



PUTUSAN

Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MOC. FAHRUDIN, Pekerjaan : Pensiunan, NIK : 3173071903530002, Alamat : Kemanggisan Raya No.43, RT.008/RW.009, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Victor Perdamaian Simarmata, SH, Sanrico Alfrius Bernado, SH, Para Advokat dan team Advokat pada Firma Hukum S.S.P Law Firm yang beralamat di Aldeoz Building Lt.6 Jalan Warung Jati Barat No.39 RT/RW 10/04, Kalibata, Pancoran, Jakarta selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 01/V/SPP-SK/19, tertanggal 08 Juni 2019, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tertanggal 17 Juni 2019, selanjutnya sebagai **Pembanding I / Terbanding II** semula **Penggugat** ;

M e l a w a n

ABDUL MALIK, NIK : 3174090102730007, Alamat : Jalan Lontar No.76 RT/RW.007/RW.009, Kelurahan Tanah Baru, Kecamatan Beji, Kota Depok, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Ratih Puspa Nusanti, SH. Advokat dan Pengacara yang berkantor Pusat di Jalan Kancil Nomor 30, Ampera Raya, Ranganan, Pasar Minggu, Jakarta Selatan dan kantor cabang di Jalan Mangga I Nomor 22 B Tanjung Redeb, Kaltim, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 8 Juli 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tertanggal 08 Juli 2019, selanjutnya sebagai **Terbanding I / Pembanding II** semula **Tergugat** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 1 dari 39 hal.



Setelah membaca berkas perkara Nomor 196/Pdt.G/2018/PN.Dpk, yang diputus oleh Pengadilan Negeri Depok tanggal 29 Mei 2019 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 3 September 2018, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 4 September 2018, dibawah Register Perkara Nomor 196/Pdt.G/2018/PN.Dpk yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. POSITA

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 12 September Tahun 2015 selaku pemilik bidang-bidang tanah sebagaimana ternyata dalam 14 (empat belas) buah Surat AJB (Akte Jual Beli);
2. Bahwa kemudian Penggugat telah melakukan penitipan terhadap 14 (empat belas) Akta Jual Beli asli kepada Tergugat yang mana penitipan ke 14 (empat belas) Akte Jual Beli tersebut bertujuan untuk meningkatkan bukti kepemilikan terhadap bidang-bidang tanah pada 14 (empat belas) Akte Jual Beli tersebut menjadi bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik atas Nama H. Moch Fahrudin;
3. Bahwa sampai saat ini Surat Akte Jual Beli milik dari klien kami tersebut yang telah dititipkan dan dipercayakan kepada Tergugat tidak juga menjadi Surat Hak Milik Tanah atas nama Penggugat, akan tetapi Penggugat menerima keadaan yang lebih buruk dari sebelumnya ke 14 (empat belas) Surat AJB tersebut belum dikembalikan kepada Penggugat sampai saat ini juga, dan terhadap Surat Akte Jual Beli tersebut Tergugat nyata-nyata hanya mengembalikan kepada Penggugat hanya sebanyak 8 (delapan) buah Surat Akte Jual Beli tersebut;
4. Bahwa setelah Penggugat meminta dan menagih kewajiban Tergugat tersebut malah Tergugat dengan tegas mengatakan telah menjual sebagian bidang tanah a quo milik Penggugat kepada orang lain tanpa seizin dan sepengetahuan dari Penggugat;
5. Bahwa Tergugat secara nyata dengan tegas menyatakan kepada Penggugat telah menjual tanah dari milik Penggugat dengan luas total 626 m2 (enam ratus dua puluh enam meter persegi) yang mana

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 2 dari 39 hal.



pernyataan tegas atas penjual tanah milik Penggugat tersebut dituliskan dalam surat pernyataan yang diberikan materai dan ditandatangani langsung oleh bapak Abdul Malik;

6. Bahwa sebagai cerminan itikad baik dari Penggugat maka melalui kuasa hukum pernah mengundang Tergugat untuk hadir ke rumah Penggugat akan tetapi Tergugat tidak pernah hadir, bahkan sejak dari awal tahun 2018 sampai saat Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Depok nyata-nyata belum ada itikad baik dari Tergugat untuk membicarakan pembayaran atas penjualan tanah milik dari Penggugat yang dengan melawan hukum dilakukan oleh saudara Tergugat ;
7. Bahwa Penggugat telah beberapa kali mencoba menghubungi Tergugat via telepon namun sangat disayangkan Tergugat sangat jarang mengangkat telepon dari Penggugat dan terkesan menghindar, yang mana hal tersebut menunjukkan kearoganan, tidak memiliki moral, tidak memiliki etika dan menunjukkan karakter yang sangat buruk dari Tergugat;
8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, yaitu tindakan Tergugat menjual bidang-bidang tanah milik Penggugat dengan tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat adalah suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 372 KUHP dan/atau Pasal 378 KUHP tentang tindak pidana Penggelapan dan/atau Penipuan sebagai berikut:

"Pasal 372 KUHP

Barangsiapa dengan sengaja dan dengan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi berada dalam kekuasaanya bukan karena kejahatan, diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun atau pidana denda paling banyak sembilan ratus Rupiah."

"Pasal 378 KUHP

Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu-muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, membujuk orang lain untuk meyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang atau menghapuskan piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun."

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 3 dari 39 hal.



9. Bahwa atas perbuatan melawan hukum Tergugat maka melalui kuasa hukunya Penggugat telah melayangkan Surat Somasi I (satu) No: 01/SSP/-EX/SMS/VIII/18 tertanggal 18 Agustus 2018 yang selanjutnya telah ditanggapi oleh Tergugat sebagaimana Surat perihal Jawaban Somasi tertanggal 24 Agustus 2018 hal mana dalam Surat Jawaban dimaksud saat diberikan surat somasi dimaksud menyebutkan “ sebagai tindak lanjut dari perjanjian tersebut saya juga telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 200. 000. 000, 00 (dua Ratus juta rupiah)” akan tetapi sampai saat ini klien kami tidak pernah menerima uang pembayaran tersebut. Bahwa pada kenyataannya sampai saat ini dan sampai saat Gugatan ini didaftarkan Penggugat nyata-nyata tidak pernah menerima uang pembayaran satu rupiahpun dari Tergugat;
10. Kami mohon perhatian Majelis Hakim Yang Terhormat bahwa perjanjian yang di maksud dalam jawaban somasi Tergugat adalah kesepakatan bersama adalah merupakan akal-akalan yang tidak rasional yang mana di buat dengan cara memanipulatif isi dari perjanjian tersebut, sebab sampai saat ini klien kami tidak pernah menerima salinan perjanjian tersebut yang mana terbukti antara Penggugat dengan Tergugat tidak pernah melangsung kan pertemuan sejak dari awal tahun sehingga bagaimana mungkin dapat terwujud kesepakatan;
11. Bahwa Penggugat tidak pernah memberikan kuasa kepada siapapun sebelum kepada kami untuk mengurus permasalahan hukum atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat;
12. Bahwa adapun surat kuasa yang pernah di tandatangani Penggugat pada tanggal 16 April 2018 kepada “saudara uray dan rekan “ untuk membantu mengurus tanah klien kami atas penguasaan dan pengakuan dari pihak ketiga yang seluas kurang lebih 3.400 m2 letak di jalan pertanian Rt/ Rw : 006/ 001, Kel. Grogol, Kec. Limo, Kota Depok;
13. Bahwa Penggugat pernah mencari informasi ke lokasi tanah milik Penggugat dan melakukan pengecekan dengan bertanya kepada warga setempat perihal harga tanah milik Penggugat sehingga mendapat informasi bahwa atas bidang tanah tersebut saat ini harga pasaran permeter persegi senilai dengan Rp.3.500.000, 00/ m2 (tiga juta lima ratus ribu rupiah di setiap permeter persegi);

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 4 dari 39 hal.



14. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat menjual Tanah milik Klein kami seluas 626 m² (enam ratus dua puluh enam meter persegi) sangat merugikan Klein kami dan menimbulkan kerugian yang sangat nyata bagi klien kami;

II. KERUGIAN MATERIL DAN IMATERIL

1. Bahwa atas Perbuatan Melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat menyebabkan Para Penggugat mengalami kerugian Materil dan Imateril yang sangat nyata;
2. Bahwa atas perbuatan saduara tergugat yang menjual tanah klien kami seluas 626m² adalah perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian sebesar Rp. 2. 191.000. 000, 00 (dua miliar seratus juta Sembilan puluh satu juta rupiah) _ 626 m² x Rp. 3.500.000, 00(harga permeter persegi) = Rp. 2.190.000. 000, 00 (dua miliar seratus sembilan puluh juta rupiah);
3. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan saudara Abdul Malik kepada klien kami menyebabkan kerugian imateril yang nyata, di mana atas perbuatan tersebut membuat klien kami mengalami tekanan psikologis dan membuat banyak beban pikiran;
4. Bahwa dalam pasal 1365 KUHPerdara disebutkan “ Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti biaya kerugian”;

III. PERMOHONAN PROVISI

Bahwa ada kekhawatiran Penggugat bahwa Tergugat akan menghindari kewajiban hukumnya, termasuk upaya mengingkari fakta-fakta yang sebenarnya, Karenaya untuk menjamin agar Gugatan ini tidak sia-sia (illusior) dikemudian hari, maka sesuai dengan hukum yang berlaku khususnya Pasal 227 (1) HIR , Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Depok berkenan terlebih dahulu untuk memutuskan:

- a. Mengabulkan permohonan provisi penggugat untuk seluruh dan/ atau sebahagian;
- b. Meletakan Sita Jaminan atas sebidang tanah dan bangunan milik dari saudara tergugat yang terletak di jalan Jalan Lontar No. 76 Rt/ Rw : 007/ 009, Kel. Tanah Baru, Kec. Beji Kota Depok;

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 5 dari 39 hal.



- c. Meletakkan Sita Jaminan atas sebidang tanah kavling yang terletak dan bangunan milik dari saudara tergugat yang terletak di jalan Grogol Sebrang No 273 Rt/ Rw : 003/ 06, Kel. Grogol, Kec. Limo, Kota Depok;

IV. POKOK PERKARA

Berdasarkan atas hal hal yang telah jelaskan di atas maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok C.q Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memberi putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan saudara Penggugat untuk seluruhnya dan/atau sebagian.
2. Menyatakan Perbuatan Saudara Tergugat yang menjual tanah milik dari Penggugat dengan cara memalsukan tanda tangan merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang bertentangan dengan perundang undangan;
3. Menghukum tergugat untuk membayarkan harga tanah tersebut sebesar Rp. 2. 191.000. 000, 00 (dua miliar seratus juta Sembilan puluh satu juta rupiah) _ 626 m2 x Rp. 3.500.000, 00 – Rp. 2.190.000. 000, 00_ (dua miliar seratus Sembilan puluh juta rupiah);
4. Menghukum saudara tergugat untuk membayar ganti rugi imaterill kepada saudara Penggugat sebesar Rp. 200. 000. 000, 00 (dua ratus juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau, apabila majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain dalam perkara ini mohon putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan jawaban sekaligus gugatan rekovensi secara tertulis tertanggal 27 November 2018, yang pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam Surat Gugat tertanggal 3 September 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok nomor 196/Pdt.G/2018/PN.DPK tanggal 4 September 2018 tersebut kecuali

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 6 dari 39 hal.



yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat.

EKSEPSI DISKUALIFIKATOIR (DISQUALIFICATOIR EXCEPTIE) adalah eksepsi yang menyatakan PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING atau TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM.

1. Bahwa PENGGUGAT menggugat TERGUGAT di Pengadilan Negeri Depok perkara nomor 196/Pdt.G/2018/PN.DPK ini dengan mengaku-ngaku seolah olah ada memiliki tanah dengan menggunakan alas hak berupa 14 (empat belas) Akta Jual Beli Tanah seolah olah PENGGUGAT berhak memakainya sebagai bukti kepemilikan tanah di Desa Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok.
2. Bahwa ternyata ke 14 (empat belas) Akta Jual Beli Tanah dimaksudkan adalah 14 (empat belas) Akta Jual Beli Tanah PPAT Camat Limo terdiri nomor 1578/2004; 1533/2005; 585/2004; 584/2004; 1078/2004; 273/2004; 385/2004; 1577/2004; 586/2004; 583/2004; 582/2004; 588/2004; 589/2004; 581/2004, adalah mencantumkan :
 - a. Ke 14 (empat belas) Akta Jual Beli Tanah PPAT Camat Limo menyebut dengan tegas bahwa Tanah yang dijual belikan adalah tanah milik adat C nomor 41 Blok 003 Desa Grogol, Kecamatan Limo Kota Depok dengan total luas tanah yang dijual belikan seluas ± 1.744 M2.
 - b. Ke 14 (empat belas) Akta Jual Beli Tanah PPAT Camat Limo menyebut dengan tegas bahwa ASAD Bin NAMAN selaku pihak PENJUAL.
 - c. Ke 14 (empat belas) Akta Jual Beli Tanah PPAT Camat Limo menyebut dengan tegas bahwa Nyonya NURDIANA pada nomor 1578/2004; Tuan BIMO pada nomor 1533/2005; Tuan JUNI WIDODO pada nomor 585/2004; Tuan SUKIJU pada nomor 584/2004; Nyonya NINA pada nomor 1078/2004; Tuan PAINO pada nomor 273/2004; Tuan S.AGUNG.W pada nomor 385/2004; Nyonya ITA MEITY PUALAM pada nomor 1577/2004; Nyonya WIWIK S pada nomor 586/2004; Tuan GARINI.S pada nomor 583/2004; Tuan NURYANTO pada nomor 582/2004; Tuan MALIKI pada nomor 588/2004; Tuan ANDANG pada nomor 589/2004; Nyonya TJAHAYA untuk nomor 581/2004 selaku PIHAK PEMBELI.
3. Bahwa oleh karenanya PENGGUGAT bukanlah pemilik yang berhak dan berkepentingan terhadap ke 14 (empat belas) Akta Jual Beli Tanah PPAT Camat Limo dimaksudkan, melainkan yang pemilik yang berhak dan

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 7 dari 39 hal.



berkepentingan adalah masing – masing, yaitu Nyonya NURDIANA untuk nomor 1578/2004; Tuan BIMO untuk nomor 1533/2005; Tuan JUNI WIDODO untuk nomor 585/2004; Tuan SUKIJIO untuk nomor 584/2004; Nyonya NINA untuk nomor 1078/2004; Tuan PAINO untuk nomor 273/2004; Tuan S.AGUNG.W untuk nomor 385/2004; Nyonya ITA MEITY PUALAM untuk nomor 1577/2004; Nyonya WIWIK S untuk nomor 586/2004; Tuan GARINI.S untuk nomor 583/2004; Tuan NURYANTO untuk nomor 582/2004; Tuan MALIKI untuk nomor 588/2004; Tuan ANDANG untuk nomor 589/2004; Nyonya TJAHAYA untuk nomor 581/2004.

4. Bahwa ternyata PENGGUGAT memakai ke 14 (empat belas) Akta Jual Beli Tanah PPAT Camat Limo untuk mengajukan gugatan pada perkara ini, sama sekali tidak dapat memperlihatkan Surat Kuasa dari Para Pemilik yang berhak atas ke 14 (empat belas) Akta Jual Beli Tanah PPAT Camat Limo dimaksud, maka menurut hukum PENGGUGAT sama sekali tidak mempunyai hak dan kepentingan hukum atau dengan perkataan lain PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING atau KEDUDUKAN HUKUM terhadap ke 14 (empat belas) Akta Jual Beli Tanah PPAT Camat Limo tersebut.
5. Bahwa oleh karena itu MOHON MAJELIS HAKIM yang memeriksa dan mengadili perkara nomor 196/Pdt.G/2018/PN.DPK ini, memutuskan dan menyatakan MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT atau setidaknya tidaknya menyatakan GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA dengan alasan PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING atau KEDUDUKAN HUKUM .

EKSEPSI DISKUALIFIKATOIR (DISQUALIFICATOIR EXCEPTIE) YAITU EKSEPSI YANG MENYATAKAN BAHWA GUGATAN SEHARUSNYA KEPADA PIHAK LAIN BUKAN TERHADAP TERGUGAT.

