamatan Batang Kabupaten Batang. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SITI SULISTIYAH, S.Si., M.H., dan PRIYO WIDAGDO, SH, M.Kn**, Alamat Jalan Dr. Sutomo No. 20 Batang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 September 2022. Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT KONVENSI**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 3 dari 73 Putusan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Btg.



Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 5 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batang pada tanggal 9 September 2022 dengan Nomor Register 21/Pdt.G/2022/PN Btg., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. Objek Sengketa

Bahwa Objek sengketa dalam perkara aquo ini adalah sebidang tanah dengan nomor hak milik :81 dengan luas: 4.070m² berlokasi di Desa Cepokokuning Kecamatan Batang Kabupaten Batang dengan batas-batas sebagai berikut

Sebelah utara berbatasan dengan Tanah milik Pak Poniman.

Sebelah selatan berbatasan dengan Tanah Negara.

Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Provinsi.

Sebelah timur berbatasan dengan tanah Pak Bundel.

II. Kronologi

1. Bahwa sekitar Juli 2020 Penggugat ditawarkan sebidang tanah oleh Tergugat II dan Tergugat III yang masa itu masih menjabat Kepala Desa Cepokokuning dimana tanah tersebut telah berdiri bangunan berukuran 14M X 7M yang dipergunakan sebagai Counter penjualan pulsa Handphone milik Tergugat I, dimana bangunan tersebut sebagian berdiri diatas tanah Negara.
2. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menawarkan tanah atas nama Tergugat I kepada Penggugat dengan harga Rp. 1.200.000.- (Satu Juta Dua Ratus Ribu Rupiah)/ M² setelah terjadi tawar menawar disepakati harga Rp. 1.000.000.- (Satu Juta Rupiah) / M². Setelah ada kesepakatan harga Penggugat dan Tergugat II dan Tergugat III membawa SHM No. 81 atas nama Tergugat I kepada Tergugat V untuk diproses Pengikatan Jual Beli.
3. Bahwa Tergugat V pada masa itu belum menjadi Notaris, Tergugat V mengarahkan Penggugat, Tergugat II, dan Tergugat III untuk melakukan Pengikatan Jual Beli pada Tergugat IV.
4. Bahwa pada Selasa tanggal 25 Agustus 2020 telah terjadi kesepakatan Pengikatan Jual Beli dan Penyerahan Hak Atas Tanah antara Penggugat dan Tergugat III pada kantor Tergugat IV dengan No. Akta 012.



5. Bahwa Penggugat telah menyerahkan uang kepada Tergugat II dan Tergugat III total Rp. 592.000.000.- (Lima Ratus Sembilan Puluh Dua Juta Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

- 1 Juli 2020 sebesar Rp. 100.000.000.- (Seratus Juta Rupiah).
- 14 Agustus 2020 sebesar Rp. 350.000.000.- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).
- 20 Agustus 2020 sebesar Rp. 50.000.000.- (Lima Puluh Juta Rupiah).
- 27 September 2020 sebesar Rp. 10.000.000.- (Sepuluh Juta Rupiah).
- 9 Oktober 2020 sebesar Rp. 25.000.000.- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah).
- 29 Juni 2021 sebesar Rp. 50.000.000.- (Lima Puluh Juta Rupiah).
- 16 Desember 2021 sebesar Rp. 2.000.000.- (Dua Juta Rupiah).
- 1 Januari 2022 sebesar Rp. 5.000.000.- (Lima Juta Rupiah).

Bahwa selama proses Jual Beli Penggugat tidak pernah bertemu dengan Tergugat satu kalipun. Semua urusan Jual Beli dan pembayaran di lakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III.

6. Bahwa setelah Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Hak Atas Tanah ditandatangani Penggugat dan Tergugat II dan III dan sudah adanya DP yang dibayarkan kepada Tergugat II dan Tergugat III, para pihak bersepakat secara lisan Penggugat diperbolehkan mulai melakukan perataan tanah dan membangun rumah siap huni dan menjualnya sambil menunggu proses AJB dan Balik nama yang disepakati Penggugat dan Tergugat III menggunakan jasa Tergugat V selesai.
7. Bahwa Penggugat telah membayar jasa AJB dan Balik Nama kepada Tergugat V sebesar Rp. 25.500.000.- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah Lima Ratus Ribu Rupiah).
8. Setelah masa 18 (Delapan Belas) bulan Tergugat V mengundurkan diri karena merasa tidak mampu menyelesaikan dikarenakan ada kelebihan tanah sekitar 98M2 yang diketahui



pada saat Turut Tergugat mengukur Objek Sengketa setelah hasil 3X pengukuran oleh Turut Tergugat.

9. Bahwa Tergugat I seakan mempersulit proses AJB dan Balik Nama dikarenakan tidak ada itikad baik untuk mengklarifikasi kepada Turut Tergugat perihal kelebihan tanah tersebut sampai Gugatan ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Batang.
10. Bahwa setelah Tergugat V mengundurkan diri tanpa mengembalikan biaya yang telah diterimanya. Penggugat memutuskan mengganti Notaris yakni Tergugat VI agar permasalahan ini segera selesai dikarenakan Kelebihan tanah tersebut.
11. Bahwa Turut Tergugat telah melayangkan surat kepada Tergugat III dan Tergugat VI agar tidak perlu melakukan pengukuran ulang karena sudah dilakukan 3x pengukuran dan pihak Penggugat pun telah mengundang Rekan Kerja BPN dari Pekalongan untuk mengukur ulang tanah tersebut dan hasilnya sama yakni ada kelebihan tanah di 98M2.
12. Bahwa sekitar Juni 2022 Tergugat II dan III menawarkan untuk bermediasi menyelesaikan Perjanjian Jual Beli dengan syarat meminta kenaikan harga sebesar Rp. 300.000.-/m2. Bukannya Penggugat tidak mau menyelesaikan kewajiban pelunasan berdasarkan Perjanjian Jual Beli dan Pengalihak Hak Atas Tanah tetapi karena Tergugat I, II, III seakan mempersulit dan pada akhirnya memberikan penawaran penyelesaian dengan meminta kenaikan harga objek sengketa tersebut.
13. Bahwa setelah masalah ini terjadi berlarut-larut tak kunjung usai dan menemukan solusi selama 2 tahun lamanya Penggugat sangat dirugikan dengan aset yang telah dibangun pada objek sengketa dan terhambatnya proyek pembangunan perumahan "Cepoko Indah Garden" sebesar Rp. 1.999.072.000.- (Satu Milyard Sembilan Ratus Sembilan Puluh Sembilan Juta Tujuh Puluh Dua Ribu Rupiah).
14. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah objek sengketa diatas Sertifikat Hak Milik No 81 Tahun 1987 dengan luas 4.070M2 yang diperoleh Penggugat dari Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat III maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri



Batang untuk mensahkan Pengikatan Jual Beli tanggal 20 Agustus 2020 agar memiliki kekuatannya tetap dan dapat diteruskan pada Akta Jual Beli sebagai alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor Turut Tergugat yang semula atas nama Casini menjadi PT. Property Fiber Glass Desa Cepokokuning Batang.

15. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa Bahwa Turut Tergugat sudah 3(Tiga) X melakukan pengukuran ulang ke Objek sengketa, tetapi tidak pernah memberikan Berita Acara Pengukuran dan Hasil dari 3 (Tiga) kali Pengukuran perihal Kelebihan tanah yang menjadi hambatan peralihan Hak Atas Tanah Objek Sengketa maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara aquo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Batang dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik No 81 Tahun 1987 yang semula atas nama Casini menjadi PT. Property Fiber Glass Desa Cepokokuning Batang".

16. Bahwa menurut pasal 1365 KUH Perdata "tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

17. Bahwa agar perkara aquo dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya maka Penggugat bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan.

PETITUM

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pengikatan Jual Beli tanggal 20 Agustus 2020 yang isinya Tergugat III telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak di Desa Cepokokuning Kecamatan Batang Kabupaten Batang seluas 4.070m² dengan Sertifikat Hak Milik No 81 Tahun 1987 atas nama Casini adalah sah dan berkekuatan hukum.
3. Menyatakan tanah yang terletak di Desa Cepokokuning Kecamatan Batang Kabupaten Batang seluas 4.070m² dengan batas-batas sebagai berikut:



- Sebelah utara berbatasan dengan Tanah milik Pak Poniman.
- Sebelah selatan berbatasan dengan Tanah Negara.
- Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Provinsi.
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah Pak Bundel.

Adalah sah milik Penggugat.

4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 81 Tahun 1987 yang semula atas nama Casini menjadi PT. Property Fiber Glass Desa Cepokokuning Batang.
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 81 Tahun 1987 yang semula atas nama Casini PT. Property Fiber Glass Desa Cepokokuning Batang.
6. Menyatakan Perbuatan Para Tergugat atas tanah tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum.
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding kasasi atau upaya hukum lainnya.
8. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
9. Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER

Apabila Pengadilan Negeri Muara Bungo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi, Tergugat IV Konvensi, Tergugat V Konvensi, Tergugat VI Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016



tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nurachmat, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Batang sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 September 2022, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat Konvensi diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut pihak Para Tergugat Konvensi menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang isinya tetap dipertahankan, namun ada perbaikan pada surat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai berikut:

1. Bahwa pada posita point 7 halaman 4 tertulis "Bahwa Penggugat telah membayar jasa AJB dan Balik Nama kepada Tergugat V sebesar Rp. 25.500.000.- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah Lima Ratus Ribu Rupiah)" diperbaiki menjadi:

"Bahwa Penggugat telah membayar jasa AJB dan Balik Nama kepada Tergugat V sebesar Rp. 25.500.000.- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah Lima Ratus Ribu Rupiah) dari total kesepakatan biaya sebesar Rp. 43.125.000.- (Empat Puluh Tiga Juta Seratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

- Ploting : Rp. 1.000.000.-
- Roya : Rp. 1.500.000.-
- Booking ukur @250.000 X 29 bidang : Rp. 7.250.000.-
- Ukur@875.000 X 29 bidang : Rp. 25.375.000.-
- Ukur ulang ke 1 : Rp. 1.000.000.-
- Ukur ulang ke 2 : Rp. 1.000.000.-
- Jasa @ 500.000 X 12 bulan : Rp. 6.000.000.-

Jelas dari rincian biaya yang diberikan oleh Tergugat V, telah terjadi 2X pengukuran tanah tetapi Penggugat sama sekali tidak mendapatkan Berita Acara Pengukuran tersebut.

2. Bahwa pada Posita point 8 halaman 4 "Setelah masa 18 (Delapan Belas) bulan Tergugat V mengundurkan diri karena merasa tidak mampu menyelesaikan dikarenakan ada kelebihan tanah sekitar 98M2 yang diketahui pada saat Turut Tergugat mengukur Objek



Sengketa setelah hasil 3X pengukuran oleh Turut Tergugat” diperbaiki menjadi:

“Setelah masa 18 (Delapan Belas) bulan Tergugat V mengundurkan diri karena merasa tidak mampu menyelesaikan dikarenakan ada kelebihan tanah 109M2 yang diketahui pada saat Turut Tergugat mengukur Objek Sengketa setelah hasil 2X pengukuran oleh Petugas ukur Turut Tergugat (yang diketahui Penggugat bernama Mbak Lia)”.

3. Bahwa pada posita point 11 halaman 4 “Bahwa Turut Tergugat telah melayangkan surat kepada Tergugat III dan Tergugat VI agar tidak perlu melakukan pengukuran ulang karena sudah dilakukan 3x pengukuran dan pihak Penggugat pun telah mengundang Rekan Kerja BPN dari Pekalongan untuk mengukur ulang tanah tersebut dan hasilnya sama yakni ada kelebihan tanah di 109M2” diperbaiki menjadi:

“Bahwa Turut Tergugat telah melayangkan surat kepada Tergugat III dan Tergugat VI agar tidak perlu melakukan pengukuran ulang karena sudah dilakukan 2(Dua)X pengukuran Petugas ukur dari Turut Tergugat dan pihak Penggugat pun telah mengundang Rekan Kerja BPN dari Pekalongan untuk mengukur ulang tanah tersebut dan hasilnya sama yakni ada kelebihan tanah di 109M2”.

4. Bahwa pada posita point 15 halaman 5 “Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa Bahwa Turut Tergugat sudah 3(Tiga) X melakukan pengukuran ulang ke Objek sengketa, tetapi tidak pernah memberikan Berita Acara Pengukuran dan Hasil dari 3 (Tiga) kali Pengukuran perihal Kelebihan tanah yang menjadi hambatan peralihan Hak Atas Tanah Objek Sengketa maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara aquo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Batang dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak / balik nama Sertifikat Hak Milik No 81 Tahun 1987 yang semula atas nama Casini menjadi PT. Property Fiber Glass Desa Cepokokuning Batang” diperbaiki menjadi:

“Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui Turut Tergugat melalui petugas ukurnya sudah 2(Dua)X melakukan pengukuran ulang ke objek sengketa, tetapi tidak pernah memberikan Berita



Acara Pengukuran dan Hasil dari 2(Dua) X Pengukuran perihal Kelebihan tanah yang menjadi hambatan peralihan Hak Atas Tanah Objek Sengketa maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak perkara aquo agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Batang dan selanjutnya memberikan perintah agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak / balik nama Sertifikat Hak Milik No 81 Tahun 1987 yang semula atas nama Casini menjadi PT. Property Fiber Glass Desa Cepokokuning Batang”.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi/ Penggugat III Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI:

A. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Diskualifikasi / *Gemis Aanhoedanigheid* (Penggugat tidak memiliki “*Legitima Persona Standi in Judicio*”).

