



PUTUSAN

NOMOR : 127/PDT/2019/PT.BDG.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan memutus perkara-perkara pada tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SUTAN RADJO ALAM NAWARDY, beralamat di Jl. Rajawali Selatan II/3 RT.09 RW.02, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya MAINAWATI, S.H., Hj. IDA ROSMIDAH, S.H., dan Hj. RISNA HUDAYA, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “ROS, HUDAYA dan REKAN” yang berkedudukan di Jl. Pulomas III-C No. 6 Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Nopember 2017, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekompensi** ;

Lawan

PARA AHLI WARIS DARI ALMARHUM ASAD NAMAN, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya 1. URAY AGUS SUPARMAN, S.H., 2. A. ZAILANI, S.H., 3. MUHAMMAD ISANUR, S.H., dan 4. IRPANDU, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum “URAY & REKAN”, berkedudukan di Jalan Sukajaya I No. 7 Tajur – Kota Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 April 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Terbanding semula Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekompensi**;

Dan

Halaman 1 dari 45 putusan Nomor 127/PDT/2019/PT. BDG



1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK**, beralamat di Jl. Boulevard Kota Kembang, Sektor Anggrek Kota Kembang – Depok, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I** ;
2. **LURAH GROGOL KECAMATAN LIMO KOTA DEPOK**, beralamat di Jl. Raya Grogol No. 1 Kecamatan Limo, Kota Depok, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 28 Maret 2019 Nomor : 127/PEN/PDT/2019/PT.Bdg., tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, serta berkas perkara Pengadilan Negeri Depok tanggal 22 Nopember 2017 Nomor 34/Pdt.G/2017/PN. Dpk dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Membaca, surat gugatan Penggugat tertanggal 21 Pebruari 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 22 Pebruari 2017 dalam Register Perkara Nomor 34/PDT.G/2017/ PN.Dpk., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat merupakan para ahli waris dari alm. Asad Naman yang telah meninggal dunia pada tanggal 01 Juni 2006 (vide bukti P-1);
2. Bahwa alm. Asad Naman semasa hidupnya juga memiliki 2 (dua) bidang tanah Hak Milik Adat yang telah dibelinya dari Tergugat I pada tahun 2002 sebagaimana bukti pembelian tanah (vide bukti P-2) yang mana atas kedua bidang tanah Hak Milik Adat tersebut terletak di Kelurahan Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok (dahulu dikenal dengan Desa Grogol, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat) ;
3. Bahwa kedua bidang tanah Hak Milik Adat tersebut dikenal dengan :
 - 1) Letter C No.218, Persil No.95 Blok S.II, luas 2.500 m2, AJB No.330/12/V/1973 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - **Sebelah utara** : dahulu Tanah kepunyaan Teple,

Halaman 2 dari 45 putusan Nomor 127/PDT/2019/PT. BDG



- sekarang selokan dan tanah milik Syarifudin ;
- *Sebelah Timur* : Tanah dengan Letter C No.365 Persil No.94 Blok.S.1 (AJB No.331/12/IV/1973) ;
 - *Sebelah Selatan* : dahulu Sawah kepunyaan Jajang, sekarang milik Asad Naman ;
 - *Sebelah Barat* : dahulu Sawah kepunyaan Teple, sekarang milik Mawih ;

2) Letter C No.366, Persil No.105 Blok S.III, luas 1.300 m², AJB No.332/12/IV/1973 dengan batas-batas sebagai berikut :

- *Sebelah utara* : dahulu Tanah kepunyaan Teple, sekarang milik Aasad Naman ;
- *Sebelah Timur* : Tanah dengan Letter C No.365 Persil No.94 Blok.S.1 (AJB No.331/12/IV/1973) ;
- *Sebelah Selatan* : Sawah kepunyaan S. Sugiono ;
- *Sebelah Barat* : Sawah kepunyaan Mawih ;

Untuk selanjutnya disebut sebagai obyek perkara ;

4. Bahwa atas pembelian 2 (dua) bidang tanah hak milik adat sebagaimana tersebut di atas, kesemuanya belum dilakukan balik nama oleh alm. Asad Naman semasa hidupnya sampai dengan sekarang sehingga masih atas nama Tergugat (vide bukti P-3 s/d P-5) ;
5. Bahwa baik alm. Asad Naman semasa hidupnya dan juga Penggugat sampai saat ini belum pernah menjual kembali hak atas tanah in casu kepada siapapun termasuk kepada Tergugat ;
6. Bahwa saat ini terhadap kedua bidang tanah hak milik adat tersebut di atas, saat ini telah didaku/diklaem kembali oleh Tergugat sebagai miliknya secara melawan hak yakni tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Penggugat ;
7. Bahwa, diketahui pendakuan kembali tanah objek gugatan in casu oleh Tergugat yang dilakukan dengan cara melawan hak tersebut yakni semata-mata guna mendapatkan uang pembebasan atas tanah in casu yang terkena pembebasan atas Proyek Pembangunan Jalan Tol Depok – Antasari (DESARI) sebagaimana yang telah tercantum dalam Surat Nomor : 04/Peng.Desari/2015 tanggal 05 Oktober 2015 tentang Daftar Nominatif Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Depok – Antasari (DESARI) Kelurahan Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok ;

Halaman 3 dari 45 putusan Nomor 127/PDT/2019/PT. BDG



8. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah mendaku kembali tanah milik adat yang telah dijualnya kepada Penggugat sebagaimana angka 6 (enam) di atas adalah jelas-jelas telah menimbulkan kerugian yang amat besar bagi Penggugat baik materiel maupun immaterial ;
9. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut yang telah merugikan Penggugat jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang telah ditegaskan dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan ;
“ Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”
10. Bahwa Turut Tergugat I berkaitan dengan dengan perkara a quo yakni telah menerbitkan Surat Nomor : 04/Peng.Desari/2015 tanggal 05 Oktober 2015 tentang Daftar Nominatif Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Depok – Antasari (DESARI) Kelurahan Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok yang mana dalam daftar tersebut Turut Tergugat I telah mencantumkan nama Tergugat selaku yang akan menerima dana pembebasan tanah atas tanah hak milik adat in casu yang akan terkena proyek jalan Tol Depok – Antasari (DESARI), padahal sebenarnya Penggugatlah yang seharusnya berhak menerima dana pembebasan tersebut bukan Tergugat atau pun pihak lain ;
11. Bahwa Turut Tergugat II dengan sengaja telah memberikan data dan penunjukkan obyek tanah yang salah kepada Turut Tergugat I yang akan dibebaskan guna Pembangunan Jalan Tol Depok – Antasari (DESARI). Objek tanah dan data tanah yang telah diajukan Turut Tergugat II kepada Turut Tergugat I tersebut bukanlah hak dan atau milik Tergugat, akan tetapi adalah tanah hak milik adat kepunyaan alm. Asad Naman yang saat ini menjadi hak Penggugat ;
12. Bahwa perbuatan Para Turut Tergugat sebagaimana tersebut pada angka 10 (sepuluh) dan 11 (sebelas) di atas, jelas telah merugikan Penggugat dimana Penggugat akan kehilangan hak menikmati atas tanahnya yang akan terkena pembebasan jalan Tol Depok – Antasari (DESARI). Oleh karenanya perbuatan Para Turut Tergugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melakukan kesalahan dalam menunjuk dan mencantumkan nama Tergugat selaku yang akan menerima dana pembebasan tanah atas tanah hak milik adat in casu yang sebenarnya adalah menjadi hak Penggugat ;



13. Bahwa alm. Asad Naman semasa hidupnya selaku pembeli yang ber'itikad baik atas pembelian kedua bidang tanah in casu, maka sudah sepatutnya Penggugat selaku ahli waris dari alm. Asad Naman mendapatkan perlindungan hukum atas harta warisan peninggalan alm. Asad Naman berupa 2 (dua) bidang tanah hak milik adat in casu ;
14. Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat sebagaimana tersebut di atas, khususnya Tergugat yang telah mendaku/mengklaem kembali tanah hak milik adat in casu dan mengajukannya kepada Turut Tergugat II agar menjadi/dianggap selaku yang berhak menerima atas pembayaran dana pembebasannya sehingga Penggugat akan kehilangan haknya serta tidak dapat menikmatinya, maka adalah sangat patut dan adil serta wajar apabila kerugian materiel maupun immaterial yang diderita oleh Penggugat a quo harus dibebankan kepada Tergugat ;
15. Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat sebagai akibat kehilangan haknya atas tanah in casu adalah sebagai berikut :
Kerugian materiel :
Apabila nilai/harga Pasaran sekarang, tanah Rp. 2.000.000,- /m2, dan 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat seluas 3.800 m2, maka :
$$\text{Rp. 2.000.000,-} \times 3.800\text{m}^2 = \text{Rp. 7.600.000.000,-}$$
 (tujuh milyar enam ratus juta rupiah) ;
Kerugian Immaterial :
Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dapat dikuasai/dimiliki serta tidak dapat dinikmati/dimanfaatkan tanah hak milik adat in casu oleh Penggugat selama \pm 14 tahun, serta nilai ekonomis yang telah dikalkulasikan berdasarkan hitungan bisnis jika tanah in casu berada dalam penguasaan dan menjadi milik Penggugat tentu tidak dapat dinilai berapapun jumlahnya, namun demi kepastian hukum maka cukup patut dihargakan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
16. Bahwa guna menjamin kepastian hukum serta terpenuhinya semua tuntutan Penggugat tersebut dan agar Gugatan Penggugat a quo tidak illusionir, maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Depok melalui Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo untuk meletakkan sita jaminan (consevoir beslag) terhadap Tanah dan Bangunan Rumah milik Tergugat yang terletak dan berlokasi di Jl. Rajawali Selatan II/3 RT.09



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW.02 Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara aquo untuk memutuskan sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan atas Tanah dan bangunan rumah yang terletak dan berlokasi di Jl. Rajawali Selatan II/3 RT.09 RW.02 Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat ;
3. Menyatakan sah *menurut hukum* jual beli antara Sutan Radjo Alam Nawardy dengan Asad Naman atas 2 (dua) bidang tanah hak milik adat yang terletak di Kelurahan Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok (dahulu dikenal dengan Desa Grogol, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, Jawa Barat) yang masing-masing dikenal sebagai berikut :
 - 1) Letter C No.218, Persil No.95 Blok S.II, luas 2.500 m2, AJB No.330/12/V/1973 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - *Sebelah utara* : dahulu Tanah kepunyaan Teple, sekarang selokan dan tanah milik Syarifudin ;
 - *Sebelah Timur* : Tanah dengan Letter C No.365 Persil No.94 Blok.S.1 (AJB No.331/12/IV/1973) ;
 - *Sebelah Selatan* : dahulu Sawah kepunyaan Jajang, sekarang milik Asad Naman ;
 - *Sebelah Barat* : dahulu Sawah kepunyaan Teple, sekarang milik Mawih ;
 - 2) Letter C No.366, Persil No.105 Blok S.III, luas 1.300 m2, AJB No.332/12/IV/1973 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - *Sebelah utara* : dahulu Tanah kepunyaan Teple, sekarang milik Aasad Naman ;
 - *Sebelah Timur* : Tanah dengan Letter C No.365 Persil No.94 Blok.S.1 (AJB No.331/12/IV/1973) ;
 - *Sebelah Selatan* : Sawah kepunyaan S. Sugiono ;
 - *Sebelah Barat* : Sawah kepunyaan Mawih ;