6. Bahwa ternyata PENGGUGAT pada bulan September 2013 telah melakukan perjanjian akan jual beli tanah seluas \pm 8.000 M2 di Desa Grogol Kecamatan Limo Depok dengan Sdr KUSWORO sesuai Akta Perjanjian Jual Beli nomor 13 tanggal 03 September 2013 yang dibuat Notaris /PPAT HERRY SOSIAWAN, SH di Tangerang tentang perjanjian akan jual beli tanah seluas \pm 8.000 M2 di Desa Grogol Kecamatan Limo Depok antara H.MOCH FACHRUDIN selaku penjual dengan Sdr KUSWORO selaku pembeli.

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 8 dari 39 hal.



7. Bahwa tetapi Sdr KUSWORO selaku pembeli mendapat kesulitan untuk membuat AKTA JUAL BELI PPAT tanah seluas \pm 8.000 M2 tersebut, disebabkan selain alas hak PENGGUGAT dalam melakukan perjanjian tersebut masih berupa Akta Pengikatan Jual Beli Kuasa nomor 44 tanggal 12 Agustus 2002 yang dibuat Notaris /PPAT NY.WIJANARTI PRASTOWO, SH di Kota Depok tentang perjanjian akan jual beli tanah seluas \pm 27.120 M2 di Desa Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok berstatus tanah milik adat kahir C nomor 41 Blok 003 Kelas A.23 antara Tuan ASAD NAMAN selaku pihak PERTAMA (calon penjual) dengan Tuan Doktorandus SYARIFUDIN selaku pihak KEDUA (Calon Pembeli) bertindak atas nama Tuan MOCH FACHRUDIN. Ternyata objek tanahnya tidak diketahui letak tepat keberadaan tanah \pm 8.000 M2 yang diperjanjikan PENGGUGAT dengan Sdr KUSWORO dan Tuan ASAD Bin NAMAN selaku pihak PERTAMA (Calon Penjual) pemilik asal telah meninggal dunia.
9. Bahwa ternyata ahli waris ASAD bin NAMAN hanya menyerahkan sebidang tanah seluas \pm 7.000 M2 dan selanjutnya berdasarkan AKTA KUASA MENJUAL nomor 03 tanggal 16 Oktober 2013 tersebut Sdr KUSWORO dan PENGGUGAT baru bisa membuat AKTA JUAL BELI PPAT atas objek tanah seluas \pm 7.000 M2, sedangkan untuk memenuhi perjanjian antara PENGGUGAT dengan Sdr KUSWORO sebagaimana Akta Perjanjian Jual Beli nomor 13 tanggal 03 September 2013 itu PENGGUGAT masih berkewajiban untuk menyerahkan objek tanah seluas \pm 1.000 M2 lagi kepada Sdr KUSWORO.
10. Bahwa kemudian PENGGUGAT pada tanggal 12 September 2015 menyerahkan kepada TERGUGAT yaitu 14 (empat belas) Akta Jual Beli Tanah PPAT Camat Limo tahun 2004/2005 dengan total luas tanah keseluruhannya seluas \pm 1.744 M2. Dimana PENGGUGAT meminta agar TERGUGAT menemukan keberadaan lokasi objek tanahnya, sekaligus memindahkan lokasi tanahnya dengan membuat SITE PLAN letak lokasinya tepat berada diatas rencana pembangunan Jalan TOL ANTASARI – DEPOK di Desa Grogol, Kecamatan Limo Kota Depok.
11. Bahwa dari ke 14 (empat belas) Akta Jual Beli Tanah PPAT Camat Limo tahun 2004/2005 tersebut TERGUGAT berhasil membuat SITE PLAN untuk 10 (sepuluh) Akta Jual Beli PPAT Camat Limo terdiri dari nomor 1578/2004; 1533/2005; 585/2004; 584/2004; 1078/2004; 273/2004; 586/2004; 583/2004; 582/2004; 589/2004, dengan total luas tanah keseluruhannya

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 9 dari 39 hal.



seluas ± 1.050 M2 diletakkan lokasinya tepat diatas objek tanah rencana pembangunan Jalan TOL ANTASARI – DEPOK di Desa Grogol, Kecamatan Limo Kota Depok. Sedang untuk 4 (empat) Akta Jual Beli PPAT Camat Limo terdiri dari nomor 385/2004; 1577/2004; 588/2004; 581/2004 dengan total luas tanah keseluruhannya seluas ± 694 M2 diletakkan tepat disisi objek tanah rencana pembangunan Jalan TOL ANTASARI – DEPOK di Desa Grogol, Kecamatan Limo Kota Depok.

12. Bahwa selanjutnya objek tanah bekas lokasi ke 10 (sepuluh) Akta Jual Beli PPAT Camat Limo dengan total luas tanah keseluruhannya seluas ± 1.050 M2 yang letaknya berbatasan dengan objek tanah sekuas ± 7.000 M2 yang sudah dibuat Akta Jual belinya. Diserahkan PENGUGAT kepada Sdr KUSWORO untuk memenuhi kewajiban PENGUGAT sesuai Akta Perjanjian Jual Beli nomor 13 tanggal 03 September 2013. Dalam penyerahan objek tanah mana dibuatkan AKTA JUAL BELI PPAT Camat Limo tanggal 13 April 2016 nomor 116/2016 tentang jual beli hak tanah letter C nomor 41 persil 48 Desa Grogol seluas ± 1.150 M2 antara H.MOCH FACHRUDIN (PENGUGAT) kuasa AHLI WARIS ASAD NAMAN selaku Penjual dengan Sdr KUSWORO selaku Pembeli.
13. Bahwa SEHARUSNYA atas dasar Akta Pengikatan Jual Beli Kuasa nomor 44 tanggal 12 Agustus 2002 yang dibuat Notaris /PPAT NY.WIJANARTI PRASTOWO, SH tersebut. PENGUGAT menggugat Ahli waris ASAD bin NAMAN, Nyonya NURDIANA, Tuan BIMO, Tuan JUNI WIDODO, Tuan SUKIO, Nyonya NINA, Tuan PAINO, Tuan S.AGUNG.W, Nyonya ITA MEITY PUALAM, Nyonya WIWIK S, Tuan GARINI.S, Tuan NURYANTO, Tuan MALIKI, Tuan ANDANG, Nyonya TJAHAYA di Pengadilan Negeri Depok dengan tuntutan untuk pembatalan ke 14 (empat belas) akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 1578/2004; 1533/2005; 585/2004; 584/2004; 1078/2004; 273/2004; 385/2004; 1577/2004; 586/2004; 583/2004; 582/2004; 588/2004; 589/2004; 581/2004 atas jual beli tanah milik adat C nomor 41 yang dilakukan oleh ASAD Bin NAMAN tersebut.
14. Bahwa oleh karenanya GUGATAN PENGUGAT SEHARUSNYA KEPADA PIHAK LAIN, yaitu Ahli waris ASAD bin NAMAN, Nyonya NURDIANA, Tuan BIMO, Tuan JUNI WIDODO, Tuan SUKIO, Nyonya NINA, Tuan PAINO, Tuan S.AGUNG.W, Nyonya ITA MEITY PUALAM, Nyonya WIWIK S, Tuan GARINI.S, Tuan NURYANTO, Tuan MALIKI, Tuan ANDANG, Nyonya TJAHAYA. Bukanlah kepada TERGUGAT.

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 10 dari 39 hal.



15. Bahwa oleh karena itu MOHON MAJELIS HAKIM memeriksa dan mengadili serta memutus perkara nomor 196/Pdt.G/2018/PN.DPK ini, menyatakan MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT atau setidaknya tidaknya menyatakan GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA dengan alasan GUGATAN PENGGUGAT SEHARUSNYA KEPADA PIHAK LAIN BUKAN KEPADA TERGUGAT.

EXCEPTIE PLURIUM LITIS CONSORTIUM, YAITU EKSEPSI YANG MENYATAKAN BAHWA GUGATAN KURANG PIHAK.

16. Bahwa TERGUGAT menggandeng Sdr ANDI MARTA alias SIUN (Ketua Pemuda Pancasila Ranting Krukut) untuk mengurus SITE PLAN dimaksud karena yang bersangkutan yang kenal baik dengan aparat Kelurahan Grogol dan aparat Kecamatan Limo, maupun dengan Para Ahli waris ASAD Bin NAMAN dan Para pemilik yang berhak atas ke 14 (empat belas) Akta Jual Beli Tanah PPAT Camat Limo tahun 2004/2005 tersebut.