- Bahwa timbulnya perkara a quo terkait dengan adanya perjanjian sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 12 tanggal 25 Agustus 2020, yang dibuat dihadapan Notaris Activia Permata Megasari H., S.H., M.Kn. (Tergugat IV), antara Tuan ROHAINI SUBEKHI (Tergugat III) dan Tuan IPUNG DASMUI (yang untuk selanjutnya akan disebut “Akta Pengikatan Jual Beli”), atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 81/Desa Cepokokuning seluas \pm 4.070 M2 (lebih kurang empat ribu tujuh puluh meter persegi) dengan Gambar Situasi No. 4583/1987 tanggal 18 November 1987 atas nama CASINI (Tergugat I), terletak di Desa Cepokokuning, Kec. Batang, Kab. Batang (yang untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa);



- Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut tersebut Tuan IPUNG DASMUI bertindak dalam kapasitas selaku pribadi;
- Bahwa gugatan a quo diajukan oleh Tuan IPUNG DASMUI dalam kedudukannya selaku Direktur yang bertindak mewakili PT. Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning Batang, padahal senyatanya PT. Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning Batang tidak mempunyai hubungan hukum terkait jual beli/pengikatan jual beli objek sengketa dengan Tergugat III;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut maka PT. Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning Batang (Penggugat) tidak memiliki *Legitima Persona Standi in Judicio* untuk mengajukan gugatan a quo. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 7 Juli 1971 No. 294 K/Sip/1971, yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa "*gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum*".

2. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA.

- Bahwa timbulnya perkara a quo terkait dengan adanya perjanjian sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 12 tanggal 25 Agustus 2020, yang dibuat dihadapan Notaris Activia Permata Megasari H., S.H., M.Kn. (Tergugat IV), antara Tuan ROHAINI SUBEKHI (Tergugat III) dan Tuan IPUNG DASMUI, atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 81/Desa Cepokokuning seluas ± 4.070 M2 (lebih kurang empat ribu tujuh puluh meter persegi) dengan Gambar Situasi No. 4583/1987 tanggal 18 November 1987 atas nama CASINI (Tergugat I), terletak di Desa Cepokokuning, Kec. Batang, Kab. Batang (Objek Sengketa);
- Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut tersebut Tuan IPUNG DASMUI bertindak dalam kapasitas selaku pribadi, sehingga dengan demikian hubungan hukum yang terjadi adalah antara Tuan



ROHAINI SUBEKHI (Tergugat III) dan Tuan IPUNG DASMUI selaku pribadi;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut maka yang berhak mengajukan gugatan a quo adalah Tuan IPUNG DASMUI dalam kapasitas selaku pribadi, sehingga dengan demikian pengajuan gugatan a quo oleh PT. Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning Batang adalah *Error in Persona*, dalam arti pihak atau subyek yang mengajukan gugatan keliru.

3. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*).

- Bahwa timbulnya perkara a quo terkait dengan adanya perjanjian sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 12 tanggal 25 Agustus 2020, yang dibuat dihadapan Notaris Activia Permata Megasari H., S.H., M.Kn. (Tergugat IV), antara Tuan ROHAINI SUBEKHI (Tergugat III) dan Tuan IPUNG DASMUI, atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 81/Desa Cepokokuning seluas ± 4.070 M2 (lebih kurang empat ribu tujuh puluh meter persegi) dengan Gambar Situasi No. 4583/1987 tanggal 18 November 1987 atas nama CASINI (Tergugat I), terletak di Desa Cepokokuning, Kec. Batang, Kab. Batang (Objek Sengketa);
- Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut Tuan IPUNG DASMUI bertindak dalam kapasitas selaku pribadi, sehingga dengan demikian hubungan hukum yang terjadi adalah antara Tuan ROHAINI SUBEKHI (Tergugat III) dan Tuan IPUNG DASMUI selaku pribadi;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut maka apabila PT. Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning Batang mendalilkan sebagai pihak yang dirugikan dan akan mengajukan gugatan a quo, haruslah dilakukan bersama-sama dengan Tuan IPUNG DASMUI dalam kapasitas selaku pribadi, sehingga yang berkedudukan sebagai pihak Penggugat seharusnya adalah Tuan



IPUNG DASMUI dalam kapasitas selaku pribadi dan PT. Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning Batang;

- Bahwa oleh karena gugatan a quo hanya diajukan oleh PT. Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning Batang tanpa melibatkan Tuan IPUNG DASMUI dalam kapasitas selaku pribadi maka berakibat gugatan a quo kurang pihak.

4. GUGATAN PENGUGAT TERLALU DINI / PREMATUR (EXCEPTIO DILATORIA).

- Bahwa dalam perkara a quo, Penggugat pada pokoknya mempermasalahkan pelaksanaan perjanjian yang tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 12 tanggal 25 Agustus 2020, yang dibuat dihadapan Notaris Activia Permata Megasari H., S.H., M.Kn., antara Tuan ROHAINI SUBEKHI (Tergugat III) dan Tuan IPUNG DASMUI;
- Bahwa terkait hal tersebut, patut diduga terjadi tindak pidana "*setiap orang yang menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya*" sebagaimana dimaksud dalam rumusan Pasal 154 Jo. Pasal 137 UU RI Nomor 01 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman;
- Bahwa atas dugaan tindak pidana tersebut, Tergugat III telah mengadukan Tuan IPUNG DASMUI dan pihak-pihak lain yang diduga terlibat ke Polres Batang, sebagaimana tersebut dalam Surat Tanda Penerimaan Laporan Aduan Nomor: STLP/132/VI/2022/SPKT.Satreskrim/Polres Batang/Polda Jateng tanggal 13 Juni 2022, yang ditindaklanjuti dengan Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi Nomor: STPLP/96/VIII/2022/Res. Batang tanggal 22 Agustus 2022;
- Bahwa bukti-bukti yang berhubungan dengan perkara pidana tersebut telah dilakukan penyitaan oleh Polres Batang, sebagaimana tersebut dalam Surat Tanda



Penerimaan Barang Bukti Nomor:
STPBB/164/VIII/2022/Reskrim tanggal 22 Agustus 2022
dan Surat Tanda Penerimaan Barang Bukti Nomor:
STPBB/170/VIII/2022/Reskrim tanggal 28 Agustus
2022;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut maka gugatan Penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan, karena masih prematur, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini dikarenakan masih adanya perkara pidana yang masih dalam proses penyidikan oleh Satreskrim Polres Batang dan barang-barang bukti yang terkait dengan perkara tersebut telah disita oleh Penyidik Satreskrim Polres Batang, sebagaimana Yurisprudensi MARI No. 3112 K/Pdt/2010 yang kaidah hukumnya menyatakan *"Gugatan Penggugat premature karena laporan pidana masih dalam proses hukum"*;
- Bahwa apabila perkara a quo tetap diperiksa oleh pengadilan maka dapat berpotensi menimbulkan putusan yang saling tidak bersesuaian atau bertentangan. Disamping itu pemeriksaan perkara a quo akan menimbulkan kesulitan dalam pembuktian karena barang-barang bukti yang terkait dengan perkara a quo telah disita oleh Penyidik Satreskrim Polres Batang untuk pembuktian perkara pidana.

5. GUGATAN PENGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL).

Bahwa dalam petitum gugatannya angka 2, 3, 4 dan 5, Penggugat telah mengajukan tuntutan agar Pengadilan menjatuhkan amar putusan sebagai berikut:

- a. "Menyatakan Pengikatan Jual Beli tanggal 20 Agustus 2020 yang isinya Tergugat III telah menjual sebidang tanah kepada Penggugat yang terletak di Desa Cepokokuning, Kecamatan Batang, Kabupaten Batang seluas 4.070 m2 dengan Sertifikat Hak Milik No. 81 Tahun 1987 atas nama Casini adalah sah dan berkekuatan hukum;



- b. "Menyatakan tanah yang terletak di Desa Cepokokuning, Kecamatan Batang, Kabupaten Batang seluas 4.070 m² SHM No. 81 Tahun 1987 dengan batas-batas:
- Sebelah utara berbatasan dengan Tanah milik Pak Poniman.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Negara.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Provinsi.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Pak Bundel.
- c. "Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 81 Tahun 1987 yang semula atas nama Casini menjadi PT. Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning Batang";
- d. "Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No 81 Tahun 1987 yang semula atas nama Casini menjadi PT. Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning Batang";

Adanya petitum-petitum tersebut menjadikan gugatan a quo kabur, karena PT. Property Fiber Glass Desa Cepokokuning Batang (Penggugat) bukan merupakan pihak dalam Perjanjian sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 12 tanggal 25 Agustus 2020, yang dibuat dihadapan Notaris Activia Permata Megasari H., S.H., M.Kn. (Tergugat IV), sehingga tidak memiliki alas hak untuk mendapatkan peralihan hak atas tanah SHM Nomor 81/Desa Cepokokuning (objek sengketa) serta belum dilakukan jual beli dan pembayaran lunas atas tanah objek sengketa tersebut.

Disamping itu, dalam gugatan Penggugat posita 13, Penggugat mendalilkan telah mengalami kerugian sebesar Rp. 1.999.072.000,- (satu milyar sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta tujuh puluh dua ribu rupiah). Namun dalam petitum angka 7, Penggugat menuntut ganti



rugi sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah). Hal ini menjadikan gugatan Penggugat a quo kabur.

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana terurai di atas maka eksepsi dari Para Tergugat adalah beralasan menurut hukum sehingga patut untuk dikabulkan. Karenanya Para Tergugat mohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi di atas, *mutatis mutandis* mohon agar dianggap telah termasuk dalam tanggapan atas Pokok Perkara ini yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Para Tergugat) menolak tegas dalil-dalil dan tuntutan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa Para Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat satu persatu, melainkan hanya akan memberikan tanggapan/jawaban yang relevan dengan kepentingan Para Tergugat;
4. Bahwa sebelum menyampaikan tanggapan atas dalil-dalil gugatan Penggugat, terlebih dahulu Para Tergugat akan menyampaikan fakta-fakta sebagai berikut:
 - a. Bahwa Tergugat I adalah pemilik sah dari sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 81/Desa Cepokokuning seluas \pm 4.070 M2 (lebih kurang empat ribu tujuh puluh meter persegi), Gambar Situasi No. 4583/1987 tanggal 18 November 1987 atas nama CASINI (Tergugat I), terletak di Desa Cepokokuning, Kec. Batang, Kab. Batang (objek sengketa);
 - b. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II (yang merupakan pasangan Suami Isteri) bermaksud untuk menjual tanah objek sengketa, dimana uang hasil penjualannya akan digunakan untuk membuka usaha;



- c. Bahwa untuk kepentingan tersebut, Tergugat I dan Tergugat II menguasai kepada Tergugat III (yang merupakan anak kandung dari Tergugat I dan Tergugat II), yang kebetulan pada waktu itu menjabat sebagai Kepala Desa, untuk menawarkan dan menjualkan tanah objek sengketa dengan harga per meter persegi sebesar Rp. 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah);
- d. Bahwa sampailah kemudian Tergugat III bertemu dengan Sdr. IPUNG DASMUI, yang berminat untuk membeli tanah objek sengketa, dengan mengajukan penawaran sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per meter persegi;
- e. Bahwa tawaran harga dari Sdr. IPUNG DASMUI disetujui oleh Para Tergugat, sehingga kemudian Tergugat III dan Sdr. IPUNG DASMUI bersepakat untuk mengadakan perjanjian yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 12 tanggal 25 Agustus 2020, yang dibuat dihadapan Notaris Activia Permata Megasari H., S.H., M.Kn., (Tergugat IV), yang ditandatangani oleh Tergugat III dan Sdr. IPUNG DASMUI;
- f. Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut telah disepakati antara lain hal-hal sebagai berikut:
- Jual Beli atas objek sengketa akan dilakukan dengan harga Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per meter persegi, dengan tanda jadi atau uang muka sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
 - Sisa pembayaran akan diangsur dalam waktu 1 (satu) tahun, terbilang sejak tanggal 20 Agustus 2020 sampai dengan tanggal 20 Agustus 2021;
 - Apabila di dalam jangka waktu tersebut terjadi transaksi penjualan tanah kapling maka akan langsung diberikan kepada pihak penjual (ic. Tergugat III);



- Perjanjian ini dimulai sejak ditandatangani akta ini hingga 1 (satu) tahun berikutnya;
 - Apabila setelah jatuh tempo dari waktu yang telah ditentukan maka akan diberikan kelonggaran waktu sampai dengan 1 (satu) minggu dan akan dimusyawarahkan oleh kedua belah pihak;
- g. Bahwa faktanya, sampai dengan waktu yang ditentukan, Sdr. IPUNG DASMUI baru membayar sebesar Rp. 592.000.000,- (lima ratus sembilan puluh dua juta rupiah);
- h. Bahwa atas kondisi tersebut telah dilakukan musyawarah antara Para Tergugat dan Sdr. IPUNG DASMUI, dengan hasil kesepakatan Sdr. IPUNG DASMUI masih diberi kelonggaran untuk melunasi pembayaran selama 3 (tiga) bulan, terhitung sejak tanggal berakhirnya Perjanjian sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli, sehingga Sdr. IPUNG DASMUI masih diberikan kelonggaran untuk melunasi pembayaran sampai dengan tanggal 20 November 2021;
- i. Bahwa namun sampai dengan penambahan jangka waktu selama 3 (tiga) bulan berakhir, Sdr. IPUNG DASMUI belum dapat melunasi pembayarannya, bahkan di atas tanah objek sengketa telah dibangun perumahan oleh PT. Property Fiber Glass Desa Cepokokuning Batang (Penggugat) tanpa ijin/persetujuan Para Tergugat dan sebagian telah terjual kepada pihak lain. Hal ini jelas telah melanggar kesepakatan dan patut diduga merupakan tindak pidana, sehingga Tergugat III telah mengadakan/melaporkan peristiwa ini ke Polres Batang atas dugaan adanya tindak pidana “*setiap orang yang menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya*” sebagaimana dimaksud dalam rumusan Pasal 154 Jo. Pasal 137 UU RI Nomor 01 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan



Pemukiman, sebagaimana tersebut dalam Surat Tanda Penerimaan Laporan Aduan Nomor: STLP/132/VI/2022/SPKT.Satreskrim/Polres