Halaman 6 dari 45 putusan Nomor 127/PDT/2019/PT. BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat kerugian Materiel sebesar Rp. 7.600.000.000,- (tujuh milyar enam ratus juta rupiah) dan Immateriel sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sehingga seluruhnya berjumlah sebesar Rp. 8.600.000.000,- (delapan milyar enam ratus juta rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya untuk setiap kali keterlambatan dalam menjalankan isi putusan in casu ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo ;
7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan dalam perkara a quo ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Membaca surat Jawaban dari Tergugat tertanggal 21 Juni 2017 yang telah dibacakan di persidangan pada pokoknya sebagai berikut:

PENDAHULUAN

Bahwa sebelum Tergugat menyampaikan Eksepsi, Jawaban dalam Kompensi dan Gugatan Rekompensi perlu kami sampaikan FAKTA SEBENARNYA sehingga diajukan gugatan oleh Penggugat yaitu :

- Bahwa Penggugat mengetahui tanah milik Tergugat yang diklaim oleh Penggugat saat ini sedang proses tahap musyawarah penetapan harga oleh Tim Pengadaan dan Pembebasan Tanah Jalan Tol Depok-Antasari setelah melewati beberapa tahapan yang harus dipersiapkan oleh Tergugat I sebagai Pemilik Tanah yang tercantum dalam peta bidang yang akan terkena proyek pengadaan Jalan Tol Depok-Antasari
- Bahwa pembayaran pencairan uang pembebasan tanah tersebut akan dilakukan oleh Tim Pengadaan dan Pembebasan Tanah Jalan Tol Depok-Antasari setelah tahap musyawarah penetapan harga disetujui oleh Tergugat I selaku Pemilik Tanah.
- Bahwa setelah diketahui Tergugat akan menerima uang pembayaran pembebasan tanah tiba-tiba Penggugat mengklaim dengan mendalihkan Tergugat I telah menjual kepada orang tua Pengugat (Asad Naman) tahun 2002 namun belum dibaliknamakan ke atas

Halaman 7 dari 45 putusan Nomor 127/PDT/2019/PT. BDG

Disclaimer

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



nama orang tua Penggugat dengan hanya mendasarkan atas Foto copy kwitansi yang diduga tidak benar .

- Penggugat bukanlah pihak Penggugat yang beritikad baik dalam menuntut tanahnya akan tetapi semata-mata hanya ingin menghambat dan mencoba mencari peruntungan agar mendapat bagian dari uang pembebasan tanah Jalan Tol Depok-Antasari tersebut.
- Bahwa sejak Tergugat membeli tahun 1973 Tergugat tidak pernah menjual kepada alm. Asad naman dan Tergugat juga secara terus menerus telah menguasai fisik tanah tersebut, semasa hidupnya Asad Naman tidak pernah mengklaim dan mengakui atas tanah yang selama ini dimiliki baik fisiknya maupun surat-surat Asli nya yang dikuasai oleh Tergugat .
- Bahwa gugatan aquo adalah merupakan perkara yang kedua kalinya diajukan oleh Penggugat dengan Para pihak yang sama, obyek yang sama dan alasan/dalil yang sama, dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Depok berdasarkan Putusan No.223/Pdt.G/2015/PN.DPK., tanggal 5 Oktober 2016 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

DALAM KOMPENSI

DALAM EKSEPSI:

I. GUGATAN PENGGUGAT NEBIS IN IDEM.

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara aquo adalah **NEBIS IN IDEM**. Oleh karena Penggugat sudah pernah mengajukan gugatan yang sama di Pengadilan Negeri Depok yang terdaftar dengan register No.223/Pdt.G/2015/PN.DPK., dengan :

- PARA PIHAK YANG SAMA
- OBYEK SENGKETA YANG SAMA
- ALASAN/DALIL GUGATAN YANG SAMA.

Bahwa dalam perkara No.223/Pdt.G/2015/PN.DPK tersebut, Penggugat juga menggugat NAWARDY SUTAN RADJO ALAM sebagai TERGUGAT , Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok sebagai: Turut Tergugat I dan Lurah Grogol sebagai : Turut Tergugat II.

Bahwa obyek sengketa yang digugat oleh Penggugat juga sama yaitu :

- Letter C No. 218, persil Nomor 95 blok s.II luas 2500 M2 AJB No.330/12/V/1973 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara : tanah kepunyaan Teple

Halaman 8 dari 45 putusan Nomor 127/PDT/2019/PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : tanah kepunyaan mahari
 - Sebelah Selatan : sawah kepunyaan jajang
 - Sebelah Barat : sawah kepunyaan Teple.
-
- Letter C No. 365, persil Nomor 94 blok S.I luas 6700 M2 AJB No.331/12/IV/1973 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara : tanah kepunyaan Miat dan Noin
 - Sebelah Timur : tanah kepunyaan Kasim
 - Sebelah Selatan : sawah kepunyaan jajang dan Miun
 - Sebelah Barat : sawah kepunyaan Mawih
-
- Letter C No. 366, persil Nomor 105 blok S.III luas 1300 M2 AJB No.332/12/IV/1973 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara : tanah kepunyaan Teple
 - Sebelah Timur : tanah kepunyaan Teple
 - Sebelah Selatan : sawah kepunyaan S. Sugiono
 - Sebelah Barat : sawah kepunyaan Mawih.

Bahwa perkara No.223/Pdt.G/2015/PN.DPK. tersebut telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 5 Oktober 2016, yang mana amar putusannya menyatakan sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi.

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dan menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara.

- Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi dalam pokok perkara tidak dapat diterima.

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima.

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.3.641.000,- (tiga juta enam ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Halaman 9 dari 45 putusan Nomor 127/PDT/2019/PT. BDG

Disclaimer

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



Bahwa atas Putusan tersebut Para Pihak baik Penggugat maupun Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak ada yang mengajukan upaya hukum Banding sampai batas waktu yang telah ditentukan Undang-undang, sehingga atas perkara No.223/Pdt.G/2015/PN.DPK. tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).

Bahwa dengan demikian **gugatan aquo adalah Nebis in Idem**, karena terhadap perkara yang sama tidak dapat diperkarakan 2 (dua) kali, Oleh karena sudah pernah diajukan sebelumnya dengan obyek yang sama, Para Pihak yang sama serta alasan/dalil yang sama dan perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap karenanya tidak dapat lagi diajukan ke Pengadilan.

Bahwa berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdata menyatakan:

“ kekuatan hukum suatu Putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula”;

Bahwa unsur-unsur dalam Pasal 1917 KUHPerdata tersebut adalah:

1. **PARA PIHAK YANG SAMA**
2. **OBJEK SENGKETA YANG SAMA**
3. **ALASAN/DALIL GUGATAN YANG SAMA.**

Bahwa unsur-unsur dalam Pasal 1917 KUHPerdata tersebut berlaku kumulatif, dan terhadap perkara aquo yang diajukan oleh Penggugat unsur-unsur dalam Pasal 1917 tersebut telah terpenuhi, unsur-unsur tersebut adalah :

1. UNSUR PARA PIHAK YANG SAMA.

- Para Pihak dalam perkara No.223/Pdt.G/2015/PN.DPK adalah:

JAMIL ASAD (Kuasa dari Ahli waris - Asad Naman, sebagai :
.....PENGGUGAT

Melawan

1. NAWARDY SUTAN RADJO ALAM, sebagai : ...TERGUGAT I
2. SITI YUHANIS, sebagai : TERGUGAT II
3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA - DEPOK, sebagai :
.....TURUT TERGUGAT I



4. LURAH GROGOL KECAMATAN - LIMO KOTA DEPOK,
sebagai : TURUT TERGUGAT II

- Para Pihak dalam perkara No.34/Pdt.G/2017/PN.DPK adalah:
Para Ahli waris dari almarhum Asad Naman, sebagai :
PENGGUGAT

Melawan

1. NAWARDY SUTAN RADJO ALAM, sebagai :
TERGUGAT I

2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK, sebagai :
..... TURUT TERGUGAT I

4. LURAH GROGOL KECAMATAN LIMO KOTA DEPOK,
sebagai : TURUT TERGUGAT II

2. UNSUR OBYEK SENGKETA YANG SAMA

Obyek sengketa dalam perkara No.223/Pdt.G/2015/PN.DPK
adalah:

- Letter C No. 218, persil Nomor 95 blok s.II luas 2500 M2 AJB
No.330/12/V/1973 dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara : tanah kepunyaan Teple
Sebelah Timur : tanah kepunyaan mahari
Sebelah Selatan : sawah kepunyaan jajang
Sebelah Barat : sawah kepunyaan Teple

- Letter C No. 365, persil Nomor 94 blok S.I luas 6700 M2 AJB
No.331/12/IV/1973 dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara : tanah kepunyaan Miat dan Noin
Sebelah Timur : tanah kepunyaan Kasim
Sebelah Selatan : sawah kepunyaan jajang dan Miun
Sebelah Barat : sawah kepunyaan Mawih

- Letter C No. 366, persil Nomor 105 blok S.III luas 1300 M2
AJB No.332/12/IV/1973 dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara : tanah kepunyaan Teple
Sebelah Timur : tanah kepunyaan Teple
Sebelah Selatan : sawah kepunyaan S. Sugiono
Sebelah Barat : sawah kepunyaan Mawih

Obyek sengketa dalam perkara No.34/Pdt.G/2017/PN.DPK
adalah :



- **Letter C No. 218, persil Nomor 95 blok s.II luas 2500 M2 AJB No.330/12/IV/1973 dengan batas-batas sebagai berikut :**

- *Sebelah utara* : dahulu tanah kepunyaan Teple, sekarang selokan dan tanah milik syarifudin
- *Sebelah Timur* : tanah dengan Letter C No.365 persil No.94, Blok S.I (AJB No.331/12/IV/1973)
- *Sebelah Selatan* : dahulu sawah kepunyaan jajang, sekarang milik Asad Naman
- *Sebelah Barat* : dahulu sawah kepunyaan Teple, sekarang milik mawih

- **Letter C No. 366, persil Nomor 105 blok S.III luas 1300 M2 AJB No.332/12/IV/1973 dengan batas-batas sebagai berikut :**

- *Sebelah utara* : dahulu tanah kepunyaan Teple, sekarang milik Asad Naman.
- *Sebelah Timur* : tanah dengan Letter C No.365 persil No.94, Blok S.I (AJB No.331/12/IV/1973)
- *Sebelah Selatan* : sawah kepunyaan S. Sugiono
- *Sebelah Barat* : sawah kepunyaan Mawih.

(catatan: batas-batas obyek sengketa sama dengan gugatan No.223/Pdt.G/2015/PN.DPK., Cuma ditambah saja dengan kata-kata sekarang).

