



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor: 303/PDT.G/2022/PN.DPK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata pada Peradilan Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

SUPARJO : Tempat/Tanggal Lahir: Cilacap, 10 November 1976, Jenis Kelamin: Laki – laki, Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat: Jl. H. Damong RT. 007 RW. 001 Cipedak Jagakarsa, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai -----**PENGGUGAT I**;

SRI RAHAYU: Tempat / Tanggal Lahir: Jakarta, 06 Maret 1981, Jenis Kelamin : Perempuan, Pekerjaan: Ibu Rumah Tangga, Alamat: Jl. Suci RT. 006 RW. 006 Kelurahan Susukan Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai -----

PENGGUGAT II;

DEWI AFRIYANAH: Tempat / Tanggal Lahir: Jakarta, 19 April 1985, Jenis Kelamin: Perempuan, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Alamat Jl. P-1 No. 35 RT. 001 RW. 001 Kelurahan Kebon Jeruk Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai -----**PENGGUGAT III**;

CASYA : Tempat / Tanggal Lahir: Kuningan, 08 Januari 1971, Jenis Kelamin : Laki – laki, Pekerjaan : Guru, Alamat: Jl. Melur IV No. 20 RT. 002 RW. 006 Kelurahan Baktijaya Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGGUGAT IV**;

EDI ROHENDI : Tempat / Tanggal Lahir : Jakarta, 13 April 1975, Jenis Kelamin : Laki – laki, Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat: Jl. Tanjung Lekong RT. 011 RW. 007 Kelurahan Bidara Cina, Jatinegara, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai ---- **PENGGUGAT V**;

Para Penggugat dipersidangan dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Ujang Kosasih, S.H.,TM. Luqmanul Hakim, S.H.,M.H., Sulistyowati, S.H., ketiganya adalah Para Advokat / Pengacara pada Kantor Firma Hukum Ujang Kosasih, S.H., & Partner beralamat kantor di Perumahan Sawangan Permai Blok G4 No. 7 Sawangan Kota Depok berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 048/Adv-Firma/VII/2022 tertanggal 17 Agustus 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Depok dibawah

Halaman 1 dari 28 Putusan Perkara Nomor 303/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

register Nomor 1265/SK/Pdt/2022/PN Dpk tanggal 8 November 2022,
selanjutnya disebut sebagai----- **PARA PENGGUGAT**

Melawan:

AZHAR. HM, di Jl. MTs AN-NUR RT. 002 RW. 008 Kelurahan Pasir Putih
Kecamatan Sawangan Kota Depok, selanjutnya disebut sebagai

-----**TERGUGA**

T I;

AA PROPERTI, yang berkedudukan di Jl. Raya Pasir Putih Kp. Kepupu
Garuda V RT. 05 RW. 07 Kelurahan Pasir Putih Kecamatan
Sawangan, Kota Depok, selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT II;

H. DJARKASIH, yang berkedudukan di Jl. Raya Cipayung RT. 02 RW. 05
Kelurahan Cipayung Kecamatan Cipayung Kota Depok, selanjutnya
disebut sebagai-----**TERGUGAT III;**

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal
19 Oktober 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok
pada tanggal 21 November 2022 dan telah terdaftar dalam Register Perkara
Perdata Gugatan di bawah Nomor: 303/PDT.G/2022/PN.Dpk yang mana
Penggugat mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat sebagai berikut:

1. Bahwa antara para PENGGUGAT dengan TERGUGAT I telah
terjadi kesepakatan jual beli atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya
yang dikelola oleh Perumahan AA PROPERTY TERGUGAT II yang
beralamat di Rt/Rw 004/006, atau tepatnya di belakang Pesona Pasir Putih
Kel. Pasir Putih Kec. Sawangan Depok, bahwa para PENGGUGAT pada
sekitar tahun 2019 telah menyerahkan uang muka dan pembayaran kes
bertahap kepada TERGUGAT I. (Ic AZHAR HM dengan bukti kwetansi
dari AA PROPERTY Tergugat II. adalah sebagai berikut:

Atas Nama :SUPARJO

Luas Tanah : 103 M2

Tertanggal 21 Januari 2019 : Rp. 100,000,000,. (seratus juta rupiah)

Halaman 2 dari 28 Putusan Perkara Nomor 303/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tertanggal 4 Maret 2019 :Rp. 15.000.000., (lima belas juta rupiah)

Tertanggal 23 Maret 2019 : Rp. 10.000.000., (Sepuluh Juta Rupiah)

Tertanggal 22 Mei 2019 : Rp.10.000.000., (Sepuluh Juta Rupiah)

Tertanggal 20 Juli 2019 : Rp.5.000.000., (lima juta rupiah)

Tertanggal 22 Juli 2019 : Rp.10.000.000., (Sepuluh Juta Rupiah)

Tertanggal 24 Juli 2019 : Rp.10.000.000., (Sepuluh Juta Rupiah)

Tertanggal 1 Agustus 2019 : Rp.10.000.000., (Sepuluh Juta Rupiah)

Tertanggal 2 Agustus 2019 : Rp. 15.000.000., (lima belas juta rupiah)

Tertanggal 24 Agustus 2019 : Rp. 10.000.000., (Sepuluh Juta Rupiah)

Total Keseluruhan: RP. 195.000.00., (Seratus Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah)

pembayaran diterima oleh tergugat I Telah Lunas

-Atas Nama: SRI RAHAYU

-Luas Tanah: 36 M2

Tertanggal 23 September 2019: Rp. 30.000.000., (Tiga Puluh Juta Rupiah)

Tertanggal 3 Oktober 2019 : Rp. 10.000.000., (Sepuluh Juta Rupiah)

Tertanggal 11 November 2019 : Rp. 1.000.000., (Sepuluh Juta Rupiah)

Tertanggal 24 November 2019: Rp. 10.000.000.,(Sepuluh Juta Rupiah)

Tertanggal 30 November 2019: Rp. 10.000.00 (Sepuluh Juta Rupiah)

Tertanggal 2 Desember 2019: Rp. 24.000.000., (Dua Puluh Empat Juta Rupiah)

Tertanggal 3 Februari 2020: Rp. 10.000.000., (Sepuluh Juta Rupiah)

Total Keseluruhan : Rp. 95.000.000. (Sembilan puluh lima juta rupiah)

pembayaran diterima oleh Tergugat I, telah Lunas

-Atas Nama : DEWI AFRIYANA

-Luas Tanah : 36 M2

Tertanggal 17 Juni 2019 : Rp. 40.000.000., (Empat puluh Juta Rupiah)

Halaman 3 dari 28 Putusan Perkara Nomor 303/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tertanggal 26 Agustus 2019: Rp. 30.000.000. (Tiga puluh Juta Rupiah)

Tertanggal 7 November 2019: Rp. 15.000.000., (Lima Belas Juta Rupiah)