17. Bahwa oleh karenanya objek tanah bekas ke 4 (empat) Akta Jual Beli Tanah PPAT Camat Limo nomor 385/2004, nomor 588/2004, nomor 1577/2004, nomor 581/2004 yang total luasnya keseluruhan seluas \pm 694 M2 di Desa Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok. TERGUGAT serahkan kepada Ahli waris ASAD Bin NAMAN melalui Sdr ANDI MARTA alias SIUN setelah pembuatan SITE PLAN selesai bulan April 2016.

18. Bahwa adapun ke 4 (empat) asli Akta Jual Beli Tanah PPAT Camat Limo nomor 385/2004, nomor 588/2004, nomor 1577/2004, nomor 581/2004, berikut objek tanahnya keseluruhan seluas \pm 694 M2 sesuai SITE PLAN yang letaknya berada disisi rencana proyek jalan TOL ANTASARI – DEPOK di Desa Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok. Telah TERGUGAT serahkan melalui Sdr ANDI MARTA alias SIUN kepada masing – masing yaitu Sdr S. AGUNG W yang berhak atas akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 385/2004, Sdr MALIKI yang berhak atas akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 588/2004, Nyonya ITA M.P. yang berhak atas akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 1577/2004 dan Nyonya TJAHAYA R yang berhak atas akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 581/2004.

19. Bahwa sedang ke 10 (sepuluh) asli akta jual beli tanah PPAT Camat Limo berikut objek tanahnya dengan total luas keseluruhan \pm 1.050 M2 sesuai SITE PLAN yang letak tepatnya berada diatas rencana proyek pembangunan jalan TOL ANTASARI – DEPOK di Desa Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok. Atas saran Sdr ANDI MARTA alias SIUN untuk nantinya

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 11 dari 39 hal.



diserahkan di Kantor Lurah Desa Grogol pada saat berlangsungnya pembayaran ganti rugi tanah proyek pembangunan jalan TOL ANTASARI – DEPOK kepada masing masing yang berhak atas ke 10 (sepuluh) akta jual beli tanah PPAT Camat, yaitu Nyonya NURDIANA untuk nomor 1578/2004; Tuan BIMO untuk nomor 1533/2005; Tuan JUNI WIDODO untuk nomor 585/2004; Tuan SUKIJIO untuk nomor 584/2004; Nyonya NINA untuk nomor 1078/2004; Tuan PAINO untuk nomor 273/2004; Nyonya WIWIK S untuk nomor 586/2004; Tuan GARINI.S untuk nomor 583/2004; Tuan NURYANTO untuk nomor 582/2004; Tuan ANDANG untuk nomor 589/2004 tersebut.

20. Bahwa PENGGUGAT meminta TERGUGAT bertemu di Restoran Bengawan Solo Cibubur Junction pada tanggal 29 November 2017, dalam pertemuan mana PENGGUGAT datang bersama seorang berpakaian dinas Tentara berpangkat KOLONEL TNI AD bernama HERMANUS. Saat itu PENGGUGAT bersama KOLONEL TNI AD HERMANUS langsung seketika marah setelah mendengar penjelasan TERGUGAT bahwa 4 (empat) asli Akta Jual Beli Tanah PPAT Camat Limo berikut objek tanahnya sesuai SITE PLAN sudah diserahkan TERGUGAT melalui Sdr ANDI MARTA kepada mereka yang berhak namanya tercantum pada Akta – Akta itu. Lebih marah lagi PENGGUGAT dan KOLONEL TNI AD HERMANUS setelah TERGUGAT menyatakan bahwa 10 (sepuluh) asli akta jual beli tanah PPAT Camat Limo berikut objek tanahnya sesuai SITE PLAN akan diserahkan TERGUGAT bersama Sdr ANDI MARTA kepada mereka yang berhak namanya tercantum pada Akta – Akta itu nantinya di Kantor Lurah Desa Grogol saat proses pelaksanaan pembayaran ganti rugi tanah proyek pembangunan jalan TOL ANTASARI – DEPOK. Kemudian KOLONEL TNI AD HERMANUS memaksa TERGUGAT untuk menyerahkan ke 10 (sepuluh) asli akta jual beli tanah PPAT Camat Limo kepada PENGGUGAT, akan tetapi yang ada saat itu didalam tas TERGUGAT hanya ada 6 (enam) berkas asli akta jual beli tanah PPAT Camat Limo terdiri nomor 1578/2004; 1533/2005; 585/2004; 584/2004; 1078/2004; 586/2004, sehingga TERGUGAT terpaksa menyerahkan asli ke 6 (enam) akta jual beli tanah PPAT Camat Limo tersebut kepada PENGGUGAT sekaligus meminta dibuatkan tanda terimanya. Selanjutnya PENGGUGAT menyodorkan selembat kertas putih dan selembat meterai Rp 6000,- (enam ribu rupiah) kepada TERGUGAT serta memaksa TERGUGAT untuk membuat SURAT PERNYATAAN dengan tulisan tangan dan ditanda tangani TERGUGAT

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 12 dari 39 hal.



sendiri yang isinya didikte oleh PENGGUGAT bersama KOLONEL TNI AD HERMANUS yang menyatakan bahwa TERGUGAT telah menjual tanah milik PENGGUGAT seluas 626 M2 di Desa Grogol Kecamatan Limo, Kota Depok tanpa seijin dan sepengetahuan PENGGUGAT.

21. Bahwa PENGGUGAT mengutus Advokat URAY AGUS SUPARMAN, SH selaku kuasa hukumnya pada tanggal 1 Juni 2018, datang menemui TERGUGAT dengan membawa asli surat tanda terima penyerahan 14 (empat belas) AJB PPAT Camat Limo tertanggal 12 September 2015 dan meminta 4 (empat) asli akta jual beli PPAT Camat Limo sisanya yang masih dipegang TERGUGAT. Untuk hal ini TERGUGAT menyerahkan ke 4 (empat) asli akta jual beli PPAT Camat Lim nomor 273/2004, 583/2004, 582/2004 dan nomor 589/2004 kepada advokat URAY AGUS SUPARMAN, SH selaku kuasa hukum PENGGUGAT dengan membuat tanda terimanya.
22. Bahwa oleh karenanya PENGGUGAT berkeberatan atas tindakan TERGUGAT menyerahkan ke 4 (empat) asli Akta jual beli tanah PPAT Camat Limo berikut objek tanahnya sesuai SITE PLAN kepada Tuan S. AGUNG W yang namanya tercantum selaku pembeli pada akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 385/2004, Tuan MALIKI yang namanya tercantum selaku pembeli pada akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 588/2004, Nyonya ITA M.P. yang namanya tercantum selaku pembeli pada akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 1577/2004 dan Nyonya TJAHAYA R yang namanya tercantum selaku pembeli pada akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 581/2004.
23. Bahwa oleh karenanya gugatan penggugat seharusnya mengikut sertakan tuan S. Agung W, tuan Maliki, Nyonya Ita M.P. dan Nyonya Tjahaya R sebagai pihak tergugat. sehingga dalam hal ini gugatan penggugat adalah kurang pihak.
24. Bahwa oleh karena itu MOHON MAJELIS HAKIM memeriksa dan mengadili serta memutus perkara nomor 196/Pdt.G/2018/PN.DPK ini, menyatakan menolak gugatan penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima dengan alasan gugatan penggugat kurang pihak (plurium litis consortium)

eksepsi obscur libelling yaitu eksepsi yang menyatakan fundamentum petendi gugatan penggugat kabur dan fakta peristiwa tidak jelas dan tidak lengkap.

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 13 dari 39 hal.



25. Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT pada FUNDAMENTAL PETENDI menyatakan bahwa PENGGUGAT pemilik tanah di Desa Limo berdasarkan 14 (empat belas) asli akta jual beli tanah PPAT Camat yang dititipkan PENGGUGAT kepada TERGUGAT, bertujuan untuk meningkatkan bukti kepemilikan terhadap bidang-bidang tanah pada ke 14 (empat belas) Akta Jual beli tersebut menjadi bukti kepemilikan sertifikat hak milik atas nama H.MOCH FACHUDIN.
26. Bahwa fakta peristiwa hukum yang sebenarnya terjadi tidak lain adalah PENGGUGAT meminta TERGUGAT untuk membuat SITE PLAN dengan meletakkan objek tanah ke 14 (empat belas) akta jual beli tanah PPAT Camat limo tersebut tepat diatas lokasi objek tanah terkena proyek rencana pembangunan Jalan TOL ANTASARI – DEPOK di Desa Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok.
27. Bahwa setelah SITE PLAN berhasil dibuat TERGUGAT dengan meletakkan objek tanah ke 10 (sepuluh) akta jual beli tanah PPAT Camat limo dimaksud dengan luas ± 1.050 M2 tepat diatas rencana pembangunan proyek Jalan TOL ANTASARI – DEPOK di Desa Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok. Selanjutnya objek tanah bekas lokasi ke 10 (sepuluh) akta jual beli tanah PPAT Camat limo tersebut dimaksud dengan luas ± 1.050 M2 di Desa Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok. Diserahkan PENGGUGAT kepada Sdr KUSWORO untuk memenuhi kewajiban hukumnya sesuai Akta Perjanjian Jual Beli nomor 13 tanggal 03 September 2013. Dalam penyerahan objek tanah mana dibuatkan AKTA JUAL BELI PPAT Camat Limo tanggal 13 April 2016 nomor 116/2016 tentang jual beli hak tanah letter C nomor 41 persil 48 Desa Grogol seluas ± 1.050 M2 antara H.MOCH FACHRUDIN (PENGGUGAT) kuasa AHLI WARIS ASAD NAMAN selaku Penjual dengan Sdr KUSWORO selaku Pembeli.
28. Bahwa oleh karenanya dalam fundamentum petendi dalil dalil gugatan PENGGUGAT tersebut uraian peristiwanya tidak menjelaskan dasar Fakta (Fatelijke grond) yang jelas dan lengkap adalah tidak memenuhi syarat formil gugatan dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (eenduidelijke en bepaalde conclusie), adalah obscuur libel (gelap atau samar-samar).
29. Bahwa oleh karena itu MOHON MAJELIS HAKIM memeriksa dan mengadili serta memutus perkara nomor 196/Pdt.G/2018/PN.DPK ini, menyatakan menolak gugatan penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 14 dari 39 hal.



penggugat tidak dapat diterima dengan alasan *gugatan penggugat* obscur libell (gelap atau samar-samar).

eksepsi obscur libelling adalah eksepsi yang menyatakan gugatan penggugat kabur karena objek tanah penggugat tidak jelas.

30. Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT pada FUNDAMENTAL PETENDI menyatakan bahwa PENGGUGAT pemilik tanah di Desa Limo berdasarkan 14 (empat belas) asli akta jual beli tanah PPAT Camat yang dititipkan PENGGUGAT kepada TERGUGAT, bertujuan untuk meningkatkan bukti kepemilikan terhadap bidang-bidang tanah pada ke 14 (empat belas) Akta Jual beli tersebut menjadi bukti kepemilikan sertifikat hak milik atas nama H.MOCH FACHUDIN.

31. Bahwa ternyata dalam uraian dalil dalil PENGGUGAT sama sekali tidak dijelaskan dimana letak dan batas – batas serta berapa luas tanah milik PENGGUGAT di Desa Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok tersebut. Sehingga Gugatan tidak memenuhi syarat formil gugatan dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu dimana letak dan batas serta luas tanahnya (eenduidelike en bepaalde conclusie), adalah obscur libel (gelap atau samar-samar).

32. Bahwa oleh karena itu MOHON MAJELIS HAKIM memeriksa dan mengadili serta memutus perkara nomor 196/Pdt.G/2018/PN.DPK ini, menyatakan menolak gugatan penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima dengan alasan *gugatan penggugat* obscur libell (gelap atau samar-samar) karena objek tanah penggugat tidak jelas dimana letak dan batas serta luasnya.

Exceptio non pecuniae numeratae, yaitu eksepsi sangkalan yang menyatakan bahwa tergugat tidak pernah menjual tanah milik penggugat.

33. Bahwa dalil – dalil PENGGUGAT dalam Surat Gugat tertanggal 3 September 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok nomor 196/Pdt.G/2018/PN.DPK tanggal 4 September 2018, yang mendalilkan bahwa setelah meminta dan menagih kewajiban TERGUGAT tersebut malah TERGUGAT dengan tegas mengatakan telah menjual sebagian bidang tanah A quo milik PENGUGA kepada orang lain tanpa se ijin PENGGUGAT.

34. Bahwa ternyata tanah seluas \pm 1.050 M2 bekas objek tanah ke 10 (sepuluh) akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 1578/2004, 1533/2005, 585/2004, 584/2004, 1078/2004, 273/2004, 586/2004,

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 15 dari 39 hal.



583/2004, 582/2004, 589/2004 tersebut bukanlah TERGUGAT yang menjualnya, melainkan yang menjual adalah PENGGUGAT sendiri bertindak selaku kuasa ahli waris ASAD Bin NAMAN kepada Sdr KUSWORO pada bulan April 2016 sebagaimana tersebut pada AKTA JUAL BELI PPAT CAMAT LIMO tanggal 13 April 2016 nomor 116/2016.

35. Bahwa ternyata tanah seluas \pm 694 M2 bekas objek tanah ke 4 (empat) akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 385/2004, 588/2004, 1577/2004 dan nomor 581/2004 terletak di Desa Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok. Melalui Sdr ANDI MARTA alias SIUN telah diserahkan kepada Ahli waris ASAD Bin NAMAN melalui Sdr ANDI MARTA alias SIUN setelah pembuatan SITE PLAN selesai bulan April 2016.
36. Bahwa ternyata tanah seluas \pm 694 M2 sesuai SITE PLAN terletak disisi rencana proyek Pembangunan Jalan TOL ANTASARI – DEPOK di Desa Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok, berikut ke 4 (empat) asli akta jual beli tanah PPAT Camat Limo tersebut. Telah melalui Sdr ANDI MARTA alias SIUN kepada Sdr S. AGUNG W yang berhak atas akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 385/2004, Sdr MALIKI yang berhak atas akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 588/2004, Nyonya ITA M.P. yang berhak atas akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 1577/2004 dan Nyonya TJAHAYA R yang berhak atas akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 581/2004.
37. Bahwa oleh karenanya dalil gugatan PENGGUGAT tersebut tidak memenuhi syarat material gugatan dengan kata lain TERGUGAT menyangkal bahwa tidak benar peristiwa penjualan tanah milik PENGGUGAT dilakukan TERGUGAT. Sehingga GUGATAN PENGGUGAT NON PECUNIAE NUMERATAE.
38. Bahwa oleh karena itu MOHON MAJELIS HAKIM memeriksa dan mengadili serta memutus perkara nomor 196/Pdt.G/2018/PN.DPK ini, menyatakan menolak gugatan penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima dengan alasan *gugatan penggugat non pecuniae numeratae dengan kata lain peristiwa penjualan tanah milik PENGGUGAT sama sekali tidak pernah dilakukan TERGUGAT.*
- EXCEPTIO DOLI MALI ATAU BIASA DISEBUT JUGA EXCEPTIO DOLI PRESENTIS, yaitu EKSEPSI BAHWA PENGGUGAT TELAH MENGGUNAKAN TIPU DAYA TERHADAP TERGUGAT.

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 16 dari 39 hal.