3. UNSUR ALASAN/DALIL GUGATAN YANG SAMA

Bahwa alasan/dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat baik dalam gugatan No.223/Pdt.G/2015/PN.DPK maupun dalam gugatan No.34/Pdt.G/2017/PN.DPK adalah sama, yaitu :

- **Dalam perkara No.223/Pdt.G/2015/PN.DPK.,** dalam angka 2 posita gugatan Penggugat mendalilkan : (dikutip)-----
"Bahwa alm. Asad Naman semasa hidupnya memiliki 3 (tiga) bidang tanah Hak Milik Adat yang telah dibelinya dari Tergugat I pada tahun 2002 sebagaimana bukti pembelian tanah (Vide bukti P-2 yang mana ketiga tanah hak milik adat tersebut terletak dikelurahan Grogol Kecamatan Limo, Kota Depok dahulu dikenal dengan desa Grogol, Kecamatan Sawangan, kabupaten Bogor, Jawa Barat)".
- Bahwa ketiga bidang tanah Hak Milik adat tersebut dikenal dengan:
a. Letter C No. 218, persil Nomor 95 blok s.II luas 2500 M2, AJB No.330/12/IV/1973.

Halaman 12 dari 45 putusan Nomor 127/PDT/2019/PT. BDG



- b. Letter C No. 365, persil Nomor 94 blok S.I luas 6700 M2, AJB No.331/12/IV/1973.
- c. Letter C No. 366, persil Nomor 105 blok S.III luas 1300 M2, AJB No.332/12/IV/1973.

Bahwa dalam perkara No.34/Pdt.G/2017/PN.DPK., dalam angka 2 posita gugatan Penggugat mendalilkan : *(dikutip)*-----

"Bahwa alm. Asad Naman semasa hidupnya memiliki 2 (dua) bidang tanah Hak Milik Adat yang telah dibelinya dari Tergugat I pada tahun 2002 sebagaimana bukti pembelian tanah (Vide bukti P-2 yang mana atas kedua bidang tanah hak milik adat tersebut terletak dikelurahan Grogol Kecamatan Limo, Kota Depok dahulu dikenal dengan desa Grogol, Kecamatan Sawangan, kabupaten Bogor, Jawa Barat)".

- Bahwa kedua bidang tanah Hak Milik adat tersebut dikenal dengan:
 - a. Letter C No. 218, persil Nomor 95 blok S.II luas 2500 M2, AJB No.330/12/IV/1973.
 - b. Letter C No. 366, persil Nomor 105 blok S.III luas 1300 M2, AJB No.332/12/IV/1973.

Bahwa demikian juga seterusnya pada dalil-dalil gugatan Penggugat pada angka 2, 3, 4 dan 5 sama persis baik dalam perkara No.223/Pdt.G/2015/PN.DPK., maupun dalam perkara No.34/Pdt.G/2017/PN.DPK., alasan/dalil gugatan Pengugat sama persis (copy paste).

Bahwa walaupun dalam gugatan aquo register No.34/Pdt.G/2017/PN.DPK., Penggugat mengurangi satu pihak yang digugat dan mengurangi satu obyek bidang tanah yang digugat namun pihak-pihak yang digugat dan obyek yang digugat tetap sama tidak ada penambahan Para pihak yang baru atau pun obyek bidang tanah yang baru;

Bahwa oleh karenanya jelas gugatan Penggugat **adalah : Nebis In Idem.** Yaitu : perkaranya sudah pernah diputus, diperiksa, dan diputus lagi untuk kedua kalinya. Hal ini sesuai dengan Pendapat Dr. H. Abdul Manan,SH., S.IP, M.Hum, dalam buku Penerapan Hukum Acara Perdata dilingkungan Peradilan Agama, hal. 219 alinea terakhir.

Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I diuraikan secara jelas sebagai berikut :



- Putusan Mahkamah Agung R.I No.647 K/sip/1973, yang menyatakan: *“ada atau tidaknya azas Nebis In Idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh Keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama”*.

Bahwa mengenai Obyek sengketa dalam perkara aquo register No.34/Pdt.G/2017/PN.DPK., **sudah diberi status oleh Pengadilan Negeri Depok** dalam Putusan No. 223/Pdt.G/2015/PN.DPK., tanggal 5 Oktober 2016 dan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht Van gewijsde);

Bahwa status obyek sengketa sebagaimana termuat dalam pertimbangan Putusan No. 223/Pdt.G/2015/PN.DPK., tanggal 5 Oktober 2016 pada halaman 64 alinea ke 2 dan 3 disebutkan : *(dikutip)- “ Menimbang bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa terdapat ketidakjelasan baik mengenai letak, batas maupun luas tanah yang menjadi obyek perkara dalam perkara ini, sedangkan dalam suatu sengketa Perdata kejelasan obyek perkara dan kepastian akan batas, letak dan luas obyek perkara merupakan hal yang mutlak, demi kepastian hukum dan keadilan, karena kesalahan sedikitpun mengenai ketiganya akan menjadikan Putusan menjadi Non-ekscutabile dan sia-sia”*;

“Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tidak adanya ketidakjelasan baik letak, batas maupun luas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini maka Majelis berpendapat eksepsi Tergugat II mengenai kesalahan dalam perkara obyek sengketa beralasan untuk dikabulkan dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan eksepsi tentang Nebis In idem dari Tergugat I tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadilli perkara aquo agar menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (Inkracht Van gewijsde).

II. PENGUGAT TIDAK BERKUALITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN.

Halaman 14 dari 45 putusan Nomor 127/PDT/2019/PT. BDG



- Bahwa dalam angka 1 gugatannya Penggugat mendalilkan bertindak mewakili ahli waris dari alm. Asad Naman yang telah meninggal dunia pada tanggal 1 Juni 2006, namun dalam surat gugatannya Penggugat hanya menyatakan bertindak untuk dan atas nama para ahli waris dari alm. Asad Naman tetapi tidak disebutkan nama-nama atau siapa-siapa saja yang menjadi para ahli waris dari Asad Naman serta alamat/tempat tinggal dari para ahli waris tersebut, **sehingga Penggugat tidak berkwalitas dalam mengajukan gugatan ini.**

Bahwa mengenai Penggugat tidak berkwalitas mengajukan gugatan ini juga sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam Putusan No. 223/Pdt.G/2015/PN.DPK., tanggal 5 Oktober 2016, pada halaman 59 alinea ke-tiga menyebutkan : *(dikutip)*-----

“ Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi keberatan atas gugatan Penggugat Konvensi karena Penggugat Konvensi dalam surat gugatannya hanya menyebutkan adanya surat kuasa Para Ahli waris namun tidak diebutkan nama-nama atau siapa saja yang menjadi ahliwaris dari asad naman tersebut sehingga Penggugat tidak berkwalitas dalam mengajukan gugatan ini”;

“Menimbang bahwa setelah Majelis memeriksa gugatan Penggugat ternyata Penggugat Konvensi dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-2 berupa surat kuasa yang telah disesuaikan dengan aslinya yang disebut sebagai Para ahli waris dari alm. Asad Naman namun alat bukti P-2 tersebut tanpa dilengkapi dengan bukti-bukti pendukung lainnya untuk menunjukkan dan meyakinkan bahwa yang nama nya tertera dalam alat bukti surat kuasa tersebut adalah benar-bear orang yang memang mempunyai hubungan dengan asad naman dan berkwalifikasi sebagai ahli waris asad naman atau merupakan ahli waris yang sah dari asad Naman”.

“Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut maka Majelis berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I tersebut beralasan untuk dapat dikabulkan”.

Oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (NO) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dalam mengajukan gugatan karena tidak menyebutkan nama dan alamat Para Penggugat secara jelas dan lengkap sehingga menyebabkan gugatan Penggugat tidak sah dan dianggap tidak ada.

M. Yahya Harahap, SH., dalam buku hukum Acara Perdata menyatakan : "penyebutan identitas dalam gugatan, adalah merupakan syarat formil keabsahan gugatan. Identitas lain yang mutlak dicantumkan adalah mengenai alamat atau tempat tinggal".

Demikian juga dalam pasal 8 RV : "identitas Para Pihak yaitu keterangan lengkap dari Pihak-pihak yang berperkara yaitu nama, tempat tinggal dan pekerjaan".

Oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (NO) ;

- Bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya, menyatakan bahwa : *(dikutip)----- "dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Para Ahli Waris dari almarhum Asad Naman, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Desember 2016.....";*

Bahwa ternyata Penggugat tidak melampirkan surat keterangan ahli waris dari Pejabat yang berwenang yang menerangkan bahwa Para Penggugat adalah merupakan ahli waris dari almarhum Asad Naman. Bahwa surat keterangan waris sebagai bukti Para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Asad Naman harus dilampirkan dalam pemberian surat kuasa kepada kuasa hukumnya, karena kalau tidak maka Penggugat tidak dapat menunjukkan atau membuktikan hubungan hukum antara ahli waris dengan si pewaris. Dan status Penggugat dalam kedudukannya apakah sebagai janda atau sebagai anak dari si pewaris.

Penggugat tidak menerangkan, status dan kedudukan masing-masing ahli waris dari perkawinan si pewaris semasa hidupnya, baik dari perkawinan pertama dan seterusnya dan siapa-siapa saja ahli waris dari perkawinan pertama dan perkawinan seterusnya, mengingat si pewaris diketahui mempunyai beberapa orang isteri semasa hidupnya.

Halaman 16 dari 45 putusan Nomor 127/PDT/2019/PT. BDG



Sehingga secara hukum Penggugat tidak melampirkan dokumen pendukung yang seharusnya wajib dilampirkan, agar hubungan, kedudukan, dan status hukumnya jelas.

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan eksepsi tentang Penggugat tidak berkwalitas untuk mengajukan perkara aquo maka dengan ini Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadilli perkara aquo menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Inkracht Van gewijsde).

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan eksepsi Tergugat-I tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat-I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadilli perkara ini untuk mengabulkan EKSEPSI Tergugat I seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

TERGUGAT I ADALAH PEMILIK TANAH YANG SAH DAN TIDAK PERNAH MENJUAL KE-3 (TIGA) BIDANG TANAHNYA KEPADA PENGGUGAT.

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara jelas dan tegas kebenarannya.
2. Bahwa perlu Tergugat I jelaskan disini bahwa Tergugat I telah membeli 3 (tiga) bidang tanah berdasarkan 3 (tiga) Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Abdul Syukur, BA. selaku PPAT Kecamatan sawangan yaitu:
 - AJB No.330/12/IV/1973 dari Kasim Bin Naban, Tanah Letter C No. 218, persil Nomor 95 blok s.II luas 2500 M2 .
 - AJB No.331/12/IV/1973 dari Teple Bin Naban, Tanah Letter C No. 365, persil Nomor 94 blok S.I luas 6700 M2.
 - AJB No.332/12/IV/1973 dari Miun Bin Lisan, Tanah Letter C No. 366, persil Nomor 105 blok S.III luas 1300 M2.

Kesemuanya terletak di Kelurahan Grogol, Kecamatan Limo (dahulu Kecamatan sawangan), Kota Depok;

3. Bahwa Jual Beli yang dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang adalah telah memenuhi ketentuan PP No. 10 Tahun 1961, karenanya Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT/camat kecamatan Sawangan Depok merupakan akta Otentik sesuai dengan pasal 1870 KUH Perdata yang menyatakan:....(dikutip)-----

Halaman 17 dari 45 putusan Nomor 127/PDT/2019/PT. BDG



“ bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya”;

Oleh karenanya Tergugat-I sebagai Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh undang-undang, Vide Putusan MARI No. 251 K/Sip/1958 Jo.Putusan MARI No. 52K/Sip/1975 Jo Putusan MARI No. 1237 K/Sip/ 1973.

4. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat pada butir 2 yang mendalilkan bahwa Penggugat memiliki 2 (dua) bidang tanah yang telah dibelinya dari Tergugat I pada tahun 2002, yang terletak diKelurahan Grogol Kecamatan Limo Kota Depok (dahulu dikenal dengan Desa Grogol, Kecamatan sawangan, Kabupaten Bogor Jawa Barat).

Bahwa Tergugat I pada tahun 2002 tidak pernah menjual 2 (dua) bidang tanah tersebut kepada Alm. Asad Naman, Tergugat I sejak membeli ke-3 (tiga) bidang tanah pada tahun 1973 sebagaimana tersebut dalam angka 2 (dua) diatas secara terus menerus menguasai seluruh fisik ke-3 (tiga) bidang tanah-tanah tersebut diatas sejak tahun 1973 sampai dengan sekarang ini, kepemilikan tanah-tanah Tergugat I ini dikuatkan oleh :

- Surat Pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) yang diketahui oleh Lurah Kelurahan Grogol.
 - Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan dan ditanda tangani oleh Lurah kelurahan Grogol.
 - Surat Keterangan tidak sengketa yang dikeluarkan oleh Kelurahan Grogol.
5. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil penggugat pada butir 3 dalam gugatannya yang menyatakan : *(dikutip)*-----
“Bahwa kedua bidang tanah Hak Milik Adat tersebut dikenal dengan : Letter C No. 218, persil Nomor 95 blok s.II luas 2500 M2 AJB No.330/12/V/1973 dengan batas-batas sebagai berikut :
- *Sebelah utara : dahulu tanah kepunyaan Teple, sekarang selokan dan tanah milik syarifudin.*
 - *Sebelah Timur : tanah dengan letter C.365 persil No.94 Blok.S.1 (AJB No.331/12/14/1973)*
 - *Sebelah Selatan : dahulu sawah kepunyaan jajang, sekarang milik asad Naman*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Sebelah Barat* : dahulu sawah kepunyaan Teple, sekarang milik mawih ;
Letter C No. 366, persil Nomor 105 blok S.III luas 1300 M2 AJB No.332/12/IV/1973 dengan batas-batas sebagai berikut :
- *Sebelah utara* : dahulu tanah kepunyaan Teple, sekarang milik Asad Naman.
- *Sebelah Timur* : tanah dengan letter C.365 persil No.94 Blok.S.1 (AJB No.331/12/14/1973).
- *Sebelah Selatan* : sawah kepunyaan S. Sugiono

- *Sebelah Barat* : sawah kepunyaan Mawih.

Bahwa yang BENAR berdasarkan keterangan Riwayat Tanah, Surat Keterangan Tidak Sengketa yang dikeluarkan oleh Kelurahan Grogol, batas-batas tanah yang benar adalah adalah:

- **Tanah Letter C No. 218, persil Nomor 95 blok s.II luas 2500 M2 AJB No.330/12/IV/1973, batas-batas yang BENAR adalah sebagai berikut :**

- *Sebelah utara* : pagar kawat berduri batas tanah milik Nawardy STR. Alam dengan orang lain
- *Sebelah Timur* : tanah milik Nawardy AJB No. 331 yang sebagian sudah bersertifikat
- *Sebelah Selatan* : tanah milik Nawardy STA AJB No.332
- *Sebelah Barat* : pagar kawat berduri batas tanah milik Nawardy STR. Alam dengan orang lain

- **Tanah Letter C No. 365, persil Nomor 94 blok S.I luas 6700 M2 AJB No.331/12/IV/1973, batas-batas yang BENAR adalah sebagai berikut :**

- *Sebelah utara* : tanah milik Siti Zuraidah sertifikat HM No.02766
- *Sebelah Timur* : selokan/tembok perumahan
- *Sebelah Selatan* : sebagian tanah Nawardy AJB No.332
- *Sebelah Barat* : tanah milik Nawardy STA AJB No. 330 dan 332

- **Tanah Letter C No. 366, persil Nomor 105 blok S.III luas 1300 M2 AJB No.332/12/IV/1973, batas-batas yang BENAR adalah sebagai berikut :**

- *Sebelah utara* : tanah milik Nawardy STA AJB No.330
- *Sebelah Timur* : tanah milik Nawardy STA sebagian AJB No.331
- *Sebelah Selatan* : tanah milik kartono
- *Sebelah Barat* : pagar kawat berduri batas tanah milik Nawardy STR. Alam dengan orang lain

Halaman 19 dari 45 putusan Nomor 127/PDT/2019/PT. BDG



6. **Bahwa khusus atas Tanah Letter C No. 365, persil Nomor 94 blok S.I luas 6700 M2 AJB No.331/12/IV/1973, dengan batas:**

- *Sebelah utara* : tanah milik Siti Zuraidah dari Sertifikat Hak Milik No.02766
- *Sebelah Timur* : selokan/tembok perumahan
- *Sebelah Selatan* : sebagian tanah Nawardy AJB No.332
- *Sebelah Barat* : tanah milik Nawardy STA AJB No. 330 dan 332

Sebagian sudah bersertipikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Depok atas nama TERGUGAT-I dengan sertipikat Hak Milik No. 1070 tahun 2008 seluas \pm 3862 M2, dan sebagian lagi sisanya yakni seluas \pm 1.614 M2.

Bahwa sebagian dari sisa tanah dari AJB No.331 yakni seluas \pm 1.614 M2 diatas, berikut tanah-tanah kosong dari AJB No.330/12/IV/1973 dan AJB No.332/12/IV/1973 seluruhnya selama ini dikuasai oleh Tergugat-I ditanami bermacam-macam tanaman sayuran secara bergantian, yakni tanaman kangkung, bayam, kemangi bahkan padi, yang selama ini Tergugat-I percayakan untuk menggarapnya kepada 2 orang penggarap yaitu : TISAN dan MIAT, serta disekeliling tanah tersebut telah dipagar dan disetiap sudut terpasang papan nama yaitu nama NAWARDY SUTAN RADJO ALAM;

Bahwa dari sisa tanah yang masih ada yaitu dari AJB No.331/12/IV/1973, yakni seluas \pm 1.614 M2 telah terkena pembebasan proyek jalan Tol Depok Antasari seluas 256 \pm M2 , berikut obyek tanah dari AJB No. 330/12/IV/1973 seluas \pm 2500 M2 dan dari AJB No.332/12/IV/1973 seluas \pm 1300 M2 sesuai dengan gambar pada peta bidang yang diterbitkan oleh Tim Pengadaan dan Pembebasan Proyek Tol Depok-Antasari atas tanah milik Tergugat I.

Maka oleh karenanya dalam gugatan aquo Penggugat mengeluarkan obyek tanah Tanah Letter C No. 365, persil Nomor 94 blok S.I luas 6700 M2 AJB No.331/12/IV/1973 dari obyek gugatan dalam perkara aquo karena telah bersertipikat sebagian dan obyek tanah dari AJB No.331/12/IV/1973 yang terkena jalan tol hanya seluas \pm 256 m2 saja.

7. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat pada butir 4 dan 5 dalam gugatan yang mendalilkan: *(dikutip)*:-----

"2 (dua) bidang tanah tersebut belum dilakukan balik nama oleh

Halaman 20 dari 45 putusan Nomor 127/PDT/2019/PT. BDG



Alm. Asad Naman semasa hidupnya sampai dengan sekarang sehingga masih atas nama Tergugat dan Asad Naman belum pernah menjual kembali kepada Tergugat I". Oleh karena yang benar adalah Tergugat I tidak pernah mengalihkan kepada siapapun termasuk pada Asad Naman. Terbukti pada persidangan perkara yang sama yaitu No.223/Pdt.G/2015/PN.DPK., **Penggugat tidak dapat membuktikan bukti kepemilikannya melainkan hanya menunjukkan foto copy kwitansi yang patut diduga tidak benar;**

Bahwa berdasarkan Pasal 301 R.Bg dan Pasal 188 KUHPerdara Pembuktian dari surat atau alat bukti tertulis terletak pada keasliannya (aslinya). Salinan atau foto copy suatu akta mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang sesuai dengan aslinya.

Karena yang benar adalah Tergugat I sebagai pemilik yang sah atas ke-2 (dua) bidang tanahnya dan Tergugat I tidak pernah menjualnya ke-2 (dua) obyek tanah tersebut diatas kepada Asad Naman tahun 2002 atau kepada siapapun, dimana terbukti :

- sejak tahun 1973 sampai dengan saat ini tanah aquo baik fisik maupun surat aslinya di kuasai oleh Tergugat I.
- Pada tahun 2003 telah dikeluarkan :
 - a. Surat Pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) yang diketahui oleh Lurah Kelurahan Grogol
 - b. Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan dan ditanda tangani oleh Lurah kelurahan Grogol.
 - c. Surat Keterangan tidak sengketa yang dikeluarkan oleh Kelurahan Grogol.

Penggugat mendalilkan pada angka 4 gugatannya: *(dikutip):-----
"kesemuanya belum dibalik nama oleh alm. Asad naman Semasa hidupnya sampai sekarang masih atas nama Tergugat I".*

Bahwa apabila demikian adanya, quodnon, Penggugat mendalilkan tanah tersebut miliknya, kenapa dari dahulu hingga sekarang ini tanah-tanah tersebut tidak dikuasai atau setidaknya tidak dipagari dan melarang siapa pun yang menguasai fisik tanah tersebut dengan gigih seperti selayaknya seseorang mempertahankan miliknya sendiri tanpa membiarkan begitu saja kalau ada orang lain yang menguasai tanah tersebut.

Bahwa tanah-tanah tersebut letaknya tidak jauh dari domisili Penggugat dan Penggugat selama ini mengetahui Tergugat I yang



menguasai dan ada papan nama milik Tergugat terpampang diatas obyek tanah tersebut, akan tetapi selama ini tidak ada complain apa-apa dari Penggugat.

8. BAHWA PATUT UNTUK DIPERTANYAKAN.... ?, kenapa Penggugat baru muncul dan mengaku-ngaku sebagai pemilik atas ke-2 (dua) bidang tanah (dahulu penggugat mendalilkan mengaku mempunyai 3(tiga) bidang tanah) tersebut, pada saat tanah-tanah milik Tergugat I terkena proyek jalan Tol Depok-Antasari dan akan mendapat ganti rugi dari pembebasan tanah untuk jalan Tol Depok- antasari tersebut dan Penggugat baru muncul dan mengajukan gugatan pada tahap proses musyawarah penetapan harga dari Tim Pengadaan dan Pembebasan Tanah;

Bahwa patut diduga Penggugat adalah PENGGUGAT YANG BERITIKAD TIDAK BAIK, hanya ingin menghambat dan mencoba mencari peruntungan agar mendapat bagian dari pencairan uang pembebasan tanah milik Tergugat I;

9. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat pada butir 6 yang mendalilkan: *(dikutip):----- "terhadap 2 (dua) bidang yakni tanah Letter C No. 218, persil Nomor 95 blok S.II luas 2500 M2 AJB No.330/12/V/1973 dan Letter C No. 366, persil Nomor 105 blok S.III luas 1300 M2 AJB No.332/12/IV/1973, dikuasai oleh Tergugat I secara melawan hak tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat";* Bahwa dalil tersebut DENGAN TEGAS DITOLAK OLEH TERGUGAT I KARENA TIDAK BENAR DAN TIDAK BERDASARKAN HUKUM .