Tertanggal 3 November 2019 : Rp. 10.000.000.(Sepuluh Juta Rupiah)

Tertanggal 22 Agustus 2020 : Rp. 8.238.000.(delapan Juta dua ratus tiga puluh delapan Ribu Rupiah)

Total Keseluruhan : Rp.105.000.000., (Seratus Lima Juta Rupiah) pembayaran diterima oleh Tergugat I, Telah Luna

Atas Nama : CASYA

Luas Tanah : 48 M2

Tertanggal 8 Mei 2019 : Rp. 100.000.000., (Seratus Juta Rupiah)

Dengan catatan di transfer langsung ke developer AA Properti

Tertanggal 3 Desember 2019 : Rp. 1.000.000., (Satu Juta Rupiah)

Tertanggal 28 Desember 2019: Rp. 800.000., (Delapan Ratus Ribu Rupiah)

Tertanggal 24 Agustus 2020 : Rp. 1.000.000., (Satu Juta Rupiah)

Total Keseluruhan : Rp. 102.080.000., (Seratus dua juta delapan ratus ribu rupiah)

pembayaran diterima oleh Tergugat I dan Tergugat II, belum Lunas

Atas Nama : EDI ROHENDI

Luas Tanah : 36 M2

Tertanggal 30 Mei 2019: Rp. 25.000.000., (Dua Puluh Lima Juta Rupiah)

Tertanggal 13 Juni 2019 : Rp. 14.500.000., (Empat Belas Juta lima ratus ribu Rupiah)

Tertanggal 1 Juli 2019 : Rp. 5.000.000., (Lima Juta Rupiah)

Tertanggal 15 juli 2019 : Rp. 50.000.000., (Lima Puluh Juta Rupiah)

Tertanggal 30 Juli 2019 : Rp. 5.000.000., (Lima Juta Rupiah)

Tertanggal 9 September 2019 : Rp. 5.000.000., (lima Juta Rupiah)

Tertanggal 11 September 2019 : Rp. 6.000.000 (Enam Juta Rupiah)

Tertanggal 25 September 2019 : Rp. 6.000.000. (Enam Juta Rupiah)

Halaman 4 dari 28 Putusan Perkara Nomor 303/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tertanggal 26 September 2019 : Rp. 6.000.000 (Enam Juta Rupiah)

Tertanggal 27 September 2019 : Rp. 6.000.000. (Enam Juta Rupiah)

Tertanggal 28 September 2019 : Rp. 6.500.000., (Enam Juta lima ratus ribu Rupiah)

Tertanggal 29 September 2019 : Rp. 5.000.000., (Lima Juta Rupiah)

Tertanggal 9 November 2019 : Rp. 1.000.000., (Satu Juta Rupiah)

Tertanggal 11 Februari 2020 : Rp. 2.000.000., (dua Juta Rupiah)

Total Keseluruhan : Rp. 145.000.000., (Seratus Empat Puluh Lima Juta Rupiah)

pembayaran diterima oleh Tergugat I Telah Lunas

Total keseluruhan uang para penggugat yang telah masuk ke Tergugat I dan Tergugat II Rp:642.080.000.,-(enam ratus empat puluh dua juta delapan puluh ribu rupiah)

Selanjutnya mohon disebut sebagai objek perkara dan bukti Jual Beli; PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN TERGUGAT I DAN TERGUGAT II ADALAH SEBAGAI BERIKUT;

2. Bahwa sekira tahun 2019 para penggugat ditawarkan Kavling oleh AA PROPERTY Tergugat II untuk di bangun rumah.kemudian para penggugat pun setuju dengan membayar uang Don payment (DP) kepada Tergugat II. disertai bukti kwitansi Bukti Vid-I Terlampir, bahwa pada saat itu jual beli tersebut hanya secara lisan berdasarkan kepercayaan namun dibuktikan dengan bukti pembayaran Kwitansi dari AA PROPERTY bermatarai cukup yang ditanda tangani oleh TERGUGAT I,pada saat itu belum dibuatkan Akta jual beli.karena menurut keterangan TERGUGAT I,dasar AA PROPERTY membangun perumahan berdasarkan AJB No.1270/108/sawangan/1996 Luas Tanah 1400 M2 tercatat atas nama DRS.M.SILEGAR.yang nantinya apabila para konsumen telah lunas akan dipecah dari AJB induk menjadi AJB masing-masing.atas dasar AJB itulah para konsumen percaya, pada tanggal 30 mei 2021 Tergugat I membuat Akta jual beli yang ditandatangani oleh TERGUGAT I.pembuatan AJB tersebut dibawah

Halaman 5 dari 28 Putusan Perkara Nomor 303/Pdt.G/2022/PN Dpk



tangan. tidak dilakukan dihadapan Notaris atau di PPAT bahwa dalam Akta jual beli tersebut dituangkan kesanggupan bahwa TERGUGAT I (Ic AZHAR HM) akan menyerahkan Akta Jual Beli atau Sertifikat Hak Milik (SHM) kepada para penggugat,selambat-lambatnya 5 (Lima) bulan dari sejak Akta Jual Beli tersebut ditandatangani pada Tanggal 30 Mei 2021 Bukti Vid-2 Terlampir; dan seharusnya bulan oktober 2021 para penggugat sudah menerima AJB atau SHM dari TERGUGAT I,,namaun faktanya sampai gugatan ini di ajukan ke pengadilan negeri Depok baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak melaksanakan kewajibanya bahkan Ketika didatangi ke kantor dan ke rumahnya selalu menghindar;

3. Bahwa setelah para pengugat melunasi kewajibanya, Tergugat I selaku penjual, dan Tergugat II selaku pengembang dan pengelola perumahan tidak kunjung memberikan hak-hak para penggugat, yaitu Sertifikat Hak milik (SHM)yang dijanjikan oleh tergugat I dan Tergugat II kepada para penggugat; yang dimana tergugat selalu beralasan bahwasannya pihak AA PROPERTY sedang mengupayakan untuk mengurus AJB seluruh konsumen AA PROPERTY.namun sampai saat ini tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menyelesaikan kewajibannya yakni menerbitkan AJB atau SHM para penggugat;