Batang/Polda Jateng tanggal 13 Juni 2022, yang ditindaklanjuti dengan Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi Nomor: STPLP/96/VIII/2022/Res. Batang tanggal 22 Agustus 2022;

j. Bahwa pihak Satreskrim Polres Batang memfasilitasi mediasi antara Tergugat III dan Sdr. IPUNG DASMUI untuk menyelesaikan permasalahan tersebut secara kekeluargaan pada tanggal 18 Agustus 2022. Dalam mediasi tersebut telah disepakati hal-hal sebagai berikut:

- Dilakukan perubahan/penyesuaian harga, menjadi Rp. 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah) per meter persegi;
- Pada tanggal 29 Agustus 2022 Sdr. IPUNG DASMUI wajib membayar sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan sisanya akan dibayarkan secara bertahap;

k. Bahwa namun faktanya Sdr. IPUNG DASMUI kembali ingkar janji atas kesepakatan dalam mediasi tanggal 18 Agustus 2022;

l. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan seolah-olah belum terlaksananya jual beli adalah karena adanya perbedaan luas tanah, dimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 81/Desa Cepokokuning luas tanah disebutkan \pm 4.070 m², sementara berdasarkan perhitungan Penggugat terdapat kelebihan luas tanah 109 m² (seratus sembilan meter persegi);

m. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas maka hal-hal yang dikemukakan oleh Penggugat dalam posita-posita gugatannya tidak benar dan merupakan hal yang mengada-ada serta merupakan pemutarbalikan fakta. Fakta yang sebenarnya, tidak terlaksananya kesepakatan sebagaimana tertuang



dalam Akta Pengikatan Jual Beli adalah karena Sdr. IPUNG DASMUI tidak dapat melunasi pembayaran pada waktu yang telah ditentukan dan bukan karena adanya kelebihan luas tanah. Disamping itu, di atas tanah objek sengketa telah dibangun perumahan oleh PT. Property Fiber Glass Desa Cepokokuning Batang (Penggugat) tanpa ijin/persetujuan Para Tergugat dan sebagian telah terjual kepada pihak lain. Hal ini jelas merupakan pelanggaran terhadap kesepakatan sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan patut diduga merupakan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam rumusan Pasal 154 Jo. Pasal 137 UU RI Nomor 01 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman;

5. Bahwa tidak benar dan ditolak tegas dalil Penggugat posita 3, 4 dan 5. Akta Pengikatan Jual Beli ditandatangani oleh Tergugat III dan Sdr. IPUNG DASMUI dalam kapasitas selaku pribadi dan bukan dalam kapasitas mewakili PT. Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning Batang (Penggugat). Demikian pula yang melakukan pembayaran sebesar Rp. 592.000.000,- (lima ratus Sembilan puluh dua juta rupiah) adalah Sdr. IPUNG DASMUI dalam kapasitas selaku pribadi, sehingga tidak ada hubungan hukum atau keterkaitan dengan PT. Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning Batang (Penggugat);
6. Bahwa tidak benar dan ditolak tegas dalil Penggugat posita 6 yang menyatakan *setelah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Penyerahan Hak Atas Tanah ditandatangani Penggugat dan Tergugat III, Tergugat II dan Tergugat III telah menerima DP dengan total Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), para pihak bersepakat secara lisan Penggugat diperbolehkan mulai melakukan pemerataan tanah dan membangun rumah siap huni dan menjualnya sambil menunggu proses AJB dan balik nama yang disepakati Penggugat dan Tergugat III menggunakan jasa Tergugat V selesai;*



Bantahan Para Tergugat didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

- Akta Pengikatan Jual Beli ditandatangani oleh Tergugat III dan Sdr. IPUNG DASMUI dalam kapasitas selaku pribadi dan bukan dalam kapasitas mewakili PT. Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning Batang (Penggugat);
- Bahwa tidak benar Para Tergugat bersepakat secara lisan untuk memperbolehkan Penggugat mulai melakukan pemerataan tanah dan membangun rumah siap huni dan menjualnya sambil menunggu proses AJB dan balik nama yang disepakati Penggugat dan Tergugat III menggunakan jasa Tergugat V selesai. Dalam hal ini PT. Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning Batang (Penggugat) bukan merupakan pihak dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Untuk itu Para Tergugat mensomir Penggugat untuk membuktikan dalilnya tentang adanya kesepakatan lisan tersebut melalui bukti-bukti hukum yang sah. Hal ini sesuai dengan asas *actori incumbit probatio* sebagaimana diatur dalam Pasal 163 HIR, yang mengandung arti bahwa barang siapa yang mendalilkan maka ia harus membuktikannya (beban pembuktian ada padanya);
- Bahwa Para Tergugat tidak pernah memberi persetujuan kepada pihak lain untuk membangun rumah siap huni dan menjualnya sambil menunggu proses AJB dan balik nama selesai, karena secara hukum hal tersebut tidak boleh dilakukan dan merupakan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 154 Jo. Pasal 137 UU RI Nomor 01 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman. Bahkan Tergugat III telah melaporkan dugaan adanya tindak pidana terkait hal tersebut di Satreskrim Polres Batang;

7. Bahwa Para Tergugat tidak mengetahui tentang adanya biaya ukur ulang I dan II, adanya kelebihan tanah sekitar



109 m² dan tuduhan Tergugat I seakan mempersulit proses AJB dan Balik Nama dikarenakan tidak ada itikad baik untuk mengklarifikasi kepada Turut Tergugat perihal adanya kelebihan tanah, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat posita 7, 8 dan 9.

Dalam hal ini, Para Tergugat menjual tanah objek sengketa berdasarkan alas hak berupa SHM Nomor 81/Desa Cepokokuning. Sertifikat tersebut merupakan tanda bukti hak yang menjamin kebenaran tentang data fisik dan data yuridisnya, termasuk luasnya yang disebutkan ± 4.070 m² (lebih kurang empat ribu tujuh puluh meter persegi). Dalam hal ini luas tanah disebutkan “kurang lebih”, yang berarti bisa kurang atau lebih dari luas yang tercantum dalam sertifikat. Perbedaan luas dimungkinkan antara lain karena teknis penghitungan luas pada saat penerbitan sertifikat (tahun 1987) masih secara manual atau belum menggunakan GPS. Yang penting TIDAK TERJADI SENGKETA BATAS dengan pihak-pihak yang tanahnya berbatasan dan nantinya dapat dilakukan “Penetapan Batas” oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Batang (Turut Tergugat). Disamping itu Penggugat tidak dapat mempergunakan hasil pengukuran sendiri untuk menentukan adanya kelebihan luas tanah;

8. Bahwa benar Tergugat V telah mengundurkan diri sebagai Notaris dan telah ditunjuk Notaris untuk menggantikan Tergugat V, yaitu Tergugat VI;
9. Bahwa ditolak tegas dalil Penggugat posita 11 mengenai telah dilakukan ukur ulang oleh Turut Tergugat sebanyak 2 (dua) kali, karena faktanya sampai saat ini Turut Tergugat belum melakukan Ukur Ulang atas tanah objek sengketa. Tindakan Penggugat melakukan Ukur Ulang melalui Petugas Ukur dari BPN Pakalongan jelas tidak dapat dibenarkan;
10. Bahwa ditolak tegas dalil Penggugat posita 12 yang menyatakan Para Tergugat seakan mempersulit proses AJB dan Balik Nama tanah objek sengketa. Bantahan



Para Tergugat didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa faktanya, sampai dengan waktu yang ditentukan, Sdr. IPUNG DASMUI baru membayar sebesar Rp. 592.000.000,- (lima ratus sembilan puluh dua juta rupiah) atau belum melunasi seluruh pembayaran yang disepakati;
- Bahwa atas kondisi tersebut telah dilakukan musyawarah antara Para Tergugat dan Sdr. IPUNG DASMUI, dengan hasil kesepakatan Sdr. IPUNG DASMUI masih diberi kelonggaran untuk melunasi pembayaran selama 3 (tiga) bulan, terhitung sejak tanggal berakhirnya Perjanjian sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli, sehingga Sdr. IPUNG DASMUI masih diberikan kelonggaran untuk melunasi pembayaran sampai dengan tanggal 20 November 2021;
- Bahwa namun sampai dengan penambahan jangka waktu selama 3 (tiga) bulan berakhir, Sdr. IPUNG DASMUI belum dapat melunasi pembayarannya, bahkan di atas tanah objek sengketa telah dibangun perumahan oleh PT. Property Fiber Glass Desa Cepokokuning Batang (Penggugat) tanpa ijin/persetujuan Para Tergugat dan sebagian telah terjual kepada pihak lain. Hal ini jelas telah melanggar kesepakatan dan patut diduga merupakan tindak pidana, sehingga Tergugat III telah mengadakan/melaporkan peristiwa ini ke Polres Batang atas dugaan adanya tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam rumusan Pasal 154 Jo. Pasal 137 UU RI Nomor 01 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman, sebagaimana tersebut dalam Surat Tanda Penerimaan Laporan Aduan Nomor: STLP/132/VI/2022/SPKT.Satreskrim/Polres Batang/Polda Jateng tanggal 13 Juni 2022, yang ditindaklanjuti dengan Surat Tanda Penerimaan



Laporan Polisi Nomor: STPLP/96/VIII/2022/Res.
Batang tanggal 22 Agustus 2022;

- Bahwa pihak Satreskrim Polres Batang memfasilitasi mediasi antara Tergugat III dan Sdr. IPUNG DASMUI untuk menyelesaikan permasalahan tersebut secara kekeluargaan pada tanggal 18 Agustus 2022. Dalam mediasi tersebut telah disepakati dilakukan perubahan/penyesuaian harga, menjadi Rp. 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah) per meter persegi dan pada tanggal 29 Agustus 2022 Sdr. IPUNG DASMUI wajib membayar sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) serta sisanya akan dibayarkan secara bertahap;
- Bahwa namun faktanya Sdr. IPUNG DASMUI kembali ingkar janji atas kesepakatan dalam mediasi tanggal 18 Agustus 2022;
- Bahwa Pembangunan Perumahan Cepoko Indah Garden oleh Penggugat dilakukan tanpa ijin/persetujuan Para Tergugat dan patut diduga tanpa adanya Izin Membangun Bangunan (IMB) karena belum dilakukan pelunasan dan peralihan hak atas tanah;

11. Bahwa ditolak tegas dalil Penggugat posita 13 tentang Penggugat sangat dirugikan dengan asset yang telah dibangun pada objek sengketa dan terhambatnya proyek pembangunan perumahan "Cepoko Indah Garden" sebesar Rp. 1.999.072.000,- (satu milyar sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta tujuh puluh dua ribu rupiah). Bantahan Para Tergugat didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa tidak ada hubungan hukum antara Para Tergugat dengan PT. Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning Batang (Penggugat);
- **Bahwa klaim Penggugat mengenai adanya kerugian sebesar sebesar Rp. 1.999.072.000,- (satu milyar sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta tujuh puluh dua ribu rupiah) wajib ditolak karena tidak**



menyebutkan secara rinci dasar penghitungannya.

M. Yahya Harahap, dalam Buku “Segi-Segi Hukum Perjanjian”, Alumni, Bandung, 1986, halaman 66, menegaskan bahwa tuntutan kerugian haruslah didasarkan pada “kerugian nyata” atau “fietelijke nadeel” dan tidak boleh didasarkan atas perhitungan sepihak atau asumsi semata. Hal ini merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa : “...karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima” dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa : “Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak”;

- Bahwa disamping itu, dalam gugatan Penggugat posita 13, Penggugat mendalilkan telah mengalami kerugian sebesar Rp. 1.999.072.000,- (satu milyar sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta tujuh puluh dua ribu rupiah). Namun dalam petitum angka 7, Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah). Hal ini menjadikan tuntutan ganti rugi dari Penggugat tidak memiliki dasar perhitungan yang jelas;

12. Bahwa ditolak tegas dalil gugatan Penggugat posita 14 dan 15, yang menuntut agar Pengadilan mensahkan Pengikatan Jual Beli tanggal 20 Agustus 2020 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat diteruskan pada Akta Jual Beli sebagai alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di Kantor Turut Tergugat yang semula atas nama Casini menjadi PT. Property Fiber Glass Desa Cepokokuning Batang serta memerintahkan agar Turut Tergugat mencatatkan peralihan hak /balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 81



Tahun 1987 yang semula atas nama Casini menjadi PT. Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning Batang.