Bahwa yang BENAR adalah : Tergugat I adalah sebagai pemilik yang sah dan mempunyai alas hak yang sah atas ke-3 (tiga) bidang tanah tersebut yang sekarang di klaim 2 (dua) bidang oleh Penggugat. Bahwa perlu Penggugat ketahui dari sejak tahun 1973 hingga sekarang ini Tergugat I menguasai fisik ke-3 (tiga) bidang tanah tersebut, justru sebaliknya: Penggugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tanpa hak telah mengaku-ngaku telah membeli tanah dari Tergugat I dengan bukti foto copy kwitansi yang patut di duga tidak benar, dengan tujuan untuk menghambat proses pencairan uang atas pembebasan Tanah milik Tergugat I untuk mencari peruntungan semata dari uang pembebasan tanah milik Tergugat I tersebut ;



10. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada butir 7 gugatannya yang mendalilkan Tergugat I melakukan **pendakuan kembali** tanah obyek gugatan dengan cara melawan hukum semata-mata hanya untuk mendapatkan uang pembebasan atas Proyek Pembangunan Jalan Tol Depok-Antasari (Desari).

Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut !

Bahwa **Tergugat I tidak pernah melakukan Pendakuan Kembali seperti dalil Penggugat tersebut,** adapun Pihak Panitia Pembebasan Proyek Pembangunan jalan Tol Depok-Antasari dalam hal ini diwakili oleh Turut Tergugat I mengakui kepemilikan Tergugat I sebagai pemilik ke-3 (tiga) bidang tanah. Dan Tergugat I telah melalui prosedur yang sesuai aturan yang ditetapkan oleh Panitia Pembebasan dan Panitia Pembebasan telah memeriksa dan meneliti berkas kepemilikan milik Tergugat I, yaitu :

- a. Tergugat I mendapat informasi bahwa tanah Tergugat I akan terkena proyek jalan Tol Depok – Antasari.
- b. Kemudian Tergugat I sebagai pemilik tanah yang akan terkena proyek jalan tol tersebut menyerahkan berkas kepemilikan melalui Turut Tergugat II untuk diserahkan kepada Turut Tergugat I selaku Ketua Panitia Pembebasan Proyek Jalan Tol Depok-Antasari (dahulu disebut TIM Pengadaan dan Pembebasan tanah (P2T) pada waktu itu yang berkantor di Ruko Maharaja).
- c. Kemudian Tergugat I diberikan scedule tahapan-tahapan proses pembebasan tanah yang terkena proyek jalan Tol.
- d. Bahwa pada saat pengukuran di lapangan atas tanah-tanah Tergugat I yang terkena proyek jalan tol tersebut, hanya Tergugat I yang hadir di lapangan yang menunjukkan batas-batas letak tanah-tanah Tergugat I.
- e. Penggugat yang mengklaim memiliki tanah-tanah aquo dan jelas-jelas tempat tinggalnya berdekatan dengan lokasi tanah yang diukur tidak pernah muncul dan tidak pernah mengajukan keberatan kepada Turut Tergugat I maupun kepada Turut Tergugat II, dan bahkan Penggugat juga tidak pernah menyerahkan berkas-berkas sebagai bukti kepemilikannya kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.
- f. Selama proses pemberkasan di kantor Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, diketahui oleh warga Kelurahan Grogol dan



- juga diketahui oleh Penggugat, oleh karena selama proses pemberkasan diumumkan secara terbuka di Kantor Kelurahan Grogol (Turut Tergugat II), yang notabene sangat dekat dengan tempat tinggal Penggugat.
- g. Bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Turut Tergugat karena semua proses pemberkasan sehubungan dengan proyek jalan tol depok-Antasari telah sesuai dengan prosedur dan berdasarkan hukum dan tidak ada yang ditutup-tutupi.
 - h. Bahwa oleh karena proses tersebut diatas sudah dilalui dengan benar dan berdasarkan hukum karenanya TERGUGAT I LAH YANG BERHAK mendapat ganti rugi atas pembebasan proyek jalan tol depok – Antasari tersebut sesuai undangan musyawarah harga dari Tim Pembebasan proyek jalan tol Depok-Antasari kepada tergugat I;
 - i. Penggugat selama ini tidak pernah memasukan berkas kepemilikan yang membuktikan sebagai pemilik tanah kepada Para Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II.
 - j. **FAKTANYA-** karena Penggugat memang tidak mempunyai tanah dan juga tidak punya surat-surat kepemilikan atas nama Asad Naman, hanya mengaku-ngaku punya tanah dan mengklaim tanah milik Tergugat I sebagai miliknya, sehingga secara hukum tidak bisa diakui sebagai pemilik tanah-tanah aquo oleh TIM Pengadaan dan Pembebasan tanah (P2T) ;

Bahwa dari uraian diatas terbukti Tergugat-I tidak pernah melakukan pendakuan kembali tanah obyek gugatan sebagaimana dalil Penggugat pada angka 7, Justru sebaliknya Penggugatlah yang mandaku tanah milik Tergugat-I, dahulu dalam perkara No.223/Pdt.G/2015/PN.DPK., mendaku 3 (tiga) bidang obyek tanah adalah milik Penggugat, setelah diputus dan dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima berubah lagi pendakuan Penggugat dalam perkara aquo menjadi 2 (dua) bidang obyek tanah. Sangat ironis pendakuan Penggugat berubah-ubah atas obyek tanah yang didaku sebagai miliknya tersebut.

Dengan demikian terbukti bahwa Penggugat bukan sebagai pemilik tanah dan bukan sebagai Penggugat yang beritikad baik.



11. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada angka 8 dan 9 gugatannya, yang mendalilkan: *(dikutip),----- "Tergugat I telah menguasai kembali tanah milik adat yang telah dijualnya kepada Penggugat sehingga menimbulkan kerugian yang amat besar bagi Penggugat dan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum".*

Bahwa yang benar adalah:

- a. Tergugat I tidak pernah menjual obyek tanah-tanah dalam perkara aquo kepada Penggugat.
- b. Tergugat I secara terus menerus yang menguasai fisik obyek tanah-tanah dalam perkara aquo sejak tahun 1973 sampai dengan sekarang ini dan tidak pernah ada keberatan dari Penggugat selama ini .
- c. Bahwa Tergugat I pernah meminta tolong kepada petugas Ukur Kantor Pertanahan Kota Depok yang bernama Dede Hadimi untuk mengukur tanah-tanah milik Tergugat I sebanyak 2 (dua) kali, yang pertama pada tahun 2004 untuk seluruh bidang tanah dari ke -3 (tiga) AJB yaitu AJB No.330/12/V/1973, AJB No.331/12/IV/1973 dan AJB No.332/12/IV/1973, diukur secara global, dan pada tahun 2010 khusus untuk mengukur obyek bidang tanah dari AJB No.330/12/V/1973 untuk disertipikatkan, tetapi tidak dapat diajukan permohonan haknya dengan alasan kena jalan tol. Oleh karena AJB No.330/12/V/1973 tidak bisa disertipikatkan maka kemudian Tergugat I meminta Dede Hadimi selaku petugas Ukur Kantor Pertanahan Kota Depok mengukur SISA tanah dari AJB No.331/12/IV/1973 untuk disertipikatkan, akhirnya terbitlah Sertipikat Hak Milik seluas 901 M2 a/n. Tergugat I, dan kemudian dijual oleh Tergugat I kepada Siti Zuraidah yang kemudian dibaliknama menjadi Sertipikat HM No.02766 a/n. Siti Zuraidah.
Bahwa Oleh karena AJB No.330/12/V/1973 tidak bisa disertipikatkan maka kemudian Dede Hadimi mengembalikan lagi AJB No.330/12/V/1973 tersebut kepada Tergugat I pada tanggal 6 Januari 2015.
- d. Disekeliling tanah-tanah aquo telah dipagar oleh Tergugat I dan dipasang plang/Papan nama disetiap sudutnya untuk menunjukkan bahwa tanah tersebut milik Tergugat I .

Halaman 25 dari 45 putusan Nomor 127/PDT/2019/PT. BDG



- e. Diatas tanah tersebut telah ditanami sayur-sayuran, jagung, padi oleh penggarap yang bernama : TISAN dan MIAT yang merupakan orang suruhan Tergugat I untuk menggarap tanah-tanah kosong milik Tergugat I tersebut.
- f. Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan baik lisan maupun tertulis selama Tergugat I menguasai Fisik, dipagar dan ditanami tanam-tanaman.

PENGGUGAT BARU MUNCUL SETELAH ADANYA UNDANGAN MUSYAWARAH HARGA KEPADA TERGUGAT I DARI TIM PENGADAAN DAN PEMBEBASAN TANAH JALAN TOL DEPOK-ANTASARI, KARENA PENGGUGAT COBA-COBA Mencari PERUNTUNGAN ATAS UANG PEMBEBASAN JALAN TOL DEPOK-ANTASARI TERSEBUT.

SEHINGGA DIMANA LETAK KERUGIAN YANG DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT ? JUSTRU SEBALIKNYA PENGGUGAT YANG MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP TERGUGAT I.

12. Bahwa mengenai dalil Penggugat angka 10, 11 dan 12, Tergugat I menanggapi, bahwa proses yang dilakukan oleh Turut Tergugat I sudah tepat dan benar karena telah melalui prosedur yang benar, Turut Tergugat I telah mengakui bukti kepemilikan yang dimiliki oleh Tergugat I, karena berkas-berkas Tergugat I telah mendapat rekomendasi dari Turut Tergugat II sebagai Pejabat yang paling mengetahui bukti-bukti kepemilikan dan obyek tanah milik Tergugat I; Bahwa Turut Tergugat-II telah melakukan verifikasi atas keakuratan data milik Tergugat-I. karena sudah dianggap telah memenuhi kelengkapan administrasi maka Turut Tergugat II merekomendasikan kepada Turut Tergugat-I atas berkas data milik Tergugat I tersebut. Bahwa kemudian setelah Turut Tergugat I menganggap lengkap bersama-sama dengan TIM P2T yang diketuai oleh Turut Tergugat-I melakukan pengukuran atas tanah-tanah yang akan dibebaskan karenanya Turut Tergugat-I mengundang Tergugat-I untuk hadir dilapangan untuk menunjukan batas-batas tanah-tanah milik Tergugat-I;
13. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat angka 13 gugatannya.



Oleh karena :

- Tergugat I tidak pernah menjual ke-3 (tiga) bidang tanahnya kepada Penggugat, yang sekarang ini 2 (dua) bidang tanahnya diklaim oleh Penggugat.
- Faktanya Penggugat tidak memiliki tanah terbukti pada sidang pemeriksaan setempat dalam perkara terdahulu no. 223/Pdt.G/2015/PN.DPK Penggugat tidak dapat menunjukkan batas-batas tanah yang digugat, penggugat menunjukan batas-batas dan luas obyek perkara dengan hanya mengira-ngira dan tidak dapat menunjukan dengan jelas ukuran luas tanah fisik secara spesifik sebagaimana pertimbangan hukum Putusan No.223/Pdt.G/2015/ PN.DPK., halaman 62, sehingga tidak ada dasar hukumnya Penggugat minta perlindungan hukum.