4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II bukan hanya melakukan perbuatan melawan hukum dari jual beli tanah dan bangunan saja,tergugat I dan Tergugat II telah melakukan pembiaran terhadap asset-aset milik para penggugat yang dikuasai oleh Tergugat III.perbuatan para Tergugat meresahkan dan merugikan para penggugat,bahwa sekitar bulan Maret 2020 terjadi penutupan/pemagaran akses jalan yang menuju perumahan AA PROPERTY yang dilakukan oleh TERGUGAT III,pihak yang tidak bertanggung jawab yang mengaku sebagai pemilik Tanah,sehingga semakin membuat para penggugat kebingungan dan sangat merugikan karena akses jalan menuju rumah para penggugat tidak dapat dilalui kendaraan dan Ketika mau masuk kerumah harus manjat pagar tembok atau lewat samping melalui jalan setapak dan sampai saat ini pagar tesebut masih berdiri kokoh sementara pihak pengembang AA PROPERTY pada saat dikompirmasi terkait pemagaran akses jalan tersebut tidak merespon apapun,dan pada awal Agustus 2022 terjadi pemutusan aliran listrik sehingga menambah penderitaan bagi para



penggugat,pada tanggal 21 September 2022 TERGUGAT III menutup jalan yang masuk ke rumah penggugat atas nama DEWI AFRIYANA secara total sehingga penggugat tidak dapat masuk kerumahnya sendiri,setelah dimintai pertanggungjawab kepada AA PROPERTY lagi-lagi tidak ada respon apaun terkait pemagaran tesebut,keluhan para konsumen/para penggugat samasekali tidak ditanggapi oleh para Tergugat, sehingga perbuatan Tergugat I ,TERGUGAT II dan Tergugat III,yang telah merugikan para penggugat adalah perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHperdata;
PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT III;

5. Bahwa pada sekitar bulam maret 2020 Tergugat III (Ic H.ZARKASIH) melakukan penutupan jalan utama menuju rumah para Penggugat dengan alasan perumahan yang dibangun oleh TERGUGAT II tanahnya adalah milik TERGUGAT III yang belum lunas,dan pada tanggal 21 September 2022 Rumah penggugat atas nama Dewi Afriyana telah ditutup Total oleh Tergugat III sehingga rumah penggugat saat ini tidak dapat dipakai karena akses menuju rumah telah ditutup permanen oleh TERGUGAT III,akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT III PARA PENGGUGAT mengalami kerugian yang sanget besar.Tergugat III telah melanggar peraturan perundang-undangan Pasal 63 Undang-Undang No.38 Tahun 2004 Tentang Jalan dan melanggar pasal 192 KUHP,untuk selanjutnya kepada TERGUGAT III,dibebani untuk membayar ganti kerugian dengan perincian sebagai berikut :

KERUGIAN MATERIL :

- SUPARJO Total Keseluruhan: RP. 195.000.00., (Seratus Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah) diterima oleh Tergugat I.
- SRI RAHAYU Total Keseluruhan : Rp:105.000,000(seratus lima juta rupiah) diterima oleh Tergugat I.
- DEWI AFRIYANA Total Keseluruhan :
Rp.115.000.000., (Seratus Lima Belas Juta Rupiah) diterima oleh Tergugat I
- CAHYA Total Keseluruhan :
Rp. 102.080.000., (Seratus dua juta delapan ratus ribu rupiah) diterima Tergugat I dan Tergugat II,
- EDI ROHENDI Total Keseluruhan :



Rp.145.000.000., (Seratus Empat Puluh Lima Juta Rupiah) diterima oleh Tergugat I,

- Biaya Advokasi Rp. 35.000.000., (Tiga Puluh LimaJuta Rupiah);

Total kerugian Materil seluruh para penggugat Rp: Rp:642.080.000.,- (enem ratus empat puluh dua juta delapan puluh ribu rupiah)

KERUGIAN MORIL :

- PARA PENGGUGAT mengalami kerugian Moril akibat pemagaran akses jalan dan pemutusan aliran Listrik serta intimidasi dari ormas suruhan TERGUGAT III,para penggugat merasa terancam keselamatan keluarga dan harta bendanya,merasa tidak nyaman dan mengalami stress berkepanjangan akibat bulak balik ke Polres Depok untuk meminta perlindungan,ke kantor AA Property,dan kerumah Sdr AZHAR HM untuk menanyakan kepastian AJB atau SHM yang merupakan hak para penggugat,pergi ke kantor Desa, PPAT dan BPN mencari kepastian atau status kepemilikan rumah yang para penggugat beli dari para tergugat secar bertahap;

Jika di uangkan kerugian Moril para penggugat Rp : 1.000,000,000,-,(satu miliar rupiah)

6. Bahwa untuk menjamin dipenuhinya tuntutan PARA PENGGUGAT dikemudian hari agar tidak terjadi tuntutan yang (*litisor*), dan menghindari agar PARA TERGUGAT tidak mengalihkan harta bendanya, mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Depok berkenan meletakkan sita jaminan (*Consetvoir Besiag*) atas sebidang tanah dan bangunan rumah di atasnya yang di wilayah Perumah AA PROPERTY Rt/Rw 004/006, atau tepatnya di belakang Pesona Pasir Putih Kel. Pasir Putih Kec. Sawangan Depok.

7. Bahwa Gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang autentik dan dapat dipertanggung jawabkan keberadaannya secara hukum, sehingga putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya Verzet, Banding atau Kasasi;

8. Bahwa PENGUNGAT telah berulang kali mengajak PARA TERGUGAT untuk menyelesaikan masalah ini secara musyawarah dan kekeluargaan akan tetapi PARA TERGUGAT tidak pernah menanggapi sehingga tiada jalan lain selain mencari kepastian hukum melalui gugatan



ke hadapan Ketua Pengadilan Negeri Depok yang terhormat agar para penggugat mendapat perlindungan dan kepastian hukum atas tanah dan bangunan yang dibelinya dengan cara bertahap dan sebagian sudah lunas,

9. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok berkenan menerima, memeriksa dan memutus perkara ini dengan Putusan sebagai berikut :

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk segera menyerahkan AJB atau Sertifikat Hak Milik (SHM) Kepada PARA PENGGUGAT;
3. Menyatakan Perbuatan PARA TERGUGAT merupakan perbuatan melawan Hukum (PMH) dan sangat merugikan PARA PENGGUGAT;
4. Menghukum Para Tergugat Untuk Membayar Ganti Kerugian Materiil Dan Moril Kepada Penggugat Sebesar Rp: 1.642,080,000,- (satu miliar enam ratus empat puluh dua juta delapan puluh ribu rupiah)
5. Menghukum Tergugat Membayar Uang Paksa (*Dwangsoon*) Kepada Penggugat Sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) Setiap Hari Keterlambatan Dalam Melaksanakan Isi Putusan Ini;
6. Menyatakan Putusan Ini Dapat Dilaksanakan Secara Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) Walaupun Ada Upaya Verzet, Banding Atau Kasasi;
7. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk membongkar pagar tembok yang menutup jalan utama masuk perumahan AA PROPERTY;
8. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk membongkar pagar tembok yang mengurung rumah penggugat atas nama DEWI APRIYANA;
9. Menghukum para Tergugat Membayar Biaya Perkara Ini.