39. Bahwa dalil – dalil PENGUGAT yang mendalilkan bahwa TERUGAT secara nyata dengan tegas menyatakan kepada PENGUGAT telah menjual tanah milik PENGUGAT dengan luas 626 M2 (enam ratus dua puluh enam meter persegi) yang mana pernyataan tegas atas penjual tanah milik PENGUGAT tersebut ditulis dalam surat pernyataan yang diberikan meterai dan ditanda tangani langsung oleh bapak Abdul Malik (TERUGAT).
40. Bahwa adapun SURAT PERNYATAAN dengan tulisan tangan diatas nama ABDUL MALIK (TERUGAT) diberi meterai ada tanda tangan TERUGAT, adalah dibuat TERUGAT di restoran Bengawan Solo Cibubur Junction dihadapan PENGUGAT bersama Kolonel TNI AD HERMANUS yang saat itu berpakaian dinas tentara lengkap. Bukanlah kemauan atau keinginan TERUGAT melainkan adalah kehendak atau keinginan PENGUGAT bersama Kolonel TNI AD HERMANUS dengan cara mendikte TERUGAT untuk menulis isinya sedemikian rupa seolah olah TERUGAT telah menjual tanah milik PENGUGAT (Haji MOCH FACHRUDIN) yang terletak di Desa Grogol Kecamatan Limo Depok seluas 626 M2 tanpa seijin Sdr Haji FACHRUDIN.
41. Bahwa ternyata SURAT PERNYATAAN tanpa tanggal tersebut dengan tulisan tangan TERUGAT sendiri atas tekanan psikhis PENGUGAT dihadapan Kolonel TNI AD HERMANUS yang isinya didikte oleh PENGUGAT dengan keterangan yang sama sekali tidak benar tersebut, telah dipergunakan PENGUGAT bersama Kolonel TNI AD HERMANUS dan Advokat Uray Agus Suparman, SH untuk memaksa TERUGAT menanda tangani baik Surat Kesepakatan Besama tertanggal 30 Mei 2018 antara PENGUGAT dengan TERUGAT untuk menetapkan harga tanah seluas 626 M2 tersebut sebesar Rp 939.000.000,- (sembilan ratus tiga puluh sembilan juta rupiah) dengan harga permeer persegi sebesar Rp 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), maupun Surat Perjanjian Penyelesaian Pembayaran tertanggal 18 Juli 2018 antara Advokat Uray Agus Suparman, SH kuasa hukum PENGUGAT dengan TERUGAT untuk menetapkan pembayaran tahap pertama sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada PENGUGAT sudah dilakukan pada tanggal 10 Juli 2018 dan pembayaran tahap kedua sebesar Rp 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) akan dilaksanakan pada tanggal 5 September 2018 serta pembayaran tahap ketiga sebesar Rp 270.000.000,- (dua ratus

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 17 dari 39 hal.



tujuh puluh juta rupiah) akan dilaksanakan pada tanggal 5 November 2018 dan tahap pelunasan sebesar Rp 199.000.000,- (seratus sembilan puluh sembilan juta rupiah) akan dilaksanakan pada tanggal 5 Januari 2019.

42. Bahwa ternyata SURAT PERNYATAAN tanpa tanggal tersebut dengan tulisan tangan TERGUGAT sendiri atas tekanan psikhis PENGUGAT dihadapan Kolonel TNI AD HERMANUS yang isinya didikte oleh PENGUGAT dengan keterangan yang sama sekali tidak benar tersebut, kembali dipergunakan dasar untuk menyatakan perbuatan melawan hukum dilakukan TERGUGAT telah merugikan PENGUGAT dalam SURAT GUGAT yang didaftarkan PENGUGAT di Pengadilan Negeri Depok register perkara nomor 196/Pdt.G/2018/PN.DPK tanggal 4 September 2018. i Pengadilan Negeri Depok.
43. Bahwa ternyata didalam SURAT GUGAT mana PENGUGAT menuntut TERGUGAT untuk membayar harga penjualan tanah seluas 626 M2 tersebut seharga Rp 2.191.000.000,- (dua milyar seratus sembilan puluh satu juta rupiah) dengan hitungan PENGUGAT harga tanah sebesar Rp 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) permeter perseginya.
44. Bahwa oleh karenanya SURAT PERNYATAAN tanpa tanggal tersebut dengan tulisan tangan TERGUGAT sendiri atas tekanan psikhis PENGUGAT dihadapan Kolonel TNI AD HERMANUS yang isinya didikte oleh PENGUGAT dengan keterangan yang sama sekali tidak benar tersebut, adalah diperoleh PENGUGAT secara cara licik dengan tipu daya serta menggunakan oknum Kolonel TNI AD HERMANUS untuk menakuti nakuti TERGUGAT. Telah pula menimbulkan kerugian baik secara materiil TERGUGAT dengan nyata sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) diberikan TERGUGAT kepada PENGUGAT melalui kuasa hukumnya, maupun secara Immateriil berupa nama baik TERGUGAT sebagai pengembang properti di Kota Depok.
45. Bahwa oleh karenanya TERGUGAT membuat SURAT PENCABUTAN PERNYATAAN tertanggal 19 November 2016, yang menyatakan mencabut dan tidak berlaku serta tidak berkekuatan hukum lagi SURAT PERNYATAAN tanpa tanggal tersebut dengan tulisan tangan TERGUGAT sendiri atas tekanan psikhis PENGUGAT dihadapan Kolonel TNI AD HERMANUS yang isinya didikte oleh PENGUGAT dengan keterangan yang sama sekali tidak benar tersebut.

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 18 dari 39 hal.



46. Bahwa oleh karenanya dalil gugatan PENGGUGAT tersebut adalah diperoleh PENGGUGAT secara cara licik dengan tipu daya serta menggunakan oknum Kolonel TNI AD HERMANUS untuk menakuti TERGUGAT.
47. Bahwa oleh karena itu Mohon Majelis Hakim Memeriksa Dan Mengadili Serta Memutus Perkara Ini, Menyatakan Menolak Gugatan Penggugat Atau Setidak Tidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima Dengan Alasan *Gugatan Penggugat adalah direkayasa secara Licik Dengan Tipu Daya serta menggunakan oknum Kolonel Tni Ad Hermanus untuk Menakuti Tergugat.*

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa segala sesuatu yang telah di uraikan dalam EKSEPSI tersebut diatas, mohon menjadi satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dalam pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat menolak keras dan tegas terhadap seluruh dalil – dalil Penggugat dalam pokok perkara, kecuali hal – hal yang tegas dan jelas telah diakui kebenarannya oleh PARA PENGGUGAT.
3. Bahwa dalil dalil PENGGUGAT pada poin angka 1 terpaksa harus ditolak dan dikesampaingkan TERGUGAT karena terbukti PENGGUGAT bukanlah pemilik sah dan tidak tercantum namanya sebagai pembeli pada ke 14 (empat belas) Akta Jual Beli PPAT CAMAT LIMO terdiri nomor 1578/2004; 1533/2005; 585/2004; 584/2004; 1078/2004; 273/2004; 586/2004; 583/2004; 582/2004; 589/2004, 385/2004; 1577/2004; 588/2004; 581/2004 tersebut.
4. Bahwa dalil dalil PENGGUGAT pada poin angka 2 adalah dalil – dalil yang tidak benar terpaksa harus ditolak dan dikesampaingkan TERGUGAT karena terbukti ke 14 (empat belas) asli akta jual beli tanah PPAT Camat Limo tahun bukanlah untuk mengurus Sertipikat Hak Milik Tanah atas nama PENGGUGAT, melainkan terbukti setelah ke 14 (empat belas) asli akta jual beli tanah PPAT Camat Limo tahun 20004/2005 dengan total luas keseluruhan ± 1.744 M2 di Desa Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok tersebut. Sebagiannya berhasil dibuat SITE PLAN oleh TERGUGAT yaitu 10 (sepuluh) asli akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 1578/2004; 1533/2005; 585/2004; 584/2004; 1078/2004; 273/2004; 586/2004; 583/2004; 582/2004; 589/2004 dengan total luas keseluruhan ± 1.050 M2 dipindahkan letak dan keberadaannya menjadi diatas lokasi objek tanah rencana pembangunan jalan TOL ANTASARI – DEPOK di Desa Grogol, Kecamatan

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 19 dari 39 hal.



Limo, Kota Depok. Kemudian objek tanah total seluas ± 1.050 M2 bekas objek tanah ke 10 (sepuluh) akta jual beli tanah PPAT Camat Limo tersebut dijual PENGGUGAT kepada Sdr KUSWORO pada bulan April 2016 dengan AKTA JUAL BELI PPAT CAMAT LIMO tanggal 13 April 2016 nomor 116/2016 tentang jual beli hak tanah letter C nomor 41 persil 48 Desa Grogol seluas ± 1.050 M2 antara H.MOCH FACHRUDIN (PENGGUGAT) kuasa AHLI WARIS ASAD NAMAN selaku Penjual dengan Sdr KUSWORO selaku Pembeli.