Justru sebaliknya, Tergugat I yang seharusnya mendapat perlindungan hukum akibat ulah Penggugat, karena Tergugat I telah terhambat proses pencairan uang pembebasan tanah milik Tergugat I yang terkena proyek jalan Tol Depok-Antasari, sehingga tergugat I telah menderita kerugian karena perbuatan Penggugat;

14. Bahwa Tergugat I menolak kerugian materil sebesar 7.600.000.000,- (tujuh milyar enam ratus juta rupiah) dan immaterial sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang didalilkan pada angka 14 dan 15 dalam gugatan Penggugat.

Bahwa telah terbukti Penggugat bukanlah sebagai pemilik obyek tanah-tanah dalam perkara aquo karenanya tidak berdasarkan hukum apabila Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat I, justru sebaliknya Tergugat I lah yang telah dirugikan baik materil maupun Immateriil atas perbuatan Penggugat yang mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah yang bertujuan untuk menghambat proses pencairan uang pembebasan tanah-tanah milik Tergugat I yang terkena proyek jalan Tol Depok-Antasari.

Perlu Tergugat I tegaskan lagi, bahwa Penggugat yang sangat ingin dengan uang pembebasan tanah-tanah milik Tergugat I yang terkena proyek jalan Tol Depok-Antasari, karenanya Penggugat mengajukan gugatan yang ke-2 (dua) kalinya untuk perkara yang sama, obyek tanah yang sama, pihak yang sama dan alasan hukum yang sama secara hukum jelas-jelas sudah dinyatakan tidak dapat diterima

Halaman 27 dari 45 putusan Nomor 127/PDT/2019/PT. BDG



karena tidak bisa menunjukkan letak tanah dan batas-batas tanah yang diklaim Penggugat tersebut;

Bahwa apabila benar quodnon Penggugat memiliki tanah kenapa tidak langsung mengajukan klaim kepada Para Turut Tergugat dengan memasukan berkas-berkas miliknya untuk mendapatkan ganti rugi atas Proyek jalan tol Depok-Antasari sebagai syarat kelengkapan administrasi dari TIM P2T. Apabila Penggugat benar mempunyai tanah bisa langsung mengajukan proses pemberkasan kepada Para Turut Tergugat.

Faktanya karena memang Penggugat tidak memiliki tanah, dan mencoba mencari peruntungan lewat proses gugatan di Pengadilan Negeri Depok, yang mana gugatan Pertama sudah dinyatakan tidak dapat diterima, sekarang mengajukan lagi dalam perkara aquo;

15. Bahwa Tergugat I MENOLAK DALIL PENGGUGAT PADA ANGKA 16 GUGATANNYA.

Bahwa permohonan Penggugat untuk meletakkan sita jaminan atas tanah milik Tergugat I di Jalan Rajawali Selatan II/3 RT.09, RW.02, Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, HARUSLAH DITOLAK KARENA TIDAK BERDASARKAN HUKUM.

Bahwa pembayaran ganti rugi atas pembebasan proyek jalan tol Depok-Antasari TIDAK ADA HUBUNGANNYA dengan tanah milik Tergugat I tersebut diatas.

Bahwa yang diklaim oleh Penggugat berdasarkan gugatan aquo adalah: UANG PEMBEBASAN PROYEK JALAN TOL DEPOK-ANTASARI, atas tanah-tanah milik Tergugat I yang terletak di Kelurahan Grogol, Kecamatan Limo (dahulu Kecamatan sawangan), Kota Depok yang terkena proyek jalan tol Depok-Antasari , jika Penggugat merasa sebagai pemilik tanah-tanah dalam perkara aquo dan untuk menjamin agar Penggugat terbayar yang diajukan sita adalah tanah-tanah yang diklaim dalam objek sengketa ini berdasarkan bukti kepemilikan Penggugat , bukan tanah milik Tergugat I yang terletak di Jl. Rajawali Selatan I/3 RT.09, RW.02, Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat.

16. Bahwa TERGUGAT I TIDAK MEMPUNYAI HUTANG APAPUN KEPADA PENGGUGAT, karenanya permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat atas tanah milik Tergugat I yang terletak di jalan Rajawali Selatan II/3 RT.09, RW.02, Kelurahan Gunung Sahari,



Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat tersebut tidak berdasarkan hukum **dan HARUSLAH DITOLAK.**

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan Tergugat I tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke Veerklaardk).

DALAM REKONPENS

1. Bahwa dengan ini TERGUGAT I konpensi mengajukan gugatan balik/Rekonpensi dengan kedudukan sekarang sebagai : **PENGGUGAT REKONPENS**, dan Penggugat dalam Konpensi sebagai : **TERGUGAT REKONPENS**, sedangkan Turut Tergugat I dan II dalam konpensi sebagai: **TURUT TERGUGAT REKONPENS I DAN II** ;
2. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam EKSEPSI dan Pokok Perkara Dalam Konpensi diatas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Rekonpensi ini.
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah pemilik 3(tiga) bidang tanah yang mana tanah yang satu dengan yang lainnya saling berbatasan-batasan karena merupakan satu hamparan, yaitu :
 - a. **Tanah Letter C No. 218, persil Nomor 95 blok s.II luas 2500 M2 AJB No.330/12/V/1973, dengan batas-batas yang BENAR adalah sebagai berikut :**
 - Sebelah utara* : pagar kawat berduri batas tanah milik Nawardy STR. Alam dengan orang lain.
 - Sebelah Timur* : tanah milik Nawardy dari AJB No. 331 yang sebagian sudah sertifikat.
 - Sebelah Selatan* : tanah milik Nawardy STA dari AJB No.332.
 - Sebelah Barat* : pagar kawat berduri batas tanah milik Nawardy STR. Alam dengan orang lain.
 - b. **Tanah Letter C No. 365, persil Nomor 94 blok S.I luas 6700 M2 AJB No.331/12/IV/1973, dengan batas-batas yang BENAR adalah sebagai berikut :**
 - Sebelah utara* : tanah milik Siti Zuraida yaitu SHM No.02766

Halaman 29 dari 45 putusan Nomor 127/PDT/2019/PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : selokan/tembok perumahan
Sebelah Selatan : sebagian tanah Nawardy dari AJB
No.332
Sebelah Barat : tanah milik Nawardy STA dari AJB No.
330 dan dari AJB No.331

c. Tanah Letter C No. 366, persil Nomor 105 blok S.III luas 1300 M2 AJB No.332/12/IV/1973, dengan batas-batas yang BENAR adalah sebagai berikut :

Sebelah utara : tanah milik Nawardy STA dari AJB
No.330
Sebelah Timur : tanah milik Nawardy STA dari sebagian
AJB No.331
Sebelah Selatan : tanah milik kartono
Sebelah Barat : pagar kawat berduri batas tanah milik
Nawardy STR. Alam dengan orang lain.

4. Bahwa sejak tahun 1973 sampai dengan sekarang atas ke-3 (tiga) bidang tanah berdasarkan AJB No.330/12/V/1973, AJB No.331/12/IV/1973 dan AJB No.332/12/IV/1973 fisiknya dikuasai oleh Penggugat Rekonpensi terus menerus.

Bahwa obyek tanah-tanah berdasarkan AJB No.330/12/V/1973 dan AJB No.332/12/IV/1973 adalah merupakan satu hamparan tanah kosong yang berbatasan juga dengan obyek tanah AJB No.331/12/IV/1973, yang keseluruhannya selama ini dikuasai oleh Penggugat Rekonpensi.

Bahwa khusus untuk obyek Tanah dari AJB No.331/12/IV/1973, Sebagian sudah bersertipikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Depok atas nama Penggugat Rekonpensi dengan sertipikat Hak Milik No. 1070 tahun 2008 seluas \pm 3862 M2, dan sebagian lagi sisanya yakni seluas \pm 1.614 M2.

Bahwa sebagian dari **sisanya tanah dari** AJB No.331/12/IV/1973 yakni seluas \pm 1.614 M2 diatas, berikut dengan obyek tanah-tanah kosong dari AJB No.330/12/V/1973 dan AJB No.332/12/IV/1973 yang seluruhnya merupakan satu hamparan selama ini dikuasai oleh Penggugat Rekonpensi dan ditanami bermacam-macam tanaman sayuran secara bergantian, yakni tanaman kangkung, bayam, kemangi bahkan padi, yang selama ini oleh Penggugat Rekonpensi dipercayakan kepada 2 orang penggarap yaitu : TISAN dan MIAT, untuk menggarapnya serta disekeliling tanah tersebut telah dipagar

Halaman 30 dari 45 putusan Nomor 127/PDT/2019/PT. BDG



dan disetiap sudut terpasang papan nama yaitu nama NAWARDY SUTAN RADJO ALAM;

5. Bahwa ke-3 (tiga) AJB yaitu AJB No.330/12/V/1973, AJB No.331/12/IV/1973 dan AJB No.332/12/IV/1973 adalah merupakan bukti kepemilikan yang sah dari Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik tanah, yang mana atas ketiga bidang tanah milik Penggugat Rekonpensi tersebut telah terkena Proyek Pembebasan Jalan Tol Depok-Antasari. Dan Panitia Pembebasan tanah Cq BPN Kota Depok (Turut Tergugat I Rekonpensi) telah melaksanakan pengukuran pada tanggal 25 Agustus 2015 dengan didampingi oleh Penggugat Rekonpensi bersama staff Kelurahan Grogol Depok (Turut Tergugat II Rekonpensi) beserta para pemilik tanah nya yang juga terkena pembebasan yang lokasi tanahnya berdekatan dengan tanah Penggugat Rekonpensi.
6. Bahwa setelah pengukuran selesai maka Turut Tergugat I Rekonpensi menerbitkan daftar Nominatif pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Depok – Antasari Kelurahan Grogol, kecamatan Limo, Kota Depok Nomor : 04/PENG.DESARI/2015 tanggal 05 Oktober 2015 yang membuktikan bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat I adalah Pemilik atas 3 (tiga) bidang tanah yang namanya tercantum dalam daftar nominatif pada angka 13, angka 16 dan angka 17 sebagai Pihak yang berhak menerima uang pembayaran pembebasan tanah.
Dimana Daftar Nominatif tersebut kemudian diumumkan secara terbuka di papan pengumuman kantor Turut Tergugat II Rekonpensi;
7. Bahwa selama daftar Nominatif Pengadaan tanah diumumkan secara terbuka di papan pengumuman kantor Turut Tergugat II Rekonpensi, tidak ada keberatan dari pihak manapun termasuk dari Tergugat Rekonpensi tidak mengajukan keberatan ;
8. Bahwa pada saat Penggugat Rekonpensi akan menerima undangan penetapan kesepakatan harga pembayaran tanah Penggugat Rekonpensi yang terkena proyek Jalan Tol Depok Antasari dari Tim Panitia Pengadaan dan Pembebasan Tanah (TIM P2T), **muncul Tergugat Rekonpensi** mengajukan gugatan pertama dengan perkara register No.223/Pdt.G/2015/PN.DPK, yang sudah diputus pada tanggal 5 Oktober 2016 yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO), dan kemudian Tergugat Rekonpensi