Subsida

Atau Apabila Majelis Hakim Berpendapat Lain Mohon Putusan Yang Seadil-Adilnya Dari Suatu Peradilan Yang Baik Dan Bijaksana (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Para Penggugat hadir Kuasa Hukumnya sedangkan Tergugat I hadir sendiri dipersidangan sedangkan Tergugat II dan Tergugat III tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain sebagai kuasanya meskipun telah dipanggil secara sah



dan patut sehingga untuk Tergugat II dan Tergugat III dianggap tidak menggunakan hak dalam melakukan pembelaan dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa oleh karena Kuasa Para Penggugat dan Tergugat I telah hadir, maka berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, siding dilanjutkan dengan Mediasi, karena para pihak menyerahkan kepada Majelis Hakim untuk menunjuk Mediator maka Ketua Majelis Hakim telah menunjuk Mediator dari Non Hakim yang telah bekerjasama dengan Pengadilan Negeri Depok yang bernama Yoseph Renhard Marilitua, SH namun setelah dilaksanakan, ternyata mediasi tidak berhasil/ gagal sebagaimana laporan mediasi, sehingga proses persidangan dilanjutkan;

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

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

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan jawaban tanggal 6 April 2023, dan telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

PARA PENGGUGAT DALAM POSITANYA MENGURAIKAN SEBAGAI BERIKUT:

1. Bahwa sekira tahun 2019 para penggugat ditawarkan Kavling oleh AA PROPERTY Tergugat II untuk di bangun rumah.kemudian para penggugat pun setuju dengan membayar uang Don payment (DP) kepada Tergugat II. disertai bukti kwitansi Bukti Vid•I Terlampir, bahwa pada saat itu jual beli tersebut hanya secara lisan berdasarkan kepercayaan oamun dibuktikan dengan bukti pembayaran Kwitansi dari AA PROPERTY bennatarai cukup yang ditanda tangani oleh TERGUGAT I,pada saat itu belum dibuatkan Akta jual beli.karena menurut keterangan TERGUGA T I.dasar AA PROPERTY membangun perumahan berdasarkan AJB No.1270/108/sawangan/1996 Luas Tanah 1400 M2 tercatat atas nama DRS.M.SILEGAR.yang nantinya apabila para konsumen



telah lunas akan dipecah dari AJB induk menjadi AJB masing-masing. atas dasar AJB itulah para konsumen percaya, pada tanggal 30 Mei 2022

2. Tergugat I membuat Akta jual beli yang ditandatangani oleh TERGUGAT I. pembuatan AJB tersebut dibawah tangan. tidak dilakukan dihadapan Notaris atau di PPAT bahwa dalam Akta jual beli tersebut dituangkan kesanggupan bahwa TERGUGAT I (le AZHAR HM) akan menyerahkan Akta Jual Beli atau Sertifikat Hak Milik (SHM) kepada para penggugatm selamabat-lamabatnya 5 (Lima) bulan dari sejak Akta Jual Beli tersebut ditandatangani pada Tanggal 30 Mei 2021 Bukti Vid-2 Terlampir; dan seharusnya bulan oktober 2021 para penggugat sudah menerirna AJB atau SHM dari TERGUGAT I, namaun faktanya sampai gugatan ini di ajukan ke pengadilan negeri Depok baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak melaksanakan kewajibanya bahkan Ketika didatangi ke kantor dan ke rumahnya selalu menghindar;

3. Bahwa setelah para pengugat melunasi kewajibanya, Tergugat I selaku penjual, dan Tergugat II selaku pengembang clan pengelola perumahan tidak kunjung memberikan hak-hak para penggugat, yaitu Sertifikat Hak milik (SHM) yang dijanjikan oleh tergugat I dan Tergugat II kepada para penggugat; yang dimana tergugat selalu beralasan bahwasannya pihak AA PROPERTY sedang mengupayakan untuk mengurus AJB seluruh konsumen AA PROPERTY. namun sampai saat ini tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menyelesaikan kewajibannya yakni menerbitkan AJB atau SHM para penggugat;

4. Bahwa Tergugat I clan Tergugat II bukan hanya melakukan perbuatan melawan hukum dari jual beli tanah dan baogunan saja, tergugat I dan Tergugat 11 telah melakukan pembiaran terhadap asset-aset milik para penggugat yang dikuasai oleh Tergugat 111. perbuatan para Tergugat meresahkan dan merugikan para penggugat, bahwa sekitar bulan Maret 2020 terjadi penutupan/pemagaran akses jalan yang menuju keperumahan AA PROPERTY yang dilakukan oleh TERGUGA T 111, pihak yang tidak bertanggung jawab yang mengaku sebagai pemilik



Tanah, sehingga semakin membuat para penggugat kebingungan dan sangat merugikan karena akses jalan menuju rumah para penggugat tidak dapat dilalui kendaraan dan **Ketika** mau masuk kerumah harus manjat pagar tembok atau lewat samping melalui jalan setapak dan sampai saat ini pagatesebut masih berdiri kokoh sementara pihak pengembang AA PROPERTY pada saat dikompirmasi terkait pemagaran akses jalan tersebut tidak merespon apapun, dan pada awal Agustus 2022 terjadi pemutusan aliran listrik sehingga menambah penderitaan bagi para penggugat, pada tanggal 21 September 2022 TERGUGAT III menutup jalan yang masuk ke rumah penggugat atas nama DEWI AFRIYANA secara total sehingga penggugat tidak dapat masuk kerumahnya sendiri, setelah dimintai pertanggungjawab kcpada AA PROPERTY lagi-lagi tidak ada respon apaun terkait pemagaran tersebut, keluhan para konsumen/para penggugat samasekali tidak ditanggapi oleh para Tergugat, sehingga perbuatan Tergugat I, TERGUGAT II dan Tergugat III, yang telah merugikan para penggugat adalah perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHperdata;

JAWABAN ATAS POSITA PARAPENGGUGAT SEBAGAI BERIKUT:

Bahwa benar sekitar Tahun 2019 tepatnya pada bulan Maret Tergugat I dan Tergugat II bekerjasama selanjutnya disebut pengembang AA PROPERTY. telah membangun Rumah Tyve 36 M2 berdasarkan Affi No.1270/108/Sawangan/1996 seluas 1400M2 (seribu empat ratus meter persegi) tercatat atas nama DRS.M.SIREGAR kemudian Tergugat I membeli tanah tersebut dari Sdr BUDIMAN berdasarkan surat pernyataan pelepasan Hak tanggal.25 April 2019;

Bahwa benar Tergugat I telah menawarkan penjualan tanah dan bangunan kepada para penggugat dengan cara Kes bertahap dan telah dibuatkan surat pejanjian jual beli dibawah tangan, sebagaian ada yang telah tunas dan Sebagian lagi ada yang belum tunas,