Bantahan Para Tergugat didasarkan pada alasan-alasan hukum sebagai berikut:

- Bahwa tidak ada hubungan hukum antara Para Tergugat dengan PT. Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning Batang (Penggugat), karena PT. Property Fiber Glass Desa Cepokokuning Batang (Penggugat) bukan merupakan pihak dalam Perjanjian sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 12 tanggal 25 Agustus 2020, yang dibuat dihadapan Notaris Activia Permata Megasari H., S.H., M.Kn. (Tergugat IV), sehingga tidak memiliki alas hak untuk mendapatkan peralihan hak atas tanah SHM Nomor 81/Desa Cepokokuning (objek sengketa);
- Bahwa Para Tergugat belum mendapatkan pembayaran lunas dan belum dilakukan proses jual beli atau peralihan hak atas tanah objek sengketa;

13. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka tidak benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat sebagaimana dalil Penggugat posita 16. Justru sebaliknya, Para Tergugat merupakan pihak yang dirugikan karena di atas tanah objek sengketa telah dibangun perumahan oleh PT. Property Fiber Glass Desa Cepokokuning Batang (Penggugat) tanpa ijin/persetujuan dari Para Tergugat dan sebagian telah terjual kepada pihak lain. Hal ini jelas merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum;

14. Bahwa Para Tergugat menolak tuntutan "*Uit voerbaar bij voorraad*" dari Penggugat sebagaimana diuraikan pada petitum angka 8 dikarenakan tuntutan tersebut tidak memenuhi syarat-syarat hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 180 HIR, serta bertentangan dengan SEMA RI Nomor 03 Tahun 2000 dan SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001;



15. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana terurai di atas maka gugatan Penggugat tidak memiliki dasar dan alasan secara hukum sehingga patut ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

II. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Tergugat I Konvensi (yang untuk selanjutnya disebut Penggugat I Rekonvensi), Tergugat II Konvensi (yang untuk selanjutnya disebut Penggugat II Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi (yang untuk selanjutnya disebut Tergugat III Rekonvensi), atau secara bersama-sama disebut Para Penggugat Rekonvensi dengan ini mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi / PT. Property Fiber Glass Desa Cepokokuning Batang (yang untuk selanjutnya akan disebut Tergugat Rekonvensi);
2. Bahwa hal-hal yang termuat dalam bab konvensi di atas, *mutatis mutandis* dianggap termuat kembali dalam bab rekonvensi ini;
3. Bahwa yang menjadi dasar dan alasan pengajuan gugatan rekonvensi a quo adalah sebagai berikut:
 - a. Bahwa Penggugat I Rekonvensi adalah pemilik sah dari sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 81/Desa Cepokokuning seluas ± 4.070 M2 (lebih kurang empat ribu tujuh puluh meter persegi), Gambar Situasi No. 4583/1987 tanggal 18 November 1987 atas nama CASINI (Penggugat I Rekonvensi), terletak di Desa Cepokokuning, Kec. Batang, Kab. Batang (objek sengketa);
 - b. Bahwa Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi (yang merupakan pasangan Suami Istri) bermaksud untuk menjual tanah objek sengketa, dimana uang hasil penjualannya akan digunakan untuk membuka usaha;
 - c. Bahwa untuk kepentingan tersebut, Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi menguasai kepada Penggugat III Rekonvensi (yang merupakan anak



kandung dari Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi), yang kebetulan pada waktu itu menjabat sebagai Kepala Desa, untuk menawarkan dan menjualkan tanah objek sengketa dengan harga per meter persegi sebesar Rp. 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah);

d. Bahwa sampailah kemudian Penggugat III Rekonvensi bertemu dengan Sdr. IPUNG DASMUI, yang berminat untuk membeli tanah objek sengketa, dengan mengajukan penawaran sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per meter persegi;

e. Bahwa tawaran harga dari Sdr. IPUNG DASMUI disetujui oleh Para Penggugat Rekonvensi, sehingga kemudian Penggugat III Rekonvensi dan Sdr. IPUNG DASMUI bersepakat untuk mengadakan perjanjian yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 12 tanggal 25 Agustus 2020 (yang selanjutnya akan disebut Akta Pengikatan Jual Beli), yang dibuat dihadapan Notaris Activia Permata Megasari H., S.H., M.Kn., (Tergugat IV Konvensi), yang ditandatangani oleh Penggugat III Rekonvensi dan Sdr. IPUNG DASMUI;

f. Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut telah disepakati antara lain hal-hal sebagai berikut:

- Jual Beli atas objek sengketa akan dilakukan dengan harga Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per meter persegi, dengan tanda jadi atau uang muka sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Sisa pembayaran akan diangsur dalam waktu 1 (satu) tahun, terbilang sejak tanggal 20 Agustus 2020 sampai dengan tanggal 20 Agustus 2021;
- Apabila di dalam jangka waktu tersebut terjadi transaksi penjualan tanah kapling maka akan langsung diberikan kepada pihak penjual (ic. Penggugat III Rekonvensi);
- Perjanjian ini dimulai sejak ditandatangani akta ini hingga 1 (satu) tahun berikutnya;



- Apabila setelah jatuh tempo dari waktu yang telah ditentukan maka akan diberikan kelonggaran waktu sampai dengan 1 (satu) minggu dan akan dimusyawarahkan oleh kedua belah pihak;

g. Bahwa faktanya, sampai dengan waktu yang ditentukan, Sdr. IPUNG DASMUI baru membayar sebesar Rp. 592.000.000,- (lima ratus sembilan puluh dua juta rupiah);

h. Bahwa atas kondisi tersebut telah dilakukan musyawarah antara Para Penggugat Rekonvensi dan Sdr. IPUNG DASMUI, dengan hasil kesepakatan Sdr. IPUNG DASMUI masih diberi kelonggaran untuk melunasi pembayaran selama 3 (tiga) bulan, terhitung sejak tanggal berakhirnya Perjanjian sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli, sehingga Sdr. IPUNG DASMUI masih diberikan kelonggaran untuk melunasi pembayaran sampai dengan tanggal 20 November 2021;

i. Bahwa namun sampai dengan penambahan jangka waktu selama 3 (tiga) bulan berakhir, Sdr. IPUNG DASMUI belum dapat melunasi pembayarannya, bahkan di atas tanah objek sengketa telah dibangun perumahan yang dikenal dengan Perumahan Cepoko Indah Garden oleh PT. Property Fiber Glass Desa Cepokokuning Batang (Tergugat Rekonvensi) tanpa ijin/persetujuan Para Penggugat Rekonvensi dan sebagian telah terjual kepada pihak lain. Hal ini jelas telah melanggar kesepakatan dan patut diduga merupakan tindak pidana, sehingga Penggugat III Rekonvensi telah mengadakan/melaporkan peristiwa ini ke Polres Batang atas dugaan adanya tindak pidana "*setiap orang yang menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya*" sebagaimana dimaksud dalam rumusan Pasal 154 Jo. Pasal 137 UU RI Nomor 01 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman, sebagaimana tersebut dalam Surat Tanda Penerimaan Laporan

AduanNomor:STLP/132/VI/2022/SPKT.Satreskrim/Polres



Batang/Polda Jateng tanggal 13 Juni 2022, yang ditindaklanjuti dengan Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi Nomor : STPLP/96/VIII/2022/Res. Batang tanggal 22 Agustus 2022;

j. Bahwa pihak Satreskrim Polres Batang memfasilitasi mediasi antara Penggugat III Rekonvensi dan Sdr. IPUNG DASMUI untuk menyelesaikan permasalahan tersebut secara kekeluargaan pada tanggal 18 Agustus 2022. Dalam mediasi tersebut telah disepakati hal-hal sebagai berikut:

- Dilakukan perubahan/penyesuaian harga, menjadi Rp. 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah) per meter persegi;
- Pada tanggal 29 Agustus 2022 Sdr. IPUNG DASMUI wajib membayar sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan sisanya akan dibayarkan secara bertahap;

k. Bahwa namun faktanya Sdr. IPUNG DASMUI kembali ingkar janji atas kesepakatan dalam mediasi tanggal 18 Agustus 2022;

l. Bahwa faktanya tanah objek sengketa saat ini telah dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi dan telah dibangun perumahan yang dikenal dengan nama Perumahan Cepoko Indah Garden tanpa ijin/persetujuan Para Penggugat Rekonvensi serta sebagian telah terjual kepada pihak lain. Padahal Tergugat Rekonvensi bukan merupakan pemilik sah atau pihak yang berhak atas tanah objek sengketa. Hal ini jelas melanggar ketentuan hukum yang berlaku dan merupakan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 154 Jo. Pasal 137 UU RI Nomor 01 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman;

m. Bahwa Tergugat Rekonvensi juga telah mengurus penerbitan dokumen-dokumen yang digunakan untuk pembangunan Perumahan Cepoko Indah Garden di atas tanah objek sengketa, yang berupa:



- Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam rangka Penerbitan Izin Lokasi Nomor: NT.01.01/48-33.25/III/2021 tanggal 15 Maret 2021 atas nama PT. Property Fiber Glass Desa Cepokokuning Batang;
- Rekomendasi UKL-UPL Kegiatan Pembangunan Perumahan Cepoko Indah Garden di Desa Cepokokuning, Kec. Batang, kab. Batang Nomor : 660/TL/R/552 tanggal 10 November 2020 atas nama PT. Property Fiber Glass Desa Cepokokuning Batang;
- Peta Izin Lokasi Pembangunan Perumahan atas nama atas nama PT. Property Fiber Glass Desa Cepokokuning Batang;
- Izin Lokasi atas nama atas nama PT. Property Fiber Glass Desa Cepokokuning Batang;
- NIB atas nama atas nama PT. Property Fiber Glass Desa Cepokokuning Batang;
- Site Lokasi Perumahan Cepoko Indah Garden atas nama PT. Property Fiber Glass Desa Cepokokuning Batang;

Padahal senyatanya Tergugat Rekonvensi bukan merupakan pihak yang berhak atas tanah objek sengketa;

4. Bahwa atas tindakan Tergugat Rekonvensi yang telah:

- Menguasai tanah objek sengketa tanpa alas hak yang sah;
- Mengurus penerbitan dokumen-dokumen yang digunakan untuk pembangunan Perumahan Cepoko Indah Garden di atas tanah objek sengketa tanpa ijin/persetujuan Para Penggugat Rekonvensi atau pihak yang berhak atas tanah objek sengketa;
- Membangun perumahan yang dikenal dengan Perumahan Cepoko Indah Garden di atas tanah objek sengketa tanpa ijin/persetujuan Para Penggugat Rekonvensi atau pihak yang berhak atas tanah objek sengketa;
- Menjual perumahan yang dibangun di atas tanah objek sengketa tanpa ijin/persetujuan Para Penggugat Rekonvensi atau pihak yang berhak atas tanah objek sengketa,



Jelas dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan kepentingan Para Penggugat Rekonvensi, karena Tergugat Rekonvensi bukanlah pemilik sah dari dan pihak yang berhak atas tanah objek sengketa;

5. Bahwa adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut telah merugikan kepentingan hukum Para Penggugat Rekonvensi, sehingga melahirkan hak bagi Para Penggugat Rekonvensi untuk menuntut ganti kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum tersebut, karenanya cukup alasan bagi Para Penggugat Rekonvensi untuk mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat Rekonvensi, sebagaimana diatur Pasal 1365 KUH Perdata;

6. Bahwa kerugian Para Penggugat Rekonvensi yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut dapat dirinci sebagai berikut :

a. Kerugian Materil.

- Bahwa Tergugat Rekonvensi telah menguasai tanah objek sengketa sejak bulan Agustus 2020 sampai saat ini atau kurang lebih selama 2 (dua) tahun. Apabila tanah objek sengketa disewakan untuk tempat usaha maka akan menghasilkan uang sewa sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) per tahun, sehingga jumlah uang sewa selama 2 (dua) tahun adalah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Kehilangan potensi pendapatan dari uang sewa tersebut merupakan kerugian yang diderita oleh Para Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa akibat tindakan dari Tergugat Rekonvensi tersebut maka Para Penggugat Rekonvensi harus mengeluarkan biaya sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk mengumpulkan bukti-bukti di lapangan terkait peristiwa tersebut dan melakukan klarifikasi ke pihak-pihak yang berkepentingan;



- Bahwa Penggugat Rekonvensi juga mengeluarkan biaya Jasa Advokat untuk pengurusan perkara sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Dengan demikian Kerugian Materiil yang diderita oleh Para Penggugat Rekonvensi akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil

Kerugian immateriil sulit dihitung, namun demi untuk kepastian hukum sehubungan dengan pengajuan gugatan a quo maka kerugian immateriil yang diderita oleh Para Penggugat Rekonvensi sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi jika dinilai dengan uang dapat diperhitungkan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dimana sejak adanya permasalahan ini Para Penggugat Rekonvensi mengalami beban psikologis dan terganggunya ketenangan dalam menjalankan aktifitas pekerjaan dan kehidupan sehari-hari.

Sehingga, jumlah kerugian materiil maupun immateriil yang wajib dibayarkan Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng kepada Para Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 1.550.000.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah), yang wajib dibayarkan secara tunai dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

7. Bahwa oleh karena tanah objek sengketa saat ini dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi maka Tergugat Rekonvensi dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya patut dihukum untuk menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan baik dan kosong kepada Para Penggugat Rekonvensi, bilamana perlu dilakukan pembongkaran terhadap bangunan yang ada di atas tanah objek sengketa, yang pelaksanaannya dilakukan dengan bantuan Alat Negara (Kepolisian dan Instansi yang berwenang);
8. Bahwa guna menjamin tuntutan dari Para Penggugat Rekonvensi maka Para Penggugat Rekonvensi memohon



agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap seluruh harta benda Tergugat Rekonvensi, termasuk namun tidak terbatas sebidang tanah dan bangunan milik Sdr. IPUNG DASMUI yang merupakan Pengurus / Direktur dari PT. Property Fiber Glass Desa Cepokokuning Batang (Tergugat Rekonvensi), yang terletak di Dungringin RT. 008 RW. 003 Desa Cepokokuning, Kecamatan Batang, Kabupaten Batang, dan harta-harta milik Tergugat Rekonvensi yang lain yang akan diuraikan dalam permohonan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) tersendiri dalam perkara ini;

9. Bahwa gugatan a quo beralasan menurut hukum dan didasari oleh bukti-bukti yang tidak mungkin disangkal kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi, maka sesuai dengan pasal 180 ayat (1) HIR dan SEMA No. 3 tahun 2000 serta SEMA No. 4 tahun 2001, Para Penggugat Rekonvensi mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
10. Bahwa ada dugaan Tergugat Rekonvensi tidak beritikad baik untuk memenuhi putusan Pengadilan dalam perkara ini, oleh karena itu Para Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari kepada Para Penggugat Rekonvensi atas kesengajaan/kelalaian Tergugat Rekonvensi dalam melaksanakan putusan pengadilan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
11. Bahwa selanjutnya Tergugat Rekonvensi patut dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
12. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas maka gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi adalah beralasan menurut hukum sehingga patut untuk dikabulkan seluruhnya.

Bahwa selanjutnya dengan segala kerendahan hati kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan



mengadili perkara ini, agar berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Para Tergugat) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaar*).

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaar*);

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Batang, terhadap harta benda Tergugat Rekonvensi, termasuk namun tidak terbatas sebidang tanah dan bangunan milik Sdr. IPUNG DASMUI yang merupakan Pengurus / Direktur dari PT. Property Fiber Glass Desa Cepokokuning Batang (Tergugat Rekonvensi), yang terletak di Dungringin RT. 008 RW. 003 Desa Cepokokuning, Kecamatan Batang, Kabupaten Batang, dan harta-harta milik Tergugat Rekonvensi yang lain yang akan diuraikan dalam permohonan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) tersendiri dalam perkara ini, guna menjamin tuntutan dari Para Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Para Penggugat Rekonvensi;
4. Menyatakan bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi maka Para Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian materiil maupun immateriil sebesar Rp. 1.550.000.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil maupun immateriil sebesar Rp. 1.550.000.000,- (satu milyar lima



ratus lima puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika;

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan baik dan kosong kepada Para Penggugat Rekonvensi, bilamana perlu dilakukan pembongkaran terhadap bangunan yang ada di atas tanah objek sengketa, yang pelaksanaannya dilakukan dengan bantuan Alat Negara (Kepolisian dan Instansi yang berwenang);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi secara tunai dan seketika untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari kepada Para Penggugat Rekonvensi atas kesengajaan/kelalaian Tergugat Rekonvensi dalam melaksanakan putusan pengadilan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini.