Halaman 31 dari 45 putusan Nomor 127/PDT/2019/PT. BDG



mengajukan lagi perkara aquo dengan obyek yang sama, Pihak-pihak yang sama dan dalil/alasan hukum yang sama juga;

9. Bahwa dalam gugatan No.223/Pdt.G/2015/PN.DPK didalam gugatannya Tergugat Rekonpensi mendalihkan pada tahun 2002 Tergugat Rekonpensi telah membeli 3 (tiga) bidang tanah dari Penggugat Rekonpensi yaitu :

- a. **Letter C No. 218, persil Nomor 95 blok s.II luas 2500 M2 AJB**

No.330/12/IV/1973 dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara : tanah kepunyaan Teple
Sebelah Timur : tanah kepunyaan mahari
Sebelah Selatan : sawah kepunyaan jajang
Sebelah Barat : sawah kepunyaan Teple

- b. **Letter C No. 365, persil Nomor 94 blok S.I luas 6700 M2 AJB**

No.331/12/IV/1973 dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara : tanah kepunyaan Miat dan Noin
Sebelah Timur : tanah kepunyaan Kasim
Sebelah Selatan : sawah kepunyaan jajang dan Miun
Sebelah Barat : sawah kepunyaan Mawih

- c. **Letter C No. 366, persil Nomor 105 blok S.III luas 1300 M2**

AJB No.332/12/IV/1973 dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara : tanah kepunyaan Teple
Sebelah Timur : tanah kepunyaan Teple

Sebelah Selatan : sawah kepunyaan S. Sugiono
Sebelah Barat : sawah kepunyaan Mawih

10. Bahwa untuk yang kedua kalinya Tergugat Rekonpensi dalam perkara aquo mengajukan gugatan dengan mendalihkan telah membeli 2 (dua) bidang tanah yang telah dibeli pada tahun 2002, sebagaimana dalilnya pada angka 2 dan 3 gugatannya.

Bahwa kedua bidang tanah Hak Milik Adat tersebut dikenal dengan :

- a. **Letter C No. 218, persil Nomor 95 blok s.II luas 2500 M2 AJB**

No.330/12/IV/1973 dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara : dahulu tanah kepunyaan Teple,
sekarang selokan dan tanah milik syarifudin

Sebelah Timur : tanah dengan letter C.365 persil No.94 Blok.S.1 (AJB No.331/12/14/1973)

Sebelah Selatan : dahulu sawah kepunyaan jajang,
sekarang milik asad Naman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : dahulu sawah kepunyaan Teple,
sekarang milik mawih

b. Letter C No. 366, persil Nomor 105 blok S.III luas 1300 M2

AJB No.332/12/IV/1973 dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara : dahulu tanah kepunyaan Teple,
sekarang milik Asad Naman

Sebelah Timur : tanah dengan letter C.365 persil No.94
Blok.S.1 (AJB No.331/12/14/1973)

Sebelah Selatan : sawah kepunyaan S. Sugiono

Sebelah Barat : sawah kepunyaan Mawih

11. Bahwa Tergugat Rekonpensi **telah beritikad tidak baik**, dengan sengaja mengajukan gugatan perkara No.223/Pdt.G/2015/PN.DPK., dan perkara aquo No.34/Pdt.G/2017/PN.DPK., dengan dalil-dalil pada tahun 2002 Penggugat Rekonpensi telah menjual semula 3 (tiga) bidang tanah dari AJB No.330/12/V/1973, AJB No.331/12/IV/1973 dan AJB No.332/12/IV/1973, dan sekarang berubah menjadi 2 (dua) bidang tanah dari AJB No.330/12/V/1973 dan AJB No.332/12/IV/1973 kepada Tergugat Rekonpensi dengan tujuan untuk menghambat dan menghalangi Penggugat Rekonpensi yang tidak lama lagi akan menerima pembayaran sehingga berakibat merugikan Penggugat Rekonpensi yang menyebabkan Penggugat Rekonpensi tidak dapat menerima pembayaran uang pembebasan tanah jalan Tol Depok- Antasari dari Panitia Pengadaan dan Pembebasan Tanah.

Bahwa oleh karenanya perbuatan Tergugat Rekonpensi yang mendalilkan Penggugat Rekonpensi telah menjual 2 (dua) bidang tanah dari AJB No.330/12/V/1973 dan AJB No.332/12/IV/1973 kepada Tergugat Rekonpensi yang tujuannya menghambat dan menghalangi Penggugat Rekonpensi yang tidak lama lagi akan menerima pembayaran sehingga berakibat merugikan Penggugat Rekonpensi tidak dapat menerima pembayaran uang pembebasan tanah jalan Tol Depok- Antasari dari Panitia Pengadaan dan Pembebasan Tanah **adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.**

Menurut ketentuan pasal 1365 KUH Perdata, "*pihak-pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut ganti rugi terhadap pihak-pihak yang merugikan*";

Halaman 33 dari 45 putusan Nomor 127/PDT/2019/PT. BDG

Disclaimer

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

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



12. Bahwa karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi mohon kehadiran Ibu Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian materiil dan immaterial yang harus dibayar tunai dan sekaligus sejak putusan ini memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van Gewijsde) kepada Penggugat Rekonpensi dengan rincian sebagai berikut :

A. Kerugian Materiil:

- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.9.500.000.000,-(sembilan milyar lima ratus juta rupiah).
Dengan rincian :
- Luas Ke-2 (dua) bidang tanah aquo yang di klaim oleh Tergugat Rekonpensi yang terkena pembebasan proyek tol Depok-Antasari yaitu dari AJB No.330/12/V/1973 seluas 2500 m2 dan dari AJB No.332/12/IV/1973 seluas 1300 M2, dan dari total seluas 3800 m2 tersebut dibayar oleh tim panitia pembebasan tanah Kota Depok dengan nilai ganti rugi sebesar Rp. 2.500.000,-/m2 X 3800 M2 = Rp.9.500.000.000,-(sembilan milyar lima ratus juta rupiah).

B. Kerugian Immateriil :

- Akibat perbuatan Tergugat Rekonpensi telah menimbulkan perasaan malu, dan stress bagi Penggugat Rekonpensi, yang telah menyita waktu, biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan melengkapi persyaratan-persyaratan, termasuk bayar pajak untuk dapat menerima pembayaran dari Tim Panitia Pengadaan dan Pembebasan Tanah, serta pengeluaran Lawyer Fee Advokat untuk mengurus perkara di Pengadilan , sehingga untuk kepastian hukum sangat wajar kiranya ditetapkan sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah).

Bahwa permohonan ganti rugi materiil dan immaterial yang Penggugat Rekonpensi ajukan adalah sangat berdasarkan hukum

Halaman 34 dari 45 putusan Nomor 127/PDT/2019/PT. BDG



dan undang-undang sehingga patut untuk dipertimbangkan dan dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo oleh karena pembayaran uang pembebasan tanah-tanah Penggugat Rekonpensi yang terkena proyek jalan tol Depok-Antasari tersebut sudah PASTI akan dibayarkan kepada Penggugat Rekonpensi karena Penggugat Rekonpensi lah satu-satunya yang dipanggil dan diundang untuk musyawarah harga oleh TIM Pembebasan proyek jalan tol Depok-Antasari, karena perbuatan Tergugat Rekonpensi yang mengajukan gugatan aquo dengan tujuan untuk menghambat dan menghalangi Penggugat Rekonpensi yang akan menerima pembayaran sehingga berakibat merugikan Penggugat Rekonpensi tidak dapat menerima pembayaran uang pembebasan tanah jalan Tol Depok- Antasari dari Panitia Pengadaan dan Pembebasan Tanah **adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.**

13. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat Rekonpensi terhadap Tergugat Rekonpensi tidak sia-sia (illusoir) maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar melaksanakan sita jaminan terhadap Harta tidak bergerak milik Tergugat Rekonpensi yaitu :

a. Tanah berikut bangunan rumah tinggal yang terletak di jalan H. Konim, Rt. 003/01 Kel. Grogol Kec. Limo, Kota Depok .

b. Tanah berikut bangunan rumah tinggal yang terletak di jalan Pulo mangga Rt. 004/02 Kel. Grogol Kec. Limo, Kota Depok.

14. Bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi yakni Akta-akta Jual Beli (AJB) No.330/12/V/1973, AJB No.331/12/IV/1973 dan AJB No.332/12/IV/1973, yang dibuat dihadapan Abdul Syukur, BA., Camat Kecamatan Sawangan Depok tahun 1973, dan sebagian dari AJB No.331/12/IV/1973 sudah jadi Sertipikat Hak Milik No. 1070 yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang (Pasal 1868 KUHPdata), dan telah memenuhi ketentuan PP No.10 Tahun 1961, karenanya Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Kecamatan Sawangan Depok merupakan Akta Otentik sesuai dengan Pasal 1870 KUHPdata yang menyatakan:

(dikutip):-----



"bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya";

Maka sangat beralasan hukum kiranya Penggugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan (verzat), banding maupun kasasi (Uit Voerbar Bij Vooraad);

15. Bahwa untuk memenuhi gugatan Penggugat Rekonpensi setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat, maka beralasan menurut hukum, bila Penggugat Rekonpensi mohon agar setiap hari keterlambatan Tergugat rekonpensi dalam amar putusan perkara aquo agar dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari.

Maka berdasarkan dalil eksepsi dan jawaban serta gugatan rekonpensi tersebut diatas maka Tergugat Konpensi /Penggugat Rekonpensi mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Penggugat bukan sebagai Penggugat yang beritikad baik;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Veerklaard) ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonpensi adalah pemilik yang SAH atas ke- 2 (dua) bidang obyek tanah yaitu :

- **Tanah Letter C No. 218, persil Nomor 95 blok S.II luas 2500 M2 AJB No.330/12/IV/1973, batas-batas yang BENAR adalah sebagai berikut :**

Sebelah utara : pagar kawat berduri batas tanah milik



- Sebelah Timur* : Nawardy STR. Alam dengan orang lain.
tanah milik Nawardy dari AJB No. 331
- Sebelah Selatan* : yang sebagian sudah sertifikat.
tanah milik Nawardy STA dari AJB
No.332.
- Sebelah Barat* : pagar kawat berduri batas tanah milik
NawardySTR. Alam dengan orang lain.

- **Tanah Letter C No. 366, persil Nomor 105 blok S.III luas 1300 M2
AJB No.332/12/IV/1973, batas-batas yang BENAR adalah sebagai
berikut :**

- Sebelah utara* : tanah milik Nawardy STA dari AJB
No.330
- Sebelah Timur* : tanah milik Nawardy STA dari sebagian
AJB No.331;
- Sebelah Selatan* : tanah milik kartono ;
- Sebelah Barat* : pagar kawat berduri batas tanah milik
Nawardy STR. Alam dengan orang lain;

3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian materiil dan immaterial kepada Penggugat Rekonpensi sebesar :
Rp.9.500.000.000,-(sembilan milyar lima ratus juta rupiah) ;

Kerugian Materiil:

- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.9.500.000.000,-(sembilan milyar lima ratus juta rupiah) ;

Dengan rincian :

- Luas Ke-2 (dua) bidang tanah aquo yang di klaim oleh Tergugat Rekonpensi yang terkena pembebasan proyek tol Depok-Antasari yaitu dari AJB No.330/12/V/1973 seluas 2500 m2 dan dari AJB No.332/12/IV/1973 seluas 1300 M2, dan dari total seluas 3800 m2 tersebut dibayar oleh tim panitia pembebasan tanah Kota Depok dengan nilai ganti rugi sebesar Rp. 2.500.000,-/m2 X 3800 M2 = Rp.9.500.000.000,-(sembilan milyar lima ratus juta rupiah).