Bahwa sekitar tahun 2020 tirnbul masalab tiba-tiba Tergugat III menutup akses jalan menuju perumahan AA PROPERTY dan membangun tembok pembatas sebingga pengbuni perumahan AA PROPERTY atau para penggugat tidak bisa masuk kerumahnya sendiri, segala upaya untuk musyawarab dengan tergugat III telah dilakukan bahkan pengaduan kepada



polres Depok telah kami lakukan, namun tergugat I tidak pernah hadir dalam undangan mediasi tersebut. Atas pemagaran tembok yang dilakukan oleh tergugat I para penggugat dan tergugat I menderita kerugian yang cukup besar, 4 buah rumah yang dibangun oleh tergugat I telah dirobohkan oleh tergugat I;

Bahwa tergugat I menyanggupi sebagian tuntutan para penggugat terkait alas hak seperti AID atau SHM yang saat ini sedang dalam proses, namun Tergugat I menolak petitum para penggugat pada point 4 dan 5 yang menuntut ganti rugi pada point 4 (empat) sebesar Rp. 1.642,080,000,- (satu miliar enam ratus empat puluh dua juta delapan puluh rubu rupiah) dan tuntutan pada point 5 (lima) Rp.1.000.000, (satu juta rupiah) atas keterlamabatan putusan;

Bahwa tergugat I juga meminta kepada ketua majlis agar perbuatan Tergugat I yang menutup akses jalan perumahan AA PROPERTY dengan tembok adalah perbuatan melawan hukum karena tergugat I tidak ada hubungannya dengan perkara tanah yang tergugat I beli dari Sdr BUDIMAN,

Demikian jawaban tertulis dari tergugat I sebagai pertimbangan untuk keputusan penetapan ketua majelis hakim Pengadilan Negeri Depok dalam perkara nomor 303/Pdt.G/2022/Dpk. Atas perhatiannya saya ucapkan terimakasih.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Kuasa Tergugat tersebut Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 13 April 2023 selanjutnya Replik selengkapnya terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Kuasa Penggugat tersebut Kuasa Tergugat telah mengajukan Duplik tanggal 03 4 Mei 2023, selanjutnya Duplik selengkapnya terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat di persidangan berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Suparjo Nomor 3174091011761001 Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta, selanjutnya diberi tanda P 1.1 (sesuai dengan aslinya);
2. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Azhar, H.M. dengan Suparjo tertanggal 30 Mei 2021, selanjutnya diberi tanda P 1.2 (sesuai dengan aslinya);
3. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Suparjo tertanggal 21 Januari 2019 sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 1.3 A (sesuai dengan aslinya);



4. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Suparjo tertanggal 4 Maret 2019 sejumlah Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 1.3 B (sesuai dengan aslinya);
5. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Suparjo tertanggal 23 Maret 2019 sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 1.3 C (sesuai dengan aslinya);
6. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Suparjo tertanggal 22 Mei 2019 sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 1.3 D (sesuai dengan aslinya);
7. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Suparjo tertanggal 20 Juli 2019 sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 1.3 E (sesuai dengan aslinya);
8. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Suparjo tertanggal 24 Juli 2019 sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 1.3 F (sesuai dengan aslinya);
9. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Suparjo tertanggal 27 Juli 2019 sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 1.3 G (sesuai dengan aslinya); Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Suparjo tertanggal 1 Agustus 2019 sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 1.3 H (sesuai dengan aslinya);
10. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Suparjo tertanggal 22 Agustus 2019 sejumlah Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 1.3 i (sesuai dengan aslinya);
11. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Suparjo tertanggal 24 Agustus 2019 sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 1.3 J (sesuai dengan aslinya);
12. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Sri Rahayu Nomor 3175094603810001 Jakarta Timur Provinsi DKI Jakarta, selanjutnya diberi tanda P 2.1 (sesuai dengan aslinya);
13. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan berikut kelengkapannya Perumahan AA Property RW. 006 Kelurahan Pasir Putih Sawangan Depok, selanjutnya diberi tanda P 2.2 (sesuai dengan aslinya);
14. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas nama Sri Rahayu tertanggal 23 September 2019 sejumlah Rp. 30.000.000,- (tiga



puluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 2.3 A (sesuai dengan aslinya);

15. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas nama Sri Rahayu tertanggal 3 Oktober 2019 sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 2.3 B (sesuai dengan aslinya);

16. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas nama Sri Rahayu tertanggal 16 November 2019 sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 2.3 C (sesuai dengan aslinya);

17. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas nama Sri Rahayu tertanggal 24 Desember 2019 sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) selanjutnya diberi tanda P 2.3 D (sesuai dengan aslinya);

18. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas nama Sri Rahayu tertanggal 30 November 2019 sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 2.3 E (sesuai dengan aslinya);

19. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas nama Sri Rahayu tertanggal 2 Desember 2019 sejumlah Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 2.3 F (sesuai dengan aslinya);

20. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Sri Rahayu tertanggal 3 Februari 2020 sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 2.3 G (sesuai dengan aslinya);

21. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Dewi Afriyanah Nomor 3173055604850008 Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta, selanjutnya diberi tanda P 3.1 (sesuai dengan aslinya);

22. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Azhar, H.M dan Dewi Afriyanah tertanggal 30 Mei 2021, selanjutnya diberi tanda P 3.2 (sesuai dengan aslinya);

23. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Dewi Afriyanah tertanggal 17 Juni 2019 sejumlah 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 3.3 A (sesuai dengan aslinya);

24. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Dewi Afriyanah tertanggal 26 Agustus 2019 sejumlah Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 3.3 B (sesuai dengan aslinya);

25. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Dewi Afriyanah tertanggal 7 November 2019 sejumlah Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 3.3 C (sesuai dengan aslinya);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Dewi Afrianah tertanggal 7 November 2019 sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 3.3 D (sesuai dengan aslinya);
27. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Dewi Afrianah tertanggal 22 Agustus 2020 sejumlah Rp. 8.238.000,- (delapan juta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah), selanjutnya diberi tanda P 3.3 E (sesuai dengan aslinya);
28. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Dewi Afrianah tertanggal 31 Mei 2021 sejumlah Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 3.3 F (sesuai dengan aslinya);
29. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Casya Nomor 3276050801710007 Kota Depok Provinsi Jawa Barat, selanjutnya diberi tanda P 4.1 (sesuai dengan aslinya);
30. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Azhar, H.M dengan Casya tertanggal 30 Mei 2021, selanjutnya diberi tanda P 4.2 (sesuai dengan aslinya);
31. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Casya tertanggal 8 Mei 2019 sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 4.3 A (sesuai dengan aslinya);
32. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Casya tertanggal 3 Desember 2019 sejumlah Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 4.3 B (sesuai dengan aslinya);
33. Fotokopi Pembayaran Atas Nama Casya tertanggal 28 Desember 2019 sejumlah Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah), selanjutnya diberi tanda P 4.3 C (sesuai dengan aslinya);
34. Fotokopi Pembayaran Kwitansi Atas Nama Casya tertanggal 24 Agustus 2020 sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 4.3 D (sesuai dengan aslinya);
35. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Edi Rohendi Nomor 3175031304750002 Jakarta Timur Provinsi DKI Jakarta, selanjutnya diberi tanda P 5.1 (sesuai dengan aslinya);
36. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Azhar H.M dengan Edi Rohendi tertanggal 30 Mei 2021, selanjutnya diberi tanda P 5.2 (sesuai dengan aslinya);