5. Bahwa dalil dalil PENGGUGAT pada poin angka 3 adalah dalil dalil yang tidak benar terpaksa harus ditolak dan dikesampingkan TERGUGAT karena terbukti TERGUGAT mengembalikan kepada PENGGUGAT sebanyak 10 (sepuluh) asli akta jual beli tanah PPAT Camat Limo kepada PENGGUGAT, yaitu meliputi nomor nomor 1578/2004; 1533/2005; 585/2004; 584/2004; 1078/2004; 273/2004; 586/2004; 583/2004; 582/2004; 589/2004 tersebut. Sedangkan ke 4 (empat) asli akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 385/2004; 1577/2004; 588/2004; 581/2004 berikut objek tanahnya dengan total luasnya ± 694 M2, yang sudah diletakkan diatas lokasi objek tanah rencana pembangunan jalan TOL ANTASARI – DEPOK di Desa Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok tersebut. Terbukti telah TERGUGAT serahkan kepada Sdr S. AGUNG W pemilik akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 385/2004, Sdr MALIKI pemilik akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 588/2004, Nyonya ITA M.P. pemilik akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 1577/2004 dan Nyonya TIAHAYA R pemilik akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 581/2004. Melalui Sdr ANDI MARTA alias SIUN yang sudah mengenal dan berkomunikasi dengan pemilik yang berhak atas Akta itu pada saat pengurusan SITE PLAN di kantor Kelurahan Grogol dan Kantor Kecamatan Limo.
6. Bahwa dalil dalil PENGGUGAT pada poin angka 4 dan 5 adalah dalil – dalil yang tidak benar terpaksa harus ditolak dan dikesampingkan TERGUGAT karena terbukti bahwa PENGGUGAT sama sekali tidak memiliki tanah di Desa Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok dan oleh karena itu menjadi terbukti bahwa TERGUGAT sama sekali tidak pernah menjual belikan tanah milik PENGGUGAT seluas ± 626 M2 yang terletak di Desa Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok. Sedang SURAT PERNYATAAN tanpa tanggal yang dibuat dengan tulisan tangan TERGUGAT sendiri yang menyatakan bahwa TERGUGAT telah menjual tanah milik PENGGUGAT

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 20 dari 39 hal.



seluas \pm 626 M2 di Desa Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok adalah kehendak PENGUGAT bersama Kolonel TNI AD HERMANUS dengan memaksa dan mendikte TERGUGAT untuk menulis isinya sedemikian rupa. Akan tetapi kemudian TERGUGAT menyadari bahwa SURAT PERNYATAAN tersebut telah berakibat hukum dan telah merugikan TERGUGAT, maka TERGUGAT mencabut dan tidak berlaku lagi SURAT PERNYATAAN dimaksudkan terhitung sejak tanggal 19 November 2018

7. Bahwa dalil dalil PENGUGAT pada poin angka 6, 7, adalah dalil – dalil yang tidak benar terpaksa harus ditolak dan dikesampingkan TERGUGAT karena terbukti baik PENGUGAT dan KOLONEL TNI AD HERMANUS serta advokat URAY AGUS SUPARMAN, SH datang bersama – sama maupun sendiri – sendiri menemui TERGUGAT dari sejak tanggal 5 Maret hingga tanggal 10 Juli 2018, untuk membuat perjanjian atau kesepakatan sebagai tindak lanjut SURAT PERNYATAAN tersebut. Dimana TERGUGAT meminta pada pembuatan SURAT PERJANJIAN atau KESEPAKATAN harus menjelaskan alas hak tanah atas nama PENGUGAT seluas \pm 626 M2 di Desa Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok yang menjadi dasar pembuatannya dengan maksud dibelakang hari nanti tidak ada klaim lagi, tetapi berkali – kali draft yang diajukan tidak mencantumkan persyaratan dari TERGUGAT sehingga draft – draft tersebut TERGUGAT menolak untuk menanda tangannya. Sedang untuk keperluan itu PENGUGAT dan KOLONEL TNI AD HERMANUS serta advokat URAY AGUS SUPARMAN, SH telah menerima sejumlah uang sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari TERGUGAT. Maka PENGUGAT melalui kuasa hukumnya pada tanggal 10 Juli 2018 membuat tanda terima sejumlah uang sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari TERGUGAT sebagai pembayaran tahap pertama.
8. Bahwa dalil dalil PENGUGAT pada poin angka 6, 7, adalah dalil – dalil yang tidak benar terpaksa harus ditolak dan dikesampingkan TERGUGAT karena terbukti belum ada putusan pengadilan negeri Depok yang berkekuatan hukum tetap sampai saat ini yang menyatakan TERGUGAT diajukan kepersidangan sebagai TERDAKWA dan dinyatakan terbukti bersalah melakukan tindak pidana penipuan melanggar pasal 378 KUHP dan atau terbukti bersalah melakukan tindak pidana penggelapan melanggar pasal 378 KUHP.

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 21 dari 39 hal.



9. Bahwa dalil dalil PENGUGAT pada poin nomor 9, 10, 11, 12 dan 13 adalah dalil – dalil yang tidak benar terpaksa harus ditolak dan dikesampingkan TERGUGAT karena terbukti :
- 9.1. Bahwa ketentuan Hukum perdata pada pasal 1792, menyatakan bahwa pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberi kuasa. Oleh karenanya yang diberi kuasa dinamakan “ JURU KUASA” atau “ KUASA “ saja yaitu mereka yang melakukan perbuatan hukum tersebut “ atas nama “ orang yang memberikan kuasa atau juga dapat dikatakan bahwa ia “mewakili” si pemberi kuasa, artinya bahwa apa yang dilakukan si kuasa itu adalah “atas tanggungan” si pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukan itu menjadi tanggungan pemberi kuasa.
- 9.2. Bahwa oleh karenanya tindakan advokat URAY AGUS SUPARMAN, SH dan kawan kawan selaku kuasa PENGUGAT membuat dan menanda tangani tanda terima sejumlah uang sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari TERGUGAT sebagai pembayaran tahap pertama, adalah menjadi tanggung jawab PENGUGAT selaku pemberi kuasa.
- 9.3. Bahwa oleh karenanya tindakan advokat URAY AGUS SUPARMAN, SH selaku kuasa PENGUGAT, datang membawa SURAT KESEPAKATAN BERSAMA tertanggal 30 Mei 2018 antara H.MOCHAMAD FACHRUDIN (PENGUGAT) dengan ABDUL MALIK (TERGUGAT) yang meterainya Rp 6000,- yang sudah ada tanda tangan PENGUGAT dan berhasil membujuk TERGUGAT untuk menanda tangannya, adalah menjadi tanggung jawab PENGUGAT selaku pemberi kuasa.
- 9.4. Bahwa oleh karenanya tindakan advokat URAY AGUS SUPARMAN, SH selaku kuasa PENGUGAT, membuat dan menanda tangani SURAT PERJANJIAN PENYELESAIAN PEMBAYARAN tertanggal 18 Juli 2018 dengan TERGUGAT, adalah menjadi tanggung jawab PENGUGAT selaku pemberi kuasa.
10. Bahwa dalil dalil PENGUGAT pada poin 14 dan 15 adalah dalil dalil PENGUGAT yang tidak perlu ditanggapi oleh TERGUGAT karena dalil – dalil tersebut merupakan khayalan dari PENGUGAT.

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 22 dari 39 hal.