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mohon keputusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat IV Konvensi memberikan jawaban sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Eksepsi Error in Persona
 - Bahwa dalam Gugatan tertulis identitas Penggugat Ipung Dasmui bertindak untuk dan atas nama PT Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning Batang berdasarkan akta no. 2 tertanggal 4 September 2020 selaku Direktur.

Sedangkan Akta Autentik no. 12 Pengikatan Jual Beli dan Penyerahan Hak Atas Tanah antara Penggugat dan Tergugat III



sebagaimana ditulis dalam posita No. 4 gugatan Penggugat disebutkan telah dibuat pada sebulan sebelumnya tepatnya tertanggal 25 Agustus 2020.

Dengan demikian kedudukan subjek hukum Penggugat dalam gugatan perkara ini yang dimaksud adalah Badan Hukum PT Property Fiber Glass dan baru didirikan setelah perjanjian terjadi sebagaimana dimuat dalam Akta No. 12 tersebut di atas. Sehingga berbeda dengan subjek hukum dalam perjanjian yang disebutkan dalam posita gugatan No. 4, status subjek hukum Sdr Ipung Dasmui adalah sebagai perorangan (*naturlijke persoon*) biasa karena saat perjanjian terjadi dan tercatat dalam Akta Autentik No. 12, subjek Badan Hukum PT Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning Batang belum ada atau bukan sebagai subjek badan hukum yang sah.

Oleh karena itu harus dinyatakan bahwa kedudukan Penggugat sebagai Subjek hukum dalam gugatan perkara ini adalah salah atau keliru subjek hukum sehingga tidak memiliki hak untuk menggugat. Begitu juga dengan petitum gugatan Penggugat no. 2, 3, 4, dan 5 seharusnya menjadi petitum yang keliru. Oleh karena itu gugatan Penggugat seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak;

- Bahwa Penggugat salah sasaran menarik pihak Tergugat IV karena Tergugat IV hanya dijelaskan fakta perbuatannya pada posita No. 4 gugatan Penggugat saja yaitu sebagai pemilik kantor tempat terjadi kesepakatan Pengikatan Jual Beli dan Penyerahan Hak Atas Tanah antara Penggugat dengan Tergugat III, tanpa menjelaskan secara spesifik bagaimana perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat IV.

Dalam hal ini Tergugat IV adalah seorang notaris sesuai dengan jabatan dan kewenangannya sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yaitu membuat Akta No. 12 yang dimaksud yaitu Akta Autentik Pengikatan Jual Beli dan Penyerahan Hak Atas Tanah antara Penggugat dan Tergugat III tertanggal 25 Agustus 2020, dan dalam posita No. 4 gugatan Penggugat tersebut telah diakui oleh Penggugat sendiri yaitu telah terjadi kesepakatan. Dengan



demikian tidak ada satu pun posita gugatan Penggugat yang menjelaskan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat IV, oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak;

2. Eksepsi Obscuur libel

- Bahwa selain tidak adanya kejelasan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV dalam posita gugatan Penggugat. Hal lain adalah terkait tanggal perikatan yang tertulis dalam gugatan yaitu:

- a. Akta Autentik no. 12 tentang Pengikatan Jual Beli dan Penyerahan Hak Atas Tanah antara Penggugat dan Tergugat III dalam posita No. 4 gugatan Penggugat disebutkan bahwa akta dibuat tertanggal 25 Agustus 2020
- b. Sedangkan dalam posita No. 14 gugatan Penggugat tertulis bahwa akta yang dimaksud tertanggal 20 Agustus 2020.
- c. Begitu juga dalam petitum gugatan Penggugat yaitu petitum no. 2 gugatan Penggugat yang menyebutkan "*Menyatakan Pengikatan Jual Beli tanggal 20 Agustus 2020 ... adalah sah dan berkekuatan hukum*".

Berdasarkan hal tersebut di atas maka dapat dinyatakan bahwa posita gugatan tidak menggambarkan peristiwa hukum, fakta-fakta hukum, dan hubungan hukum dengan jelas, penulisan dalam petitum juga tidak jelas, sehingga objek perkara yang *obscuur libel* harus dinyatakan tidak dapat diterima (NO), sesuai kaidah Yurisprudensi Putusan MARI nomor 90 K/AG/2003 tanggal 10 Nopember 2004 yaitu "*....Obyek sengketa yang tidak dapat dibuktikan harus dinyatakan ditolak, sedangkan obyek sengketa yang obscuur libel harus dinyatakan tidak dapat diterima*"

Jawaban Pokok Perkara:

1. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat secara tegas kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat dalam Jawaban ini;
2. Bahwa posita no. 4 dalam gugatan Penggugat benar yaitu pada tanggal 25 Agustus 2020 antara Sdr. Ipung Dasmui dan Tergugat III telah mengadakan kesepakatan untuk mengikatkan diri dalam Pengikatan Jual Beli dan Penyerahan Hak Atas Tanah dan kedua belah pihak telah menghadap ke Tergugat IV, kemudian Tergugat IV



membuatkan Akta Autentik oleh Tergugat IV dalam Akta No. 12 tertanggal 25 Agustus 2020, namun pada saat itu identitas Sdr. Ipung Dasmui yang dilampirkan sebagai dasar untuk membuat Akta Autentik No. 12 (oleh Tergugat IV) hanya berupa KTP dirinya sendiri tanpa disertai legalitas badan hukum PT Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning Batang, sehingga dalam perjanjian tersebut subjek hukumnya adalah perorangan (Tergugat III) dengan perorangan (Sdr. Ipung Dasmui), bukan perorangan (Tergugat III) dengan Badan Hukum PT Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning Batang, sehingga subjek hukum Penggugat dengan subjek hukum Sdr. Ipung Dasmui berbeda. Dengan demikian tidak benar jika dalam gugatan Penggugat mengaku bahwa telah menjadi subjek hukum dalam perjanjian tersebut;

3. Bahwa Tergugat IV membuat akta tersebut sesuai dengan jabatan dan kewenangannya sebagaimana telah diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, ketentuan isi perjanjian telah sesuai sebagaimana diatur dalam hukum keperdataan, kode etik jabatan notaris dan ketentuan lainnya yang terkait;
4. Bahwa dalam perjanjian tersebut pihak Penggugat dan Tergugat III telah menyatakan menjamin kebenaran, keaslian, dan kelengkapan identitas dan seluruh dokumen yang menjadi dasar dibuatnya akta tersebut, selanjutnya kedua belah pihak juga telah menyatakan bahwa keduanya telah mengerti dan memahami isi akta, serta bertanggungjawab atas semua pernyataan dan keterangan yang diberikan dalam pembuatan akta tersebut dan pada akhirnya Penggugat dan Tergugat III menandatangani akta tersebut disertai para saksi sehingga akta tersebut telah sah dan berkekuatan hukum sebagai Akta Autentik yang dibuat oleh pejabat notaris;
5. Bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan hukum sebagai pejabat notaris yang dibenarkan, dijamin, dan dilindungi oleh hukum dan tidak ada perbuatan yang bersifat melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yaitu tidak ada unsur perbuatan baik secara positif maupun negatif yang dilakukan Tergugat IV sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat



ataupun pihak lain yang melawan hukum dengan hubungan sebab akibat antara Tergugat IV dengan Penggugat;

6. Bahwa posita no. 14 dan petitum no. 2 dalam gugatan Pengugat tidak benar karena yang benar adalah secara fakta pembuatan Akta Autentik No. 12 tentang Pengikatan Jual Beli dan Penyerahan Hak Atas Tanah antara Penggugat dan Tergugat III tertanggal 25 Agustus 2020 sehingga tanggal akta yang dituliskan pada posita no. 14 dan petitum no. 2 yaitu dibuat pada tanggal 20 Agustus 2020 adalah salah;

7. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Tergugat IV memohon agar gugatan Penggugat dapat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan uraian di atas, Tergugat IV memohon agar Majelis hakim perkara a quo Pengadilan Negeri Batang berkenan untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat IV ini diterima;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan
Penggugat seluruhnya;
2. Membebankan biaya
perkara ini kepada Penggugat;

Atau jika pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat V Konvensi memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat adalah Kabur atau Tidak jelas (*Obscure Libel*) karena terdapat pertentangan antara posita dan petitum. Bahwa di dalam gugatan Penggugat terjadi pertentangan antara Posita dan Petitu. Di dalam posita angka 2 Penggugat menyatakan kesepakatan harga jual beli adalah Rp. 1.000.000,00. Luas tanah yang diperjualbelikan di dalam posita tertulis 4.070 m². Sehingga total pembayaran yang harus dilakukan adalah Rp. 4.070.000.000,00 (empat miliar tujuh puluh



juta rupiah). Sedangkan di dalam posita angka 5 Penggugat menyatakan telah menyerahkan uang pembayaran sebesar Rp. 592.000.000,- (lima ratus sembilan puluh dua juta).

Bahwa pembayaran yang dilakukan Penggugat hanyalah sebagian, sehingga hal tersebut bertentangan dengan Petitum angka 3 dan 4 yang meminta hak untuk melakukan balik nama obyek sengketa, karena prinsip jual beli tanah adalah terang dan tunai (lunas). Dengan demikian sudah selayaknya majelis hakim menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

2. Gugatan Penggugat adalah Kabur atau Tidak jelas (*Obscure Libel*) karena menggabungkan perkara berbeda dalam satu gugatan.

Bahwa Penggugat menyatakan gugatan yang diajukan adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Namun di dalam petitum gugatan angka 3, Penggugat menuntut pengesahan hak milik. Karena antara perbuatan melawan hukum dan sengketa kepemilikan tanah adalah perkara yang berbeda maka telah nyata apabila Penggugat menggabungkan dua perkara berbeda dalam satu gugatan. Dengan demikian sudah selayaknya majelis hakim menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

3. Gugatan Penggugat adalah Kabur atau Tidak jelas (*Obscure Libel*) karena posita gugatan tidak jelas.

Gugatan Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Hal tersebut juga tercermin dari petitum angka 6. Namun demikian Penggugat tidak jelas menguraikan perbuatan-perbuatan mana yang dilakukan Tergugat V yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Dengan demikian sudah selayaknya majelis hakim menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat V menyangkal dalil-dalil penggugat kecuai yang secara tegas diakui kebenarannya dalam jawaban ini.
2. Bahwa benar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat V mengarahkan untuk pembuatan pengikatan jual beli pada Tergugat IV.



3. Bahwa benar untuk selanjutnya Penggugat hendak melakukan AJB pada Tergugat V dan telah membayarkan sebagian biayanya.
4. Bahwa benar Tergugat V mengundurkan diri dan berkas yang ada pada Tergugat V telah diserahkan kembali kepada Penggugat karena setelah Tergugat V mulai mengerjakan tugasnya dalam rangka membuat AJB ternyata ditemukannya selisih luas (*overlapping*) sehingga jual beli nyata Penggugat tidak terlaksana.
5. Bahwa AJB tidak dapat dibuatkan oleh Tergugat V karena asas jual beli obyek tanah yakni terang dan tunai belum dapat dipenuhi oleh Penggugat.
6. Bahwa terhadap biaya yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat V, biaya tersebut telah dipergunakan Tergugat V guna mengurus berbagai persiapan AJB, termasuk pengukuran lahan.
7. Bahwa dalam perkara jual-beli ini, Tergugat V sebagai seorang PPAT hanya berperan sebagai pencatat dan membuat akta-akta notariil terkait peristiwa hukum atas obyek tanah. Dengan demikian maka saat terjadi masalah berkepanjangan, yaitu karena masalah selisih luas dan harga, hal tersebut bukanlah kesalahan Tergugat V selaku PPAT, melainkan adalah permasalahan penhadap/ Penggugat sendiri.
8. Bahwa karena permasalahan bukanlah kesalahan Penggugat, maka Petitum yang menyatakan Tergugat V (dalam petitum disebut Para Tergugat) telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak dapat dibenarkan.
9. Bahwa karena kesalahan tidak dilakukan oleh Tergugat V maka Petitum yang meminta Tergugat V (dalam petitum disebut Para Tergugat) untuk membayar ganti rugi sudah selayaknya ditolak.
10. Bahwa terhadap dalil-dalil penggugat lain dan selebihnya karena tidak menyangkut Tergugat V maka Tergugat V tidak memberikan tanggapan.
11. Bahwa dengan demikian maka terlihat bahwa gugatan Penggugat hanyalah gugatan dengan dalil yang mengada-ada, karena tidak membuktikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdata.



Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara kiranya berkenan untuk menjatuhkan putusannya sebagai berikut:

PRIMAIR

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dituduhkan Penggugat
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim memiliki pendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo at bono*).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat VI Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi sebagai berikut:

III. DALAM KONVENSI:

C. DALAM EKSEPSI

6. GUGATAN PENGGUGAT TERLALU DINI / PREMATUR (*EXCEPTIO DILATORIA*).

- Bahwa dalam perkara a quo, Penggugat pada pokoknya memperlakukan pelaksanaan perjanjian yang tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 12 tanggal 25 Agustus 2020, yang dibuat dihadapan Notaris Activia Permata Megasari H., S.H., M.Kn., antara Tuan ROHAINI SUBEKHI (Tergugat III) dan Tuan IPUNG DASMUI;
- Bahwa terkait hal tersebut, Tergugat III menduga telah terjadi tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam rumusan Pasal 154 Jo. Pasal 137 UU RI Nomor 01 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman;



- Bahwa atas dugaan tindak pidana tersebut, Tergugat III telah mengadukan Tuan IPUNG DASMUI dan pihak-pihak lain yang diduga terlibat ke Satreskrim Polres Batang, sebagaimana tersebut dalam Surat Tanda Penerimaan Laporan Aduan Nomor: STLP/132/VI/2022/SPKT.Satreskrim/Polres Batang / Polda Jateng tanggal 13 Juni 2022, yang ditindaklanjuti dengan Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi Nomor STPLP/96/VIII/2022/Res. Batang tanggal 22 Agustus 2022;
- Bahwa bukti-bukti yang berhubungan dengan perkara pidana tersebut telah dilakukan penyitaan oleh Satreskrim Polres Batang, termasuk bukti-bukti/dokumen-dokumen yang ada dalam penguasaan Tergugat VI selaku Notaris & PPAT, sebagaimana tersebut dalam Surat Tanda Penerimaan Barang Bukti Nomor: STPBB/170/VIII/2022/Reskrim tanggal 28 Agustus 2022;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut maka gugatan Penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan atau masih prematur, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini dikarenakan masih adanya perkara pidana yang masih dalam proses penyidikan oleh Satreskrim Polres Batang dan barang-barang bukti yang terkait dengan perkara tersebut telah disita oleh Penyidik Satreskrim Polres Batang, sebagaimana Yurisprudensi MARI No. 3112 K/Pdt/2010 yang kaidah hukumnya menyatakan "*Gugatan Penggugat premature karena laporan pidana masih dalam proses hukum*";
- Bahwa apabila perkara a quo tetap diperiksa oleh pengadilan maka dapat berpotensi menimbulkan putusan yang saling tidak bersesuaian atau bertentangan. Disamping itu pemeriksaan perkara a quo akan menimbulkan kesulitan dalam pembuktian karena barang-barang bukti yang terkait dengan



perkara a quo telah disita oleh Penyidik Satreskrim
Polres Batang untuk pembuktian perkara pidana.

7. GUGATAN PENGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*).

Bahwa dalam petitum gugatannya angka 6 dan 7,
Penggugat telah mengajukan tuntutan agar Pengadilan
menjatuhkan amar putusan sebagai berikut :

- a. *"Menyatakan perbuatan Tergugat atas tanah tersebut
adalah Perbuatan Melawan Hukum";*
- b. *"Memerintahkan Para Tergugat agar membayar ganti
rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,-
(lima milyar rupiah)*

Adanya petitum-petitum tersebut menjadikan gugatan a
quo kabur, berdasarkan alasan hukum sebagai berikut:

- Bahwa PT. Property Fiber Glass Desa Cepokokuning
Batang (Penggugat) bukan merupakan pihak dalam
Perjanjian sebagaimana tertuang dalam Akta
Pengikatan Jual Beli Dan Penyerahan Hak Atas Tanah
Nomor 12 tanggal 25 Agustus 2020, yang dibuat
dihadapan Notaris Activia Permata Megasari H., S.H.,
M.Kn. (Tergugat IV), sehingga tidak memiliki tidak
memiliki hubungan hukum dengan Para Tergugat;
- Bahwa dalam gugatan Penggugat, tidak diuraikan
perbuatan apa yang dilakukan oleh Tergugat VI yang
dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa dalam gugatan Penggugat posita 13,
Penggugat mendalilkan telah mengalami kerugian
sebesar Rp. 1.999.072.000,- (satu miyar sembilan
ratus sembilan puluh sembilan juta tujuh puluh dua
ribu rupiah). Namun dalam petitum angka 7,
Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp.
5.000.000.000,- (lima milyar rupiah). Hal ini
menjadikan gugatan Penggugat a quo kabur.

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana terurai di atas
maka eksepsi dari Tergugat VI adalah beralasan menurut hukum
sehingga patut untuk dikabulkan. Karenanya Tergugat VI mohon
agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima
seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).



D. DALAM POKOK PERKARA

16. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi di atas, *mutatis mutandis* mohon agar dianggap telah termasuk dalam tanggapan atas Pokok Perkara ini yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
17. Bahwa Tergugat VI menolak tegas dalil-dalil dan tuntutan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
18. Bahwa Tergugat VI tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat satu persatu, melainkan hanya akan memberikan tanggapan/jawaban yang relevan dengan kepentingan Tergugat VI;
19. Bahwa Tergugat VI ditunjuk oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Sdr. IPUNG DASMUI untuk memperoses jual beli atau peralihan hak atas tanah objek sengketa antara Tergugat I selaku penjual/pemilik tanah objek sengketa dengan Sdr. IPUNG DASMUI selaku pembeli tanah objek sengketa;
20. Bahwa Tergugat VI telah menerima berkas-berkas atau dokumen-dokumen terkait tanah objek sengketa dari Tergugat III dan Sdr. IPUNG DASMUI untuk proses jual beli atau peralihan hak atas tanah objek sengketa;
21. Bahwa Tergugat VI selaku Notaris dan PPAT belum melakukan tindakan/perbuatan hukum apapun terkait tanah objek sengketa, karena sebelum Tergugat VI melakukan tugasnya selaku Notaris dan PPAT, telah mendapat panggilan untuk dilakukan pemeriksaan dari Satreskrim Polres Batang, terkait adanya dugaan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam rumusan Pasal 154 Jo. Pasal 137 UU RI Nomor 01 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman, sebagaimana tersebut dalam Surat Tanda Penerimaan Laporan Aduan Nomor: STLP/132/VI/2022/SPKT.Satreskrim/Polres Batang/Polda Jateng tanggal 13 Juni 2022, yang ditindaklanjuti dengan Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi Nomor: STPLP/96/VIII/2022/Res. Batang tanggal



22 Agustus 2022, yang diadukan/dilaporkan oleh Tergugat III;

22. Bahwa pihak Satreskrim Polres Batang telah meminta keterangan dari Tergugat VI dan selanjutnya melakukan penyitaan atas dokumen-dokumen yang ada dalam penguasaan Tergugat VI terkait rencana jual beli atau peralihan hak atas tanah objek sengketa antara Tergugat I dengan Sdr. IPUNG DASMUI;
23. Bahwa sudah menjadi kewajiban hukum dari semua orang, termasuk Tergugat VI, untuk kooperatif terhadap tindakan penyelidikan/penyidikan yang sedang dilakukan oleh Satreskrim Polres Batang, sehingga Tergugat VI telah menyerahkan kepada Penyidik Satreskrim Polres Batang semua dokumen-dokumen yang ada dalam penguasaan Tergugat VI yang terkait dengan rencana jual beli atau peralihan hak atas tanah objek sengketa antara Tergugat I dengan Sdr. IPUNG DASMUI, sebagaimana tersebut dalam Surat Tanda Penerimaan Barang Bukti Nomor: STPBB/170/VIII/2022/Reskrim tanggal 28 Agustus 2022. Sebelum penyerahan dokumen-dokumen tersebut Tergugat VI telah berkoordinasi dengan Tergugat III dan Sdr. IPUNG DASMUI, bahkan pada saat penyerahan barang bukti Tergugat VI diantar oleh perwakilan dari Sdr. IPUNG DASMUI yaitu Sdr. KUBRO (RASMUN) dan KHUZ Aidin;
24. Bahwa oleh karena Tergugat VI belum melakukan tindakan/perbuatan apapun terkait tugasnya selaku Notaris dan PPAT serta hanya menjalankan kewajiban hukumnya selaku warga negara yang baik maka tidak ada perbuatan yang dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VI. Atas dasar hal-hal tersebut maka Tergugat VI wajib dinyatakan tidak ada kaitannya dengan perkara a quo dan karenanya wajib dikeluarkan dari sengketa dalam perkara a quo;
25. Bahwa ditolak tegas dalil Penggugat posita 11 mengenai telah dilakukan ukur ulang oleh Turut Tergugat sebanyak



2 (dua) kali, karena faktanya sampai saat ini Turut Tergugat belum melakukan Ukur Ulang atas tanah objek sengketa. Tindakan Penggugat melakukan Ukur Ulang melalui Petugas Ukur dari BPN Pakalongan jelas tidak dapat dibenarkan;

26. Bahwa ditolak tegas dalil Penggugat posita 13 tentang tuntutan ganti rugi dari Penggugat. Penggugat bukanlah pihak dalam sengketa antara Sdr. IPUNG DASMUI selaku pribadi dengan Tergugat I, II dan III. **Disamping itu, klaim Penggugat mengenai adanya** kerugian sebesar sebesar Rp. 1.999.072.000,- (satu miyar sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta tujuh puluh dua ribu rupiah) wajib ditolak karena tidak menyebutkan secara rinci dasar penghitungannya. **M. Yahya Harahap, dalam Buku “Segi-Segi Hukum Perjanjian”, Alumni, Bandung, 1986, halaman 66, menegaskan bahwa tuntutan kerugian haruslah didasarkan pada “kerugian nyata” atau “fietelijke nadeel” dan tidak boleh didasarkan atas perhitungan sepihak atau asumsi semata. Hal ini merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa : “... karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima” dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 yang kaidah hukumnya menyatakan bahwa : “Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak”;**
- Bahwa disamping itu, dalam gugatan Penggugat posita 13, Penggugat mendalilkan telah mengalami kerugian sebesar Rp. 1.999.072.000,- (satu miyar sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta tujuh puluh dua ribu rupiah). Namun dalam petitum angka 7, Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah). Hal ini menjadikan tuntutan ganti rugi dari Penggugat tidak memiliki dasar perhitungan yang



jelas karena tidak sinkron antara posita dan petitum gugatan Penggugat;

27. Bahwa Tergugat VI menolak tuntutan "*Uit voerbaar bij voorraad*" dari Penggugat sebagaimana diuraikan pada petitum angka 8 dikarenakan tuntutan tersebut tidak memenuhi syarat-syarat hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 180 HIR, serta bertentangan dengan SEMA RI Nomor 03 Tahun 2000 dan SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001;

28. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana terurai di atas maka gugatan Penggugat tidak memiliki dasar dan alasan secara hukum sehingga patut ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

IV. DALAM REKONVENSI

13. Bahwa Tergugat VI Konvensi (yang untuk selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi), dengan ini mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi / PT. Property Fiber Glass Desa Cepokokuning Batang (yang untuk selanjutnya akan disebut Tergugat Rekonvensi);

14. Bahwa hal-hal yang termuat dalam bab konvensi di atas, *mutatis mutandis* dianggap termuat kembali dalam bab rekonvensi ini;

15. Bahwa yang menjadi dasar dan alasan pengajuan gugatan rekonvensi a quo adalah sebagai berikut:

a. Bahwa Penggugat Rekonvensi ditunjuk oleh Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi serta Sdr. IPUNG DASMUI untuk memperoses jual beli atau peralihan hak atas tanah objek sengketa antara Tergugat I Konvensi selaku penjual/pemilik tanah objek sengketa dengan Sdr. IPUNG DASMUI selaku pembeli tanah objek sengketa;

b. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah menerima berkas-berkas atau dokumen-dokumen terkait tanah objek sengketa dari Tergugat III Konvensi dan Sdr. IPUNG



DASMUI untuk proses jual beli atau peralihan hak atas tanah objek sengketa;

- c. Bahwa Penggugat Rekonvensi selaku Notaris dan PPAT belum melakukan tindakan/perbuatan hukum apapun terkait tanah objek sengketa, karena sebelum Penggugat Rekonvensi melakukan tugasnya selaku Notaris dan PPAT, telah mendapat panggilan untuk dilakukan pemeriksaan dari Satreskrim Polres Batang, terkait adanya dugaan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam rumusan Pasal 154 Jo. Pasal 137 UU RI Nomor 01 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman, sebagaimana tersebut dalam Surat Tanda Penerimaan Laporan Aduan Nomor : STLP/132/VI/2022/SPKT.Satreskrim/Polres Batang/Polda Jateng tanggal 13 Juni 2022, yang ditindaklanjuti dengan Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi Nomor : STPLP/96/VIII/2022/Res. Batang tanggal 22 Agustus 2022, yang diadukan/dilaporkan oleh Tergugat III Konvensi;
- d. Bahwa pihak Satreskrim Polres Batang telah meminta keterangan dari Penggugat Rekonvensi dan selanjutnya melakukan penyitaan atas dokumen-dokumen yang ada dalam penguasaan Penggugat Rekonvensi terkait rencana jual beli atau peralihan hak atas tanah objek sengketa antara Tergugat I Konvensi dengan Sdr. IPUNG DASMUI;
- e. Bahwa sudah menjadi kewajiban hukum dari semua orang, termasuk Penggugat Rekonvensi, untuk kooperatif terhadap tindakan Penyelidikan/penyidikan yang sedang dilakukan oleh Satreskrim Polres Batang, sehingga Penggugat Rekonvensi telah menyerahkan dokumen-dokumen yang ada dalam penguasaan Penggugat Rekonvensi yang terkait dengan rencana jual beli atau peralihan hak atas tanah objek sengketa antara Tergugat I Konvensi dengan Sdr. IPUNG DASMUI, sebagaimana tersebut dalam Surat Tanda Penerimaan Barang Bukti Nomor: STPBB/170/VIII/2022/Reskrim tanggal 28 Agustus



2022. Sebelum penyerahan dokumen-dokumen tersebut Penggugat Rekonvensi telah berkoordinasi dengan Tergugat III Konvensi dan Sdr. IPUNG DASMUI, bahkan pada saat penyerahan barang bukti Penggugat Rekonvensi diantar oleh perwakilan dari Sdr. IPUNG DASMUI yaitu Sdr. KUBRO (RASMUN) dan KHUZAIDIN;

- f. Bahwa oeh karena Penggugat Rekonvensi belum melakukan tindakan/perbuatan apapun terkait tugasnya selaku Notaris dan PPAT serta hanya menjalankan kewajiban hukumnya selaku warga negara yang baik maka tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi. Atas dasar hal-hal tersebut maka Penggugat Rekonvensi wajib dinyatakan tidak ada kaitannya dengan perkara a quo dan karenanya wajib dikeluarkan dari sengketa dalam perkara a quo;
16. Bahwa namun tanpa dasar dan alasan yang dibenarkan oleh hukum, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum berikut tuntutan ganti rugi terhadap beberapa pihak, termasuk kepada Tergugat VI Konvensi/Penggugat Rekonvensi, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batang dengan register perkara Nomor 21/Pdt.G/2022/PN. BTG;
17. Bahwa tindakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat VI Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanpa dasar dan alasan hukum, dapat dikualifikasikan merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat Rekonvensi;
18. Bahwa adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut telah merugikan kepentingan hukum Penggugat Rekonvensi, sehingga melahirkan hak bagi Penggugat Rekonvensi untuk menuntut ganti kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum tersebut, karenanya cukup alasan bagi Penggugat Rekonvensi untuk mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat Rekonvensi, sebagaimana diatur Pasal 1365 KUH Perdata;



19. Bahwa kerugian Penggugat Rekonvensi yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut dapat dirinci sebagai berikut :

c. Kerugian Materil.