Kerugian Immateriil :

- Akibat perbuatan Tergugat Rekonpensi telah menimbulkan perasaan malu, dan stress bagi Penggugat Rekonpensi, yang telah menyita waktu, biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan melengkapi persyaratan-persyaratan, termasuk bayar pajak untuk dapat menerima



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran dari Tim Panitia Pengadaan dan Pembebasan Tanah, serta pengeluaran Lawyer Fee Advokat untuk mengurus perkara di Pengadilan, sehingga untuk kepastian hukum sangat wajar kiranya ditetapkan sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah).

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan atas harta tidak bergerak Tergugat Rekonpensi yaitu :
 - a. Tanah berikut bangunan rumah tinggal yang terletak di jalan H. Konim, Rt. 003/01 Kel. Grogol Kec. Limo, Kota Depok .
 - b. Tanah berikut bangunan rumah tinggal yang terletak di jalan Pulo Mangga Rt. 004/02 Kel. Grogol Kec. Limo, Kota Depok.
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar setiap hari keterlambatan melaksanakan amar putusan perkara a-quo dengan uang paksa (Dwang Soom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari ;
7. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan (Verzet), banding maupun kasasi (Uit Voerbaar Bij Vooraad);

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

Telah membaca putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 22 Nopember 2017 Nomor 34/Pdt.G/2017/PN. Dpk yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk sebagian
2. Menyatakan sah jual beli antara Sutan Radjo Alam Nawardy (Tergugat dalam Konpensi) dengan Asad Naman (Penggugat dalam Konpensi) sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok yaitu Letter C No 366 Persil no 105 Blok S.III luas 1300 m2 AJB No 332/12/IV/1973
3. Menolak gugatan Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi selain dan selebihnya

DALAM REKONPENSI

Halaman 38 dari 45 putusan Nomor 127/PDT/2019/PT. BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat dalam rekonsensi/ Tergugat dalam Kompensi seluruhnya

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonsensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 2.561.000,- (dua juta lima ratus enam puluh satu ribu rupiah)

Telah membaca :

1. Akta Permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok bahwa pada tanggal 28 Nopember 2017, Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/ Penggugat dalam Rekonsensi, telah mengajukan permintaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 22 Nopember 2017 Nomor 34/Pdt.G/2017/PN. Dpk, permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan patut dan seksama kepada Para Terbanding semula Para Penggugat dalam Kompensi/ Para Tergugat dalam Rekonsensi pada tanggal 27 April 2019, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 15 Maret 2018, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 28 Maret 2018 ;
2. Memori Banding tanggal 22 Maret 2018, yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/ Penggugat dalam Rekonsensi dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 22 Maret 2018, serta telah diserahkan salinan resminya kepada Para Terbanding semula Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekonsensi pada tanggal 27 April 2018, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 23 Maret 2018, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 28 Maret 2018 ;
3. Tambahan Memori Banding tanggal 27 Nopember 2018, yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonsensi dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 27 Nopember 2018, serta telah diserahkan salinan resminya kepada Para Terbanding semula Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekonsensi pada tanggal 13 Desember 2018,

Halaman 39 dari 45 putusan Nomor 127/PDT/2019/PT. BDG

Disclaimer

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



kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 14 Desember 2018, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 13 Desember 2018 ;

4. Kontra Memori Banding tanggal 9 Mei 2018 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekonpensi dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 15 Mei 2018, serta telah diserahkan salinan resminya kepada Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi pada tanggal 7 Juni 2018 ;
5. Tambahan Kontra Memori Banding tanggal 15 Januari 2019, yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekonpensi dan diterima di Kepaniteraan Depok tanggal 16 Januari 2019, serta telah diserahkan salinan resminya kepada Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi berdasarkan Surat Permohonan Bantuan (delegasi) yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 30 Januari 2018 Nomor W11.U21/510/HK.02/II/2019/Jgr ;
6. Relas Pemberitahuan untuk mempelajari berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Depok masing-masing pada tanggal 12 April 2018 dan tanggal 15 Maret 2018 ditujukan kepada Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I serta Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II untuk mempelajari berkas perkara selama 7 (tujuh) hari sebelum pengiriman berkas perkara tersebut ke Pengadilan Tinggi Bandung;
7. Relas Pemberitahuan untuk mempelajari berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 27 April 2018 ditujukan kepada Para Terbanding semula Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekonpensi untuk mempelajari berkas perkara selama 7 (tujuh) hari sebelum pengiriman berkas perkara tersebut ke Pengadilan Tinggi Bandung ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Halaman 40 dari 45 putusan Nomor 127/PDT/2019/PT. BDG



Menimbang, bahwa karena permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi diajukan dalam tenggang waktu maupun menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dalam memori banding beserta lampirannya tertanggal 22 Maret 2018 dan tambahan memori banding tertanggal 27 Nopember 2018, uraian memori banding dan tambahan memori banding selengkapnya terlampir dalam berkas perkara, pada pokoknya Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi berkeberatan atas putusan Hakim tingkat pertama yang telah mengabulkan gugatan Penggugat sebagian, karena alat bukti yang diajukan Para Terbanding semula Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekonpensi, terutama surat bukti P-5 hanya copy dari photo copy, tidak dapat menunjukkan aslinya di depan persidangan, sehingga nilai pembuktiannya sangat lemah, seharusnya gugatan dinyatakan ditolak, oleh karena itu Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi mohon Pengadilan Tinggi mengadili sendiri, dengan membatalkan putusan Hakim tingkat pertama dan menyatakan gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa dalam kontra memori banding tertanggal 9 Mei 2018 dan tambahan kontra memori banding tertanggal 15 Januari 2019, uraian selengkapnya terlampir dalam berkas perkara, pada pokoknya Para Terbanding semula Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekonpensi berpendapat putusan Hakim tingkat pertama telah tepat dan benar, berdasarkan surat bukti dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekonpensi, untuk itu mohon Pengadilan Tinggi menguatkan putusan Hakim tingkat pertama ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama Berita Acara Sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri



Depok tanggal 22 Nopember 2017 Nomor 34/Pdt.G/2017/PN. Dpk, memori banding tertanggal 22 Maret 2018 beserta lampiran photo copy surat-surat bukti dan tambahan memori banding tertanggal 27 Nopember 2018, kemudian kontra memori banding tertanggal 9 Mei 2018 dan tambahan kontra memori banding tertanggal 15 Januari 2019, Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan secara umum sebagai berikut :

- Bahwa keberatan yang diajukan oleh Pemanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi memang benar, berkaitan dengan surat bukti Para Terbanding semula Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekonpensi, khususnya surat bukti tertanda P-5, yaitu berupa kwitansi tanda pembayaran jual beli tanah sebesar Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) yang diajukan Para Terbanding semula para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekonpensi, hanya berupa copy dari photocopy, tidak dapat menunjukkan kwitansi asli jual beli di depan persidangan ;
- Bahwa akan tetapi surat bukti tertanda P-5 tersebut, yaitu copy dari photocopy kwitansi tanda pembayaran jual beli tanah tersebut, ternyata bukan satu-satunya alat bukti yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekonpensi, karena dari keterangan saksi yang di dengar di bawah sumpah didepan persidangan yaitu saksi 1 SUPARI dan saksi 2 MARI AMID, dari keterangan saksi-saksi tersebut diperoleh petunjuk adanya fakta hukum telah terjadi jual beli tanah objek sengketa, khususnya terhadap tanah Letter C No. 366, Persil No. 105 Blok S.III, luas 1300 M² (seribu tiga ratus meter persegi), Akta Jual Beli No. 332/12/IV/1973 tanggal 13 April 1973;
- Bahwa selain itu diperkuat pula keberadaan Akta Jual Beli No. 332/12/IV/1973 tanggal 13 April 1973, penguasaan fisik asli akta Jual Beli berada ditangan ASAD NAMAN, yaitu orang tua Para Terbanding semula Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekonpensi, selaku para ahli waris dari ASAD NAMAN Almarhum, tentunya ada sebab ada akibat, karena ada jual beli, maka Akta Jual Beli tersebut bisa berada ditangan ASAD NAMAN, sejalan dengan dalil gugatan Para Terbanding semula para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam

Halaman 42 dari 45 putusan Nomor 127/PDT/2019/PT. BDG



- Rekonpensi, sejak jual beli dilaksanakan, memang belum terjadi mutasi pemindahan hak secara yuridis formal dari pemilik lama atas nama Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi bernama ASAD NAMAN Almarhum;
- Bahwa didukung juga adanya surat bukti sebagai petunjuk, sebenarnya semula rencana jual beli tanah antara Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi dengan Asad Naman sendiri dari beberapa bidang tanah, karena terjadi kendala tidak lancarnya pembayaran angsuran berikutnya dari Asad Naman terhadap perjanjian yang telah disepakati, walaupun Asad Naman membayar angsuran pertama sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang diterima oleh ANDRE, yaitu anak kandung Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi, karena itu terjadi pembatalan sepihak yaitu adanya surat pemutusan perjanjian dari Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi kepada Asad Naman sebagaimana surat bukti P.6 dan P.14 ;
 - Bahwa dari uraian pertimbangan tersebut di atas, Pengadilan Tinggi sependapat dengan kontra memori dan tambahan kontra memori banding dari Para Terbanding semula Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekonpensi yang pada pokoknya sependapat dengan hasil pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama, dengan demikian memori banding dan tambahan memori banding dari Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi, dinilai tidak cukup beralasan hukum mengabulkan untuk membatalkan atau merubah putusan Hakim tingkat pertama perkara aquo, maka memori banding dan tambahan memori banding dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 22 Nopember 2017 Nomor 34/Pdt.G/2017/PN. Dpk, haruslah dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi dipihak yang kalah sesuai ketentuan

Halaman 43 dari 45 putusan Nomor 127/PDT/2019/PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pasal 181 HIR, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan jo Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekompensi ;
- **Menguatkan** putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 22 Nopember 2017 Nomor 34/Pdt.G/2017/PN. Dpk.,yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekompensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari Senin tanggal 15 April 2019 oleh kami **Joko Siswanto, S.H., M.H.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Ketua Majelis dengan **Muchtadi Rivaie, S.H., M.H.** dan **H. Yuliusman, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **24 April 2019** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta **Nurdiana, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.-

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 44 dari 45 putusan Nomor 127/PDT/2019/PT. BDG



Muchtadi Rivaie, S.H., M.H.

Joko Siswanto, S.H., M.H.

H. Yuliusman, S.H.

Panitera Pengganti,

Nurdiana, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Materai Rp. 6.000,00
 2. Biaya Redaksi putusan Rp. 10.000,00
 3. Biaya Pemberkasan Rp. 134.000,00 +
- Jumlah Rp. 150.000,00
(Seratus lima puluh ribu rupiah)