Halaman 16 dari 28 Putusan Perkara Nomor 303/Pdt.G/2022/PN Dpk



37. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Edi Rohendi tertanggal 30 Mei 2019 sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 5.3 A (sesuai dengan aslinya);
38. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Edi Rohendi tertanggal 29 September 2019 sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 5.3 B (sesuai dengan aslinya);
39. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Edi Rohendi tertanggal 9 September 2019 sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 5.3 C (sesuai dengan aslinya);
40. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Edi Rohendi tertanggal 15 Juli 2019 sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 5.3 D (sesuai dengan aslinya);
41. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Edi Rohendi tertanggal 30 Juli 2019 sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 5.3 E (sesuai dengan aslinya);
42. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Edi Rohendi tertanggal 11 Februari 2020 sejumlah Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 5.3 F (sesuai dengan aslinya);
43. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Edi Rohendi tertanggal 25 September 2019 sejumlah Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 5.3 G (sesuai dengan aslinya)
44. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Edi Rohendi tertanggal 29 September 2019 sejumlah Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 5.3 H (sesuai dengan aslinya);
45. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Edi Rohendi tertanggal 27 September 2019 sejumlah Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 5.3 I (sesuai dengan aslinya);
46. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Edi Rohendi tertanggal 28 September 2019 sejumlah Rp.6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah), selanjutnya diberi tanda P 5.3 J (sesuai dengan aslinya);
47. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Edi Rohendi tertanggal 1 Juli 2019 sejumlah Rp.6.500.000,- (lima juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 5.3 K (sesuai dengan aslinya);



48. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Edi Rohendi tertanggal 1 Juli 2019 sejumlah Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 5.3 L (sesuai dengan aslinya);

49. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Edi Rohendi tertanggal 20 September 2019 sejumlah Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah), selanjutnya diberi tanda P 5.3 M (sesuai dengan aslinya);

50. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Edi Rohendi tertanggal 13 Juni 2019 sejumlah Rp.14.500.000,- (empat belas juta lima ratus ribu rupiah), selanjutnya diberi tanda P 5.3 N (sesuai dengan aslinya);

51. Fotokopi Surat Laporan Tindak Pidana Pemblokiran Jalan Umum tertanggal 21 September 2022, selanjutnya diberi tanda P.6 (sesuai dengan aslinya);

52. Fotokopi Gambar 1 Pemblokiran Penutupan Jalan Utama yang masuk ke Perumahan AA Property, selanjutnya diberi tanda P.7 A (fotokopi dari printout);

53. Fotokopi Gambar 2 Pemblokiran / Penutupan jalan masuk rumah warga, selanjutnya diberi tanda P.7 B (fotokopi dari printout);

54. Fotokopi Gambar 3 Pengerjaan Pemblokiran / Penutupan jalan perumahan yang masuk ke rumah warga, selanjutnya diberi tanda P.7 C (fotokopi dari printout);

55. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 1270/108/Sawangan/1996, selanjutnya diberi tanda P. 8 A (fotokopi dari fotokopi);

56. Fotokopi Surat Pernyataan Atas Nama Budiman tertanggal 25 April 2019, selanjutnya diberi tanda P.8 B (fotokopi dari fotokopi);

Menimbang bahwa bukti surat tersebut kesemuanya telah di cocokkan dengan aslinya dan di beri materai secukupnya kecuali bukti P.7 A, P.7 B, dan P.7 C berupa fotokopi dari printout) dan P.8 A, P.8 B fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Kuasa Penggugat dalam persidangan telah mengajukan saksi yang telah memberikan keterangan dibawa sumpah yang pada pokoknya sebagai Berikut :

1. SUPARTO ketetapan saksi di persidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak tahu tentang asal usul dari tanah yang telah dibangun perumahan yang disengketakan para Penggugat;



- Bahwa setahu saksi nama pengembang perumahan tersebut bernama AA Property;
- Bahwa setahu saksi yang melakukan pengembangan perumahan tersebut adalah Tergugat I;
- Bahwa setahu saksi di lokasi tersebut sudah dibangun bentuk rumahnya dan bukan tanah kosong;
- Bahwa saksi kurang tahu pasti yang jelas sudah berapa banyak dibangun rumah di lokasi tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang riwayat dari tanah tersebut menjadi perumahan;
- Bahwa yang melakukan pembatas tembok tinggi menggunakan batu kali adalah Tergugat III;
- Bahwa saksi dan Para Penggugat sudah menanyakan kepada Tergugat III tentang kepemilikan tanah tersebut akan tetapi atas pertanyaan tersebut Tergugat III tidak bisa menunjukkan bukti surat atas kepemilikan tanah yang sesuai pernyataannya;
- Bahwa yang telah ditembok Tergugat III adalah jalan bawah akses perumahan;
- Bahwa setahu saksi yang tinggal di perumahan tersebut sehubungan dengan pembayaran ada yang sudah lunas dan ada juga yang belum lunas;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang keberadaan dari Tergugat III untuk saat ini;

Bahwa atas keterangan saksi para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

2. RIKI ALFIANSYAH

- Bahwa setahu saksi permasalahan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat terkait akses jalan yang dibangun oleh Tergugat III;
- Bahwa Tergugat III mengklaim itu adalah tanahnya akan tetapi Tergugat III tidak bisa menunjukkan bukti kepemilikan dari tanahnya tersebut;
- Bahwa saksi melihat pembangunan pembatas tersebut akan tetapi tidak ada yang saya kenal dan mengatasnamakan sebagai Tergugat III;
 - Bahwa pada saat pembangunan berlangsung tidak ada perlawanan;
 - Bahwa pembangunan tembok pembatas itu sudah ada hampir 3 (tiga) tahun;
 - Bahwa tinggi dari tembok pembatas tersebut sekitar 1 meter



tingginya;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi Para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya tersebut, Tergugat I telah mengajukan bukti surat di persidangan berupa:

- 1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Azhar HM Nomor 3276032005740002 Kota Depok Provinsi Jawa Barat, selanjutnya diberi tanda T-1 (sesuai dengan aslinya);
- 2) Fotokopi Surat Pernyataan antara Budiman dengan Azhar HM tertanggal 25 April 2019, selanjutnya diberi tanda T-2 (sesuai dengan aslinya);
- 3) Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Hasanudin tertanggal 27 Agustus 2019 sejumlah Rp.132.000.000,- (seratus tiga puluh dua ribu rupiah), selanjutnya diberi tanda T-3 A (fotokopi dari fotokopi);
- 4) Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama Azhar HM tertanggal 31 Agustus 2019 sejumlah Rp.46.000.000,- (seratus empat puluh enam juta rupiah), selanjutnya diberi tanda T-3 B (fotokopi dari fotokopi);
- 5) Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 1270/108/Sawangan/1996, selanjutnya diberi tanda T-4 (fotokopi dari fotokopi);
- 6) Fotokopi Peta Lokasi Tanah Luas 1.300 M² (seribu tiga ratus meter persegi) lokasi di Sawangan Pasir Putih Kecamatan Sawangan Kota Depok yang saat ini menjadi Perumahan AA Property, selanjutnya diberi tanda T-5 (fotokopi dari fotokopi);
- 7) Fotokopi Gambar adalah akses jalan yang ditutup dan rumah yang dirusak oleh Tergugat III Djarkasih tanpa hak, selanjutnya diberi tanda T-6 A (fotokopi dari handphone);
- 8) Fotokopi Gambar adalah akses jalan yang ditutup dan rumah yang dirusak oleh Tergugat III Djarkasih tanpa hak, selanjutnya diberi tanda T-6 B (fotokopi dari handphone);
- 9) Fotokopi Gambar adalah akses jalan yang ditutup dan rumah yang dirusak oleh Tergugat III Djarkasih tanpa hak, selanjutnya diberi tanda T-6 C (fotokopi dari handphone);
- 10) Fotokopi Gambar adalah akses jalan yang ditutup dan rumah yang dirusak oleh Tergugat III Djarkasih tanpa hak, selanjutnya diberi tanda T-6 D (fotokopi dari handphone);



11) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Atas Nama Budiman Nomor 3276072409710001 Kota Depok Provinsi Jawa Barat, selanjutnya diberi tanda T-7 (fotokopi dari fotokopi);

Menimbang bahwa bukti tersebut sudah di cocokkan dengan aslinya kecuali T-3 A, T-3 B, T-4, T-5, T-7 fotokopi dari fotokopi dan bukti surat T-6 A, T-6 B, T-6 C, T-6 D fotokopi dari handphone;

Menimbang bahwa tergugat I mengajukan saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. YAKUB SAPUTRA keterangan saksi di persidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa yang saya ketahui tentang permasalahan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat adalah tentang pemagaran lahan yang ditembok tinggi oleh Tergugat III;
- Bahwa lahan yang telah dipagar tinggi tersebut oleh Tergugat III adalah Perumahan yang terletak di daerah Pasir Putih, Kota Depok;
- Bahwa saya tidak tahu nama perumahan yang telah dipagar oleh Tergugat III tersebut;
- Bahwa pada waktu pemagaran tembok tinggi saya juga berada dilokasi;
- Bahwa yang telah memagar dengan tembok tinggi tersebut adalah Tergugat III;
- Bahwa pada waktu pemagaran tembok tinggi tersebut Tergugat III tidak berada ditempat dan hanya menyuruh dengan sekelompok orang untuk melakukan pemagaran tembok tinggi;
 - Bahwa saya tidak tahu siapa yang telah mempunyai lahan tersebut;
- Bahwa hubungan saya dengan Tergugat I hanya sebatas pada saat bekerja;
- Bahwa Tergugat III tidak bisa menunjukkan bukti kepemilikan atas tanah tersebut;

Menimbang bahwa pada hari Jum,at tanggal 9 Juni 2023 telah dilakukan pemeriksaan setempat yang hasilnya tertera didalam Berita acara pemeriksaan persidangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat dalam persidangan telah mengajukan kesimpulan tertanggal 15 Agustus 2023 selanjutnya Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan Putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu sehubungan dengan perkara ini selengkapnya telah dicatat dalam Berita Acara Persidangan dianggap termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan serta turut dipertimbangkan dalam putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa Penggugat telah mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan melawan hukum oleh karena tindak kunjung memberikan hak kepada Para Penggugat yaitu Sertifikat hak milik yang dijanjikan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada para Penggugat dan telah melakukan pembiaran kepada Tergugat III yang menguasai asset-aset yang dibeli Para Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III juga telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh karena telah melakukan Penutupan Akses jalan menuju keperumahan yang ditempati oleh Para Penggugat;

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat Tersebut Tergugat I membenarkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah membangun perumahan Type 36 M2 berdasarkan AJB Nomor 1270/Sawangan/1996 dan telah menjual kepada para Penggugat dan telah dibayar lunas dan Tergugat I menyanggupi atas alas hak perumahan tersebut dan saat ini sedang proses;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-8B dan 2 (dua) orang saksi yang bernama Suparto dan Riki Alfiansyah;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat I telah mengajukan bukti yang diberi T-1 sampai dengan T-7 dan tidak menghadirkan saksi meskipun Majelis hakim telah meberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Halaman 22 dari 28 Putusan Perkara Nomor 303/Pdt.G/2022/PN Dpk

Disclaimer

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



Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-1.2,P-2.2,P-3.2.P-4.2,P-5.2 bahwa Para Penggugat telah melakukan Perjanjian pengikatan jual beli tanah dengan Nomor AJB 1270/108/Sawangan/1996 tercatat An. Drs M Siregar dengan Tergugat I;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dipersidangan dan hal ini juga dibenarkan oleh Para Penggugat dan Tergugat I perumahan yang dibeli oleh Para Penggugat tersebut sekarang akses ke perumahan tersebut telah tembok Oleh Tergugat III karena Tergugat III merasa bahwa tanah tersebut adalah miliknya;

Menimbang bahwa berdasarkan jawaban Tergugat bahwa tanah yang dibangun oleh Tergugat tersebut adalah merupakan tanah Drs. M Siregar berdasarkan AJB 1270/108/Sawangan/1996 (bukti T-4) dan Tergugat I membeli dari Budiman (Bukti T-2);

Menimbang bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut apakah Penggugat termasuk pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi undang-undang;

Menimbang bahwa berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar MA Tahun 2016 Bahwa Kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata adalah:

- Melakukan jual beli atas objek tanah dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum.
 - Pembelian tanah dihadapan PPAT.
 - Pembelian tanah terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu: dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/ diketahui kepada desa/lurah setempat).
 - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan harga yang layak.
- Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:



- Penjual adalah orang yang berhak memiliki hak atas tanah sesuai dengan bukti kepemilikannya.
- Tanah yang diperjualbelikan tidak dalam status disita.
- Tanah yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan.
- Tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN.