- Bahwa Tergugat Rekonvensi telah kehilangan pendapatan selaku Notaris dan PPAT akibat gagalnya Tergugat I Konvensi menggunakan jasa Penggugat Rekonvensi untuk proses peralihan hak atas tanah objek sengketa, yang dapat diperhitungkan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Kehilangan potensi pendapatan tersebut merupakan kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa akibat tindakan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang mengajukan gugatan terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanpa adanya dasar hukum yang benar maka Penggugat Rekonvensi harus mengeluarkan biaya sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk mengumpulkan bukti-bukti di lapangan terkait peristiwa tersebut dan melakukan klarifikasi ke pihak-pihak yang berkepentingan;
- Bahwa Penggugat Rekonvensi juga mengeluarkan biaya Jasa Advokat untuk pengurusan perkara sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Dengan demikian Kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

d. Kerugian Immateril

Kerugian immateriil sulit dihitung, namun demi untuk kepastian hukum sehubungan dengan pengajuan gugatan a quo maka kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi jika dinilai dengan uang dapat diperhitungkan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dimana permasalahan ini telah mengakibatkan turunnya



kepercayaan masyarakat terhadap Penggugat
Rekonvensi yang selama ini dikenal sebagai Notaris dan
PPAT yang memiliki reputasi sangat baik.

Sehingga, jumlah kerugian materiil maupun immateriil yang
wajib dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi kepada
Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 1.250.000.000,-
(satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), yang wajib
dibayarkan secara tunai dan seketika setelah putusan ini
mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

20. Bahwa guna menjamin tuntutan dari Penggugat Rekonvensi
maka Penggugat Rekonvensi memohon agar diletakkan sita
jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap seluruh harta benda
Tergugat Rekonvensi, termasuk namun tidak terbatas sebidang
tanah dan bangunan milik Sdr. IPUNG DASMUI yang merupakan
Pengurus / Direktur dari PT. Property Fiber Glass Desa
Cepokokuning Batang (Tergugat Rekonvensi), yang terletak di
Dungringin RT. 008 RW. 003 Desa Cepokokuning, Kecamatan
Batang, Kabupaten Batang, dan harta-harta milik Tergugat
Rekonvensi yang lain yang akan diuraikan dalam permohonan
sita jaminan (*conservatoir beslaag*) tersendiri dalam perkara ini;
21. Bahwa gugatan *a quo* beralasan menurut hukum dan didasari
oleh bukti-bukti yang tidak mungkin disangkal kebenarannya oleh
Tergugat Rekonvensi, maka sesuai dengan pasal 180 ayat (1)
HIR dan SEMA No. 3 tahun 2000 serta SEMA No. 4 tahun 2001,
Para Penggugat Rekonvensi mohon agar putusan dalam perkara
ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*)
meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun upaya
hukum lainnya;
22. Bahwa ada dugaan Tergugat Rekonvensi tidak beritikad baik
untuk memenuhi putusan Pengadilan dalam perkara ini, oleh
karena itu Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat
Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*)
sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari kepada
Penggugat Rekonvensi atas kesengajaan/kelalaian Tergugat
Rekonvensi dalam melaksanakan putusan pengadilan dalam
perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap
(*inkracht van gewijsde*);



23. Bahwa selanjutnya Tergugat Rekonvensi patut dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
24. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas maka gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi adalah beralasan menurut hukum sehingga patut untuk dikabulkan seluruhnya.

Bahwa selanjutnya dengan segala kerendahan hati kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

3. Mengabulkan eksepsi dari Tergugat VI untuk seluruhnya;
4. Menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaar*).

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaar*);

DALAM REKONVENSI:

9. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Batang, terhadap harta benda Tergugat Rekonvensi, termasuk namun tidak terbatas sebidang tanah dan bangunan milik Sdr. IPUNG DASMUI yang merupakan Pengurus / Direktur dari PT. Property Fiber Glass Desa Cepokokuning Batang (Tergugat Rekonvensi), yang terletak di Dugringin RT. 008 RW. 003 Desa Cepokokuning, Kecamatan Batang, Kabupaten Batang, dan harta-harta milik Tergugat Rekonvensi yang lain yang akan diuraikan dalam permohonan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) tersendiri dalam perkara ini, guna menjamin tuntutan dari Penggugat Rekonvensi;
11. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat Rekonvensi;



12. Menyatakan bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian materiil maupun immateriil sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);
13. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil maupun immateriil sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika;
14. Menghukum Tergugat Rekonvensi secara tunai dan seketika untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari kepada Penggugat Rekonvensi atas kesengajaan/kelalaian Tergugat Rekonvensi dalam melaksanakan putusan pengadilan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
15. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini.

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Tergugat VI Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon keputusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat Konvensi memberikan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan dari pihak Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

2. Gugatan Kabur (Obscuur Libel)

Bahwa gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat kepada Turut Tergugat dalam Perkara ini tidak jelas, tidak beralasan mengada-ada dan tidak berdasar pada fakta hukum yang ada.



3. Bahwa data pemeliharaan Pertanahan yang tercatat pada Kantor Pertanahan Kab. Batang, Sertipikat Hak Milik No.81 / Cepokokuning, Gambar Situasi Tgl. 18 November 1987 No. 4583 / 1987 luas \pm 4.070 m². Atas nama Casini, terletak di Desa Cepokokuning, Kec. Batang, Kab. Batang,

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa hal-hal yang termuat didalam eksepsi mohon dianggap termuat dan terbaca kembali didalam pokok perkara.
2. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas apa yang didalilkan oleh pihak Penggugat terutama yang terkait pada posita no. 11 halaman 4 perihal pengukuran, menurut pihak Turut Tergugat pengukuran tidak dapat dilakukan karena bidang tanah masih terdapat masalah/sengketa dengan pihak lain.
3. Bahwa sampai dengant gugatan diajukan oleh pihak Penggugat, sertipikat Hak Milik No. 81/ Cepokokuning, masih atas nama Casini (pihak Tergugat I).

Bahwa berdasar uraian tersebut di atas, Turut Tergugat mohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batang yang memeriksa dan mengadili perkara No. 21/Pdt.G/2022/PN Btg. ini berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi dari Pihak Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak dengan tegas gugatan dari pihak Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan dari Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*);

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et bono*).

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi, Tergugat IV Konvensi, Tergugat V Konvensi, Tergugat VI Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi dan Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;



Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

- Bukti P.1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk NIK 3325112604740001 atas nama Ipung Dasmui yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Batang tanggal 22 September 2017;
- Bukti P.2 : Print Out dari foto objek sengketa yang diambil melalui HP Oppo Reno 5 tanggal 15 November 2022 dan dikirimkan via Whatsapp ke Handphone Oppo A1 dengan nomor Whatsapp 0852 0140 5467 atas nama Nenchy Lavina;
- Bukti P.3 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Putusan Nomor 4/Pid.Pra/2022/PN Btg tanggal 31 Oktober 2022 Perkara Pidana Pra Peradilan antara Ipung Dasmui melawan Kapolda Jawa Tengah, Dkk;
- Bukti P.4 : Print Out dari foto Surat Tanda Penitipan Barang Nomor: STPB/226/VII/2022/Reskrim tanggal 13 Juli 2022 yang dikirimkan melalui Whatsapp;
- Bukti P.5 : Fotokopi dari fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 012 yang dikeluarkan oleh Notaris Activia Permata Megasari Hermanto, S.H., M.Kn;
- Bukti P.6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Penerimaan Barang Bukti Nomor: STPBB/199/IX/2022/Reskrim tertanggal 13 September 2022
- Bukti P.7 : Fotokopi dari fotokopi Rincian Biaya yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Mohammad Tohir, S.IP., S.H., M.Kn.

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi materai dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P.4, P.5 dan P.7 adalah fotokopi dari fotokopi;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Slamet Mulyo;

- Bahwa Saksi merupakan Ketua RT setempat dilokasi tanah yang menjadi objek sengketa;



- Bahwa batas-batas objek sengketa yaitu Selatan berbatasan dengan tanah pertanian namun Saksi tidak mengetahui apakah itu milik provinsi atau milik kabupaten, Timur berbatasan dengan tanah Alm. Bundel, Utara dahulu berbatasan dengan tanah Rasmani namun sekarang berbatasan dengan tanah Poniman dan Barat berbatasan dengan jalan raya;
 - Bahwa tanah objek sengketa adalah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dengan alas hak Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
 - Bahwa tanah objek sengketa terdapat bangunan berupa ruko yang ditempati oleh keluarga Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi yang letaknya dibagian depan, kemudian terdapat bangunan baru berupa pos penjaga dan 3 (tiga) unit rumah yang dibangun oleh PT. Property Fiber Glass milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - Bahwa Saksi pernah mengetahui dari Kubro (adik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) bahwa Penggugat akan menjalin kerjasama dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi terkait perumahan/tanah kapling;
 - Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi adalah isteri Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;
 - Bahwa Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi adalah anak kandung dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;
2. Saksi Maryadi;
- Bahwa batas-batas objek sengketa yaitu Selatan milik Desa Rowobelang, Timur berbatasan dengan tanah Alm. Bundel, Utara dahulu berbatasan dengan tanah Rasmani namun sekarang berbatasan dengan tanah Poniman dan Barat jalan provinsi atau milik kabupaten;
 - Bahwa Saksi mengetahui dari informasi masyarakat sekitar tanah objek sengketa milik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
 - Bahwa objek sengketa terdapat bangunan perumahan baru dan terdapat banner perumahan bertuliskan PT. Property Fiber Glass;
 - Bahwa PT. Property Fiber Glass adalah perusahaan milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bergerak di bidang



pembuatan barang-barang yang berkaitan dengan fiber dan perumahan;

3. Saksi Muhammad Khuzahidin;

- Bahwa objek sengketa adalah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dengan alas hak berupa sertifikat hak milik atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
- Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi adalah isteri Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;
- Bahwa Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi adalah anak kandung dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;
- Bahwa Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi memiliki surat kuasa dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi untuk menjual objek sengketa;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi membuat Akta Perikatan Jual Beli dan Penyerahan Hak Atas Tanah dihadapan Tergugat IV Konvensi;
- Bahwa dalam perikatan jual beli tersebut disepakati harga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) permeternya;
- Bahwa luas objek sengketa $\pm 4.070\text{m}^2$ (empat ribu tujuh puluh meter persegi);
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah membayar uang muka sejumlah Rp520.000.000,00 (lima ratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa dalam perikatan jual beli tersebut disepakati sisa pembayaran akan diangsur dalam waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal dan bulan yang Saksi tidak dapat diingat lagi pada tahun 2020 sampai dengan tanggal dan bulan yang Saksi tidak dapat diingat lagi tahun 2021;
- Bahwa setelah jangka waktu yang telah disepakati tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak melunasi sisa pembayaran;



Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

- Bukti : Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk
T.I.II.III-1 NIK 3325114701610002 atas nama Casini yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Batang tanggal 22 April 2012;
- Bukti : Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk
T.I.II.III-2 NIK 3325112612600001 atas nama Ramanu yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Batang tanggal 28 April 2012;
- Bukti : Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk
T.I.II.III-3 NIK 3325113004850009 atas nama Rohaini Subekhi yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Batang tanggal 18 Januari 2022;
- Bukti : Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Keluarga No.
T.I.II.III-4 3325111807110015 atas nama kepala keluarga Rohaini Subekhi yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Batang tanggal 27 Juni 2022;
- Bukti : Fotokopi sesuai dengan salinan aslinya Akta Pengikatan
T.I.II.III-5 Jual Beli dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 012 tanggal 25 Agustus 2020 yang dikeluarkan oleh Notaris Activia Permata Megasari Hermanto, S.H., M.Kn;
- Bukti : Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa tanggal 5 Juni 2020
T.I.II.III-6 dari Casini kepada Rohaini Subekhi;
- Bukti : Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 81
T.I.II.III-7 Desa Cepokokuning dengan Gambar Situasi No. 4583 Tahun 1987 atas nama Casini;
- Bukti : Fotokopi dari fotokopi Hasil Cek Plot Bidang Tanah SHM
T.I.II.III-8 Nomor 81/Desa Cepokokuning atas nama Pemohon Casini yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Batang tanggal 26 Agustus 2020;
- Bukti : Fotokopi dari fotokopi Brosur Penawaran Rumah pada
T.I.II.III-9 Perumahan Cepoko Indah Garden yang beralamat di Jalan Pemuda Desa Cepoko Kuning Batang Jawa Tengah oleh PT. Property Fiber Glass;
- Bukti : Fotokopi dari fotokopi Leafleat Perumahan Cepoko
T.I.II.III-10 Indah Garden yang beralamat di Jalan Pemuda Desa



Cepoko Kuning Batang Jawa Tengah oleh PT. Property

Fiber Glass;

Bukti : Fotokopi dari fotokopi cetakan foto-foto pembangunan

T.I.II.III-11 Perumahan Cepoko Indah Garden;

Bukti : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda

T.I.II.III-12 Penerimaan Laporan Aduan Nomor:

STPL/132/VI/2022/SPKT.SATRESKRIM/POLRES

BATANG/POLDA JATENG tanggal 13 Juni 2022;

Bukti : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda

T.I.II.III-13 Penerimaan Laporan Polisi Nomor:

STPLP/96/VIII/2022/Res. Batang tanggal 22 Agustus

2022;

Bukti : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda

T.I.II.III-14 Penerimaan Barang Bukti Nomor:

STPBB/164/VIII/2022/Reskrim tanggal 22 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali T.I.II.III-6, T.I.II.III-7, T.I.II.III-8, T.I.II.III-9, T.I.II.III-10, T.I.II.III-11 adalah fotokopi dari fotokopi;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi dan Tergugat VI Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Suhadi;

- Bahwa objek sengketa berada di Dusun Besirun Desa Cepokokuning Kabupaten Batang;
- Bahwa objek sengketa adalah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dengan alas hak berupa sertifikat hak milik atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
- Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi adalah isteri Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;
- Bahwa Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi adalah anak kandung dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;



- Bahwa Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi memiliki surat kuasa dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi untuk menjual objek sengketa;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi membuat Akta Perikatan Jual Beli dan Penyerahan Hak Atas Tanah dihadapan Tergugat IV Konvensi;
- Bahwa dalam perikatan jual beli tersebut disepakati harga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) permeternya;
- Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi luas objek sengketa $\pm 4.070\text{m}^2$ (empat ribu tujuh puluh meter persegi);
- Bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah membayar uang muka sejumlah Rp520.000.000,00 (lima ratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa dalam perikatan jual beli tersebut disepakati sisa pembayaran akan diangsur dalam waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal dan bulan yang Saksi tidak dapat diingat lagi pada tahun 2020 sampai dengan tanggal dan bulan yang Saksi tidak dapat diingat lagi tahun 2021;
- Bahwa setelah jangka waktu yang telah disepakati tersebut Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak melunasi sisa pembayaran;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi belum melakukan sisa pembayaran dengan alasan terdapat perbedaan luas tanah;
- Bahwa dengan adanya perbedaan luas tanah menurut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan permohonan kepada BPN namun hingga saat ini tidak ada hasil surat ukur dari BPN oleh karena pihak pemohon pengukuran (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) tidak dapat menghadirkan pemilik yang berbatasan dengan objek sengketa/orang yang menguasai dan berbatasan dengan objek sengketa;



- Bahwa saat ini terdapat bangunan berupa rumah sebanyak 3 (tiga) unit, bangunan berupa pos penjaga dan kantor pemasaran perumahan yang dibangun oleh PT. Property Fiber Glass yang merupakan milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan terdapat bangunan rumah/toko milik Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi yang sudah ada sebelum objek sengketa dijual kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- 2. Saksi Wayusin;
 - Bahwa objek sengketa berada di Desa Cepokokuning Kabupaten Batang;
 - Bahwa objek sengketa adalah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dengan alas hak berupa sertifikat hak milik atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
 - Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi adalah isteri Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;
 - Bahwa Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi adalah anak kandung dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;
 - Bahwa Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - Bahwa Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi memiliki surat kuasa dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi untuk menjual objek sengketa;
 - Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi membuat Akta Perikatan Jual Beli dan Penyerahan Hak Atas Tanah dihadapan Tergugat IV Konvensi;
 - Bahwa dalam perikatan jual beli tersebut disepakati harga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) permeternya;
 - Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi luas objek sengketa $\pm 4.070\text{m}^2$ (empat ribu tujuh puluh meter persegi);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah membayar uang muka sejumlah Rp520.000.000,00 (lima ratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa dalam perikatan jual beli tersebut disepakati sisa pembayaran akan diangsur dalam waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal dan bulan yang Saksi tidak dapat diingat lagi pada tahun 2020 sampai dengan tanggal dan bulan yang Saksi tidak dapat diingat lagi tahun 2021;
- Bahwa setelah jangka waktu yang telah disepakati tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak melunasi sisa pembayaran;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi belum melakukan sisa pembayaran dengan alasan terdapat perbedaan luas tanah;
- Bahwa dengan adanya perbedaan luas tanah menurut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan permohonan kepada BPN namun hingga saat ini tidak ada hasil surat ukur dari BPN oleh karena pihak pemohon pengukuran (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) tidak dapat menghadirkan pemilik yang berbatasan dengan objek sengketa/orang yang menguasai dan berbatasan dengan objek sengketa;
- Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi mengetahui jika objek sengketa akan dibuat perumahan;
- Bahwa membuat sebuah perumahan tidak diperbolehkan secara perorangan maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendirikan Perusahaan bernama PT. Property Fiber Glass;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kedudukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di PT. Property Fiber Glass;

Menimbang bahwa Tergugat IV Konvensi untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Bukti : Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk
T.IV-1 NIK 3325115704840003 atas nama Activia Permata
Megasari Hermanto, S.H., M.Kn yang dikeluarkan oleh
Pemerintah Kabupaten Batang tanggal 15 April 2020;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti : Fotokopi sesuai dengan aslinya Berita Acara
T.IV-2 Pengambilan Sumpah Jabatan Notaris Nomor:
W13.AH.02.01.1309.TAHUN 2013 tanggal 7 Oktober
2013;
- Bukti : Fotokopi sesuai dengan aslinya Keputusan Menteri
T.IV-3 Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia
Nomor: AHU-444.AH.02.01.TAHUN 2013 tentang
Pengangkatan Notaris tanggal 9 September 2013;
- Bukti : Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Pengikatan Jual
T.IV-4 Beli dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 012
tanggal 25 Agustus 2020 yang dikeluarkan oleh Notaris
Activia Permata Megasari Hermanto, S.H., M.Kn;
Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi materai
cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;
Menimbang bahwa Tergugat IV Konvensi tidak mengajukan
Saksi;
Menimbang bahwa Tergugat V Konvensi untuk membuktikan
dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:
- Bukti T.V-1 : Fotokopi dari fotokopi Petikan Keputusan Menteri
Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan
Nasional Nomor: 338/KEP-400.20.3/VIII/2018;
- Bukti T.V-2 : Fotokopi dari fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan
Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-
01498.AH.02.01.TAHUN 2021 tentang Pengangkatan
Notaris tanggal 5 November 2021;
- Bukti T.V-3 : Fotokopi dari fotokopi Berita Acara Pengambilan
Sumpah Jabatan Notaris Nomor:
W13.AH.02.01.276.TAHUN 2021 tanggal 30 November
2021;
- Bukti T.V-4 : Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa tanggal 21
September 2020 dari Casini kepada Nn. Tika Septiani
dan Febry Rahardiansyah;
- Bukti T.V-5 : Fotokopi dari fotokopi Hasil Cek Plot Bidang Tanah
SHM Nomor 81/Desa Cepokokuning atas nama
Pemohon Casini yang diterbitkan oleh Kantor
Pertanahan Kabupaten Batang tanggal 26 Agustus
2020;
- Bukti T.V-6 : Fotokopi dari fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor
Berkas Permohonan 112888/2020 atas nama



pemohon Casini yang diterbitkan oleh Kantor
Pertanahan Kabupaten Batang tanggal 28 September
2020;

Bukti T.V-7 : Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor: 307/MT/X?
PPAT/2021 tanggal 13 Oktober 2021 perihal
pencabutan berkas;

Bukti T.V-8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Penyerahan
berkas-berkas tanggal 18 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi materai
cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali T.V-1, T.V-2, T.V-3,
T.V-4, T.V-5, T.V-6 dan T.V-7 adalah fotokopi dari fotokopi;

Menimbang bahwa Tergugat V Konvensi tidak mengajukan
Saksi;

Menimbang bahwa Tergugat VI Konvensi untuk membuktikan dalil
sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Bukti : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda
T.VI-1 Penerimaan Barang Bukti Nomor :
STPBB/170/VIII/2022/Reskrim tanggal 1 September
2022;

Bukti : Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Putusan
T.VI-2 Nomor 4/Pid.Pra/2022/PN Btg tanggal 31 Oktober 2022
Perkara Pidana Pra Peradilan antara Ipung Dasmui
melawan Kapolda Jawa Tengah, Dkk;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi materai
cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil
sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Bukti T.T-1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik
No. 81/ Cepokokuning atas nama Casini;

Bukti T.T-2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Gambar Situasi
Nomor: 4583/1987 tanggal 18 November 1987, luas \pm
4070 m²;

Bukti T.T-3 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Berita Acara
Perbaikan Kesalahan Administrasi Nomor: 00049/BA-
1132/X/2021 tanggal 25 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi materai
cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan Saksi;



Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 25 November 2022 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya kecuali Turut Tergugat Konvensi;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi Diskualifikasi (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak memiliki *Persona Standi in Judicio*);
2. Gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi *Error In Persona*;
3. Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
4. Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Terlalu Dini/Prematur (*Exceptio Dilatoria*);
5. Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat IV Konvensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi *Error In Persona*;
2. Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Kabur (*Obscuur Libel*);



Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat V Konvensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Kabur (*Obscur Libel*);

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat VI Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Terlalu Dini/Prematur (*Exceptio Dilatoria*);
2. Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Kabur (*Obscur Libel*);

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Turut Tergugat Konvensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Kabur (*Obscur Libel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama eksepsi angka 1 Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi pada pokoknya mengenai eksepsi Diskualifikasi (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak memiliki "*Legitima Persona Standi in Judicio*") yang mana antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat III/Penggugat III Rekonvensi telah membuat kesepakatan sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 12 tanggal 25 Agustus 2020 dihadapan Tergugat IV Konvensi atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 81/Desa Cepokokuning seluas \pm 4.070 M2 (lebih kurang empat ribu tujuh puluh meter persegi) dengan Gambar Situasi Nomor 4583/1987 tanggal 18 November 1987 atas nama Tergugat I Konvensi, dimana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bertindak selaku pribadi dan bukan bertindak atas nama PT. Property Fiber Glass sehingga PT. Property Fiber Glass tidak memiliki *Legitima Persona Standi in Judicio* untuk mengajukan gugatan *a quo*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 08/PMH.BTG/VIII/2022 tertanggal 30 Agustus 2022 dimana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam hal ini bertindak dan untuk atas nama PT. Property Fiber Glass Desa Cempoko Kuning Batang sebuah Perseroan yang Anggaran Dasarnya dibuat dihadapan Notaris Hj. Nur Sofiatun S.H., M.Kn. berdasarkan Akta Nomor 2 tertanggal 4 September 2020 selaku Direktur telah memberikan kuasa kepada Adv. Alsha Fianatita, S.H. CPL. dkk untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Batang;

Menimbang bahwa berdasarkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tertanggal 8 September 2022 dimana dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut menyebutkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bertindak dan untuk atas nama PT. Property Fiber Glass Desa Cempoko Kuning Batang;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat P.5, T.I.II.III-5 dan T.IV-4 berupa Akta Pengikatan Jual Beli dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 012 tanggal 25 Agustus 2020 yang dikeluarkan oleh Notaris Activia Permata Megasari Hermanto, S.H.,M.Kn dimana pihak yang membuat kesepakatan adalah Rohaini Subekhi (Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi) dan Ipung Dasmui (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) bertindak selaku pribadi/perorangan dan bukan mewakili PT. Property Fiber Glass Desa Cempoko Kuning Batang maka yang memiliki hubungan hukum dan kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini adalah Ipung Dasmui (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dimana seharusnya Ipung Dasmui (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) bertindak sebagai pribadi/perorangan bukan sebagai pihak sebagaimana gugatan;

Menimbang bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 "Gugatan diajukan oleh pihak yang memiliki hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan";

Menimbang bahwa berdasarkan uraian diatas Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengandung cacat formil terkait kedudukan Penggugat oleh karenanya eksepsi angka 1 Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dan Tergugat III



Konvensi/Penggugat III Rekonvensi tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim mengabulkan eksepsi angka 1 tersebut, maka eksepsi selanjutnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan dalam eksepsi yang mana menyatakan mengabulkan eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi oleh karenanya Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan materi pokok perkara gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

Menimbang bahwa petitum gugatan rekonvensi didasarkan pada uraian jawaban/tanggapan gugatan konvensi yang pada pokoknya merupakan pembalikan dari apa yang digugat oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sehingga gugatan rekonvensi ini memiliki koneksitas dengan gugatan konvensi;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka gugatan rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal mana bersesuaian dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 913K/Pdt/1975 tanggal 15 Januari 1998 dengan kaidah hukum “sesuai sifat *accessoir* yang melekat pada gugatan rekonvensi dan intervensi terhadap gugatan konvensi, maka apabila gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima dengan sendirinya gugatan rekonvensi dan intervensi pun harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan rekonvensi yang diajukan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat VI Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima dan gugatan rekonvensi



juga dinyatakan tidak dapat diterima namun gugatan reconvensi tersebut ada karena adanya gugatan konvensi maka kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 132a HIR/Pasal 157 R.Bg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat I Reconvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Reconvensi dan Tergugat III Konvensi/Penggugat III Reconvensi;

DALAM KONVENSI

- Menyatakan gugatan konvensi Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan reconvensi Penggugat I Reconvensi/ Tergugat I Konvensi, Penggugat II Reconvensi/ Tergugat II Konvensi, Penggugat Reconvensi III/ Tergugat III Konvensi dan Penggugat IV Konvensi/Tergugat VI Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI ATAU REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.131.000,00 (dua juta seratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batang pada hari Kamis, tanggal 26 Januari 2023, oleh kami, Haryuning Respanti, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Dr. Dirgha Zaki Azizul, S.H., M.H. dan Kristiana Ratna Sari Dewi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 2 Februari 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Niana Tri Julianingsih, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,



Dr. Dirgha Zaki Azizul, S.H., M.H. Haryuning Respanti, S.H., M.H.

Kristiana Ratna Sari Dewi, S.H.

Panitera Pengganti,

Niana Tri Julianingsih, S.H.

Perincian biaya:

1.	Pendaftaran.....	Rp	30.000,00
2.	ATK.....	Rp	50.000,00
3.	Meterai	Rp	10.000,00
4.	PNBP	Rp	90.000,00
5.	Panggilan	Rp	1.241.000,00
6.	Pemeriksaan Setempat.....	Rp	600.000,00
7.	Redaksi	Rp	10.000,00
8.	<u>Lain-lain.....</u>	<u>Rp</u>	<u>100.000,00</u>
9.	Jumlah.....	Rp	2.131.000,00