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-1.2,P-2.2,P-3.2.P-4.2,P-5.2 Perjanjian Pengikatan jual beli tanah yang ada bangunannya tersebut yang dilakukan oleh Para Penggugat adalah terhadap tanah yang belum terdaftar sehingga seharusnya jual beli tersebut dilakukan dihadapan Kepala Desa setempat akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan oleh Para Penggugat dan Para Penggugat juga kurang menerapkan prinsip kehati-hatian karena tidak mengecek atas kepemilikan tanah tersebut sehingga menurut Majelis Hakim bahwa Para Penggugat tidak termasuk dalam katagori Pembeli beritikad baik yang harus dilindungi undang-undang atas kepemilikan tanah dan bangunan tersebut sehingga menurut Majelis Hakim yang dapat dituntut oleh Para Penggugat hanyalah tuntutan ganti Rugi yang dialami oleh Para Penggugat tersebut sehingga untuk petitum yang berkaitan dengan tanah dalam perkara aquo yaitu Petitum angka 2, 5,6,7,8 dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan Petitum angka 3 gugatan Penggugat yaitu apakah ada perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-1.2,P-2.2,P-3.2.P-4.2,P-5.2 bahwa Para Penggugat telah melakukan Perjanjian pengikatan jual beli tanah dengan Tergugat I;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat bahwa pada tahun 2009 Para Penggugat telah ditawari oleh Tergugat II Kavling tanah untuk dibangun rumah dan Para Penggugat menyetujuinya dan telah membayar lunas sebagaimana bukti P1.3a sampai P1.3j dimana Penggugat I Suparjo telah membayar keseluruhan sejumlah Rp.225.000.000 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P2.3a sampai dengan P2.3g bahwa Penggugat II Sri Rahayu telah membayar kepada Tergugat I dan Tergugat II sejumlah Rp.95.000.000 (Sembilan puluh lima juta rupiah);



Menimbang bahwa berdasarkan bukti P.3.3a sampai dengan bukti P.3.3e bahwa Penggugat III Dewi Afriyana telah membayar kepada Tergugat I dan Tergugat II sejumlah Rp.105.000.000 (seratus lima juta rupiah);

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P.4.3a sampai dengan bukti P.4.3d bahwa Penggugat IV telah membayar kepada Tergugat I dan Tergugat II sejumlah Rp.102.000.000 (seratus dua juta rupiah);

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P.5.3a sampai dengan bukti P.5.3N bahwa Penggugat V telah membayar kepada Tergugat I dan Tergugat II Edi Rohadi kepada Tergugat I dan Tergugat II sejumlah Rp.145.000.000 (seratus empat puluh lima juta rupiah);

Menimbang bahwa Tergugat I dipersidangan juga membenarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para Penggugat tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat bahwa penggugat mendalilkan bahwa Penggugat telah membeli tanah Kavling yang kemudian dibangun Perumahan oleh Tergugat I dan Tergugat II oleh karena dijanjikan akan mendapatkan Akta Jual beli dan surat kepemilikan atas tanah tersebut dan dalil ini juga dibenarkan oleh Tergugat I dan sampai hari ini Tergugat I dan Tergugat II tidak menepatinya dan mengatakan bahwa hal tersebut dalam proses akan tetapi berdasarkan bukti yang diajukan oleh Tergugat I Majelis Hakim tidak melihat bahwa Tergugat I telah memproses hal tersebut dan berdasarkan bukti dari Tergugat juga tidak ada yang menunjukkan bahwa tanah yang dijual Tergugat I dan Tergugat II kepada Para Penggugat adalah kepunyaan dari tergugat I dan tergugat II sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Penggugat sehingga terhadap Petitum gugatan Penggugat angka 3 dapat dikabulkan dengan perubahan redaksi menjadi menyatakan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum kepada Para Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 4 yang memohon untuk menghukum Para Tergugat Untuk Membayar Ganti Kerugian Materiil Dan Moril Kepada Penggugat Sebesar Rp: 1.642,080,000,- (satu miliar enam ratus empat puluh dua juta delapan puluh ribu rupiah) Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa oleh karena Para Penggugat telah membuktikan dipersidangan telah mengalami kerugian sebagaimana dipertimbangkan diatas dimana Penggugat I sejumlah Rp.225.000.000 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) Penggugat II telah mengalami kerugian sejumlah Rp.95.000.000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sembilan puluh lima juta rupiah) Penggugat III telah mengalami Kerugian sejumlah Rp.105.000.000 (seratus lima juta rupiah), Penggugat IV telah mengalami kerugian sejumlah Rp.102.000.000 (Seratus dua juta ribu rupiah) Penggugat V telah mengalami kerugian sejumlah Rp.145.000.000., (Seratus Empat Puluh Lima Juta Rupiah) sehingga total kerugian Para Penggugat adalah sejumlah Rp.672,000,000 (enam ratus tujuh puluh juta rupiah) dan terhadap kerugian moril oleh karena Para Penggugat tidak membuktikan hal tersebut maka terhadap kerugian moril dinyatakan ditolak sehingga petitum gugatan Para Penggugat angka 4 dinyatakan dikabulkan dengan perubahan redaksi menjadi menghukum Tergugat I dan Tergugat II Untuk Membayar Ganti Kerugian Materil sejumlah Rp.672.000.000 (enam ratus tujuh puluh dua juta rupiah);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ada yang dikabulkan dan ada yang ditolak maka menyatakan mengabulkan sebagian dan menolak selebihnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan menyatakan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan perbuatan melawan hukum maka Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini sehingga dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Undang-Undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang No. 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW), HIR serta Peraturan Perundang-undangan dan hukum lain yang bersangkutan

MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi Materil yang diderita oleh Para Penggugat sejumlah Rp.672.000.000 (enam ratus tujuh puluh dua juta rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Halaman 26 dari 28 Putusan Perkara Nomor 303/Pdt.G/2022/PN Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.5.103.000,- (lima juta seratus tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, pada hari Senin tanggal 25 September 2023 oleh kami Fitri Noho,SH.,MH sebagai Hakim Ketua Ahmad Adib,SH.,MH dan Anak Agung Niko Brama Putra, SH.,MH masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 26 September 2023 telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dengan dihadiri oleh Rosa Maulidyan,S.Sos sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA;

HAKIM KETUA MAJELIS,

Ahmad Adib,S.H.,M.H.

Fitri Noho S.H., M.H.

Anak Agung Niko Brama Putra,S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI,

Rosa Maulidyan, S.Sos

Perincian biaya :

1. Pendaftaran Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses perkara Rp. 75.000,00
3. Biaya Pengandaan Rp. 45.000,00
4. Panggilan..... Rp 3.343.000,00
5. Pemeriksaan setempat Rp.1.500.000,00
6. PNBPN..... Rp. 60.000,00
7. Biaya Sumpah Rp. 30.000,00

Halaman 27 dari 28 Putusan Perkara Nomor 303/Pdt.G/2022/PN Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Materai..... Rp. 10.000,00

9. Redaksi..... Rp. 10.000,00

Jumlah Rp.5.103.000,00

(lima juta seratus tiga ribu rupiah);