11. Bahwa dalil- dalil PENGUGAT tentang Kerugian Materiil dan Immateril adalah dalil dalil kerugian yang tidak benar karena terbukti TERGUGAT sama sekali tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGUGAT dan terbukti sama sekali TERGUGAT tidak pernah menjual tanah milik PENGUGAT di Desa Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok serta terbukti ternyata PENGUGAT sama sekali tidak memiliki tanah di Desa Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok. Melainkan PENGUGAT hanya sebagai kuasa menjual dari ahli waris ASAD Bin NAMAN pemilik tanah adat C nomor 41 Blok 003 Desa Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok.
12. Bahwa oleh karena kerugian sebenarnya yang terjadi bukanlah dialami Pengugat, melainkan adalah dialami oleh TERGUGAT dalam peristiwa pada fakta hukum sejak periode tanggal 12 September 2015 hingga gugatan tersebut didaftarkan PENGUGAT Surat Gugat nomor 196/Pdt.G/2018/PN.DPK tanggal 4 September 2018 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, sedangkan dalam peristiwa fakta hukum tersebut terbukti PENGUGAT dengan segala kecurigannya dan tipu dayanya sehingga TERGUGAT mengeluarkan biaya yang meliputi :
- a. Biaya pengurusan SITE PLAN pemindahan lokasi objek tanah ke 12 (dua belas) berkas asli AKTA JUAL BELI PPAT CAMAT LIMO ke lokasi tanah diatas objek rencana pembangunan jalan TOL ANTASARI – DEPOK baik di Kantor Desa Grogol maupun di Kantor Kecamatan Limo.
 - b. Biaya mencari dan menemukan lokasi objek tanah sebenarnya dari ke 12 (dua belas) berkas asli AKTA JUAL BELI PPAT CAMAT LIMO di Desa Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok.
 - c. Biaya pembayaran tahap pertama uang sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pada tanggal 10 Juli 2018 dari TERGUGAT kepada PENGUGAT melalui kuasa hukumnya.

Dengan kerugian yang telah dialami TERGUGAT tersebut. Maka berdasarkan hal kerugian dimaksudkan penting bagi TERGUGAT untuk mengajukan Gugatan Rekonvensi sebagai berikut :

DALAM REKONVENSI.

13. Bahwa segala sesuatu yang telah di uraikan dalam Konvensi tersebut diatas, mohon menjadi satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dalam REKONVENSI pokok perkara.

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 23 dari 39 hal.



14. Bahwa Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi, akan mengajukan gugatan balik terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi.
15. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pengembang properti perumahan di wilayah Kota Depok pada bulan September 2015 telah mendapat order dari TERGUGAT REKONVENSI untuk mencari dan menemukan dimana letak dan keberadaan objek tanah ke 14 (empat belas) asli AKTA JUAL BELI PPAT CAMAT LIMO nomor 1578/2004; 1533/2005; 585/2004; 584/2004; 1078/2004; 273/2004; 385/2004; 1577/2004; 586/2004; 583/2004; 582/2004; 588/2004; 589/2004; 581/2004 yang total luas keseluruhan \pm 1.744 M2 di Desa Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok.
16. Bahwa dengan harapan PENGGUGAT REKONVENSI sebagai Pengembang Properti perumahan dapat membeli tanah objek ke 14 (empat belas) AKTA JUAL BELI PPAT CAMAT LIMO dari TERGUGAT REKONVENSI guna dibangun perumahan untuk selanjutnya dipasarkan untuk dijual ke Masyarakat.
17. Bahwa setelah PENGGUGAT REKONVENSI bersama Sdr ANDI MARTA alias SIUN (Ketua Pemuda Pancasila Ranting Krukut) mendapatkan keberadaan letak tepatnya objek – objek tanah ke 14 (empat belas) AKTA JUAL BELI PPAT CAMAT LIMO tersebut. Tiba – tiba TERGUGAT REKONVENSI meminta kepada PENGGUGAT untuk membuat SITE PLAN ke 14 (empat belas) AKTA JUAL BELI PPAT CAMAT LIMO itu objek tanahnya dipindahkan dan diletakkan tepat berada diatas objek tanah rencana pembangunan Jalan TOL ANTASARI – DEPOK di Desa Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok.
18. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI bersama Sdr ANDI MARTA alias SIUN hanya berhasil memindahkan letak lokasi objek tanah 10 (sepuluh) AKTA JUAL BELI PPAT CAMAT LIMO nomor 1578/2004; 1533/2005; 585/2004; 584/2004; 1078/2004; 273/2004; 586/2004; 583/2004; 582/2004; 589/2004 dengan luas total \pm 1.050 M2 tersebut menjadi berada diatas lokasi objek tanah rencana pembangunan jalan TOL ANTASARI – DEPOK di Desa Grogol. Sedang 4 (empat) AKTA JUAL BELI PPAT CAMAT LIMO nomor 385/2004; 1577/2004; 588/2004; 581/2004 dengan total luas objek tanahnya \pm 694 M2 berada disisi rencana pembangunan Jalan TOL ANTASARI – DEPOK di Desa Grogol.

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 24 dari 39 hal.



19. Bahwa tiba – tiba bekas objek tanah ke 10 (sepuluh) AKTA JUAL BELI PPAT CAMAT LIMO dengan total seluas 1.150 M2 tersebut dijual TERGUGAT REKONVENSİ pada bulan April 2016 kepada Sdr KUSWORO sebagaimana AKTA JUAL BELI PPAT CAMAT LIMO tanggal 13 April 2016 nomor 116/2016 tentang jual beli hak tanah letter C nomor 41 persil 48 Desa Grogol seluas \pm 1.050 M2 antara H.MOCH FACHRUDIN (TERGUGAT REKONVENSİ) kuasa AHLI WARIS ASAD NAMAN selaku Penjual dengan Sdr KUSWORO selaku Pembeli.
20. Bahwa dalam bulan April 2016 itu juga bekas objek tanah ke 4 (empat) AKTA JUAL BELI PPAT CAMAT LIMO seluas 694 M2 di Desa Grogol tersebut, diserahkan PENGUGAT REKONVENSİ kepada ahli waris ASAD Bin NAMAN pemilik tanah milik adat C nomor 41 melalui Sdr ANDI MARTA alias SIUN. Sedangkan 4 (empat) asli AKTA JUAL BELI PPAT CAMAT LIMO nomor 385/2004; 1577/2004; 588/2004; 581/2004 berikut objek tanahnya \pm 694 M2 yang letaknya sudah berada disisi rencana pembangunan Jalan TOL ANTASARI – DEPOK di Desa Grogol. Juga diserahkan PENGUGAT REKONVENSİ kepada masing masing yaitu Sdr S. AGUNG W pemilik akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 385/2004, Sdr MALIKI pemilik akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 588/2004, Nyonya ITA M.P. pemilik akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 1577/2004 dan Nyonya TJAHAYA R pemilik akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 581/2004. Melalui Sdr ANDI MARTA alias SIUN yang sudah mengenal dan berkomunikasi dengan mereka pemilik yang berhak atas Akta itu.
21. Bahwa kemudian tiba – tiba TERGUGAT REKONVENSİ meminta bertemu dengan PENGUGAT REKONVENSİ pada akhir bulan November 2017 di Resoran Bengawan Solo Cibubur Junction dan berpesan membawa ke 14 (empat belas) asli AKTA PPAT CAMAT LIMO tersebut. Ternyata TERGUGAT REKONVENSİ bersama seorang Kolonel TNI AD bernama HERMANUS yang saat itu berpakaian dinas tentara lengkap direstoran itu telah menunggu PENGUGAT REKONVENSİ.
22. Bahwa dalam pertemuan itu dihadapan Kolonel TNI AD HERMANUS yang berpakaian dinas tentara lengkap itu PENGUGAT REKONVENSİ menjelaskan kepada TERGUGAT REKONVENSİ bahwa 4 (empat) asli AKTA PPAT CAMAT LIMO sudah PENGUGAT REKONVENSİ melalui Sdr ANDI MARTA alias SIUN sudah diserahkan berikut objek tanahnya kepada masing masing pemilik yang berhak yaitu Sdr S. AGUNG W pemilik akta jual

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 25 dari 39 hal.



beli tanah PPAT Camat Limo nomor 385/2004, Sdr MALIKI pemilik akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 588/2004, Nyonya ITA M.P. pemilik akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 1577/2004 dan Nyonya TJAHAYA R pemilik akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 581/2004. Sedangkan 10 (sepuluh) asli Akta PPAT Camat Limo lainnya masih ada dipegang PENGGUGAT REKONVENSİ dan rencananya saat adanya pembayaran pembebasan jalan TOL ANTASARI – DEPOK akan PENGGUGAT REKONVENSİ serahkan kepada mereka pemilik yang berhak dan tercantum pada AJB tersebut.

23. Bahwa seketika Kolonel TNI AD HERMANUS bersama TERGUGAT REKONVENSİ marah kepada PENGGUGAT REKONVENSİ dan meminta ke 10 (sepuluh) asli AJB PPAT Camat Limo itu untuk diserahkan PENGGUGAT REKONVENSİ kepada mereka berdua. Ternyata yang terbawa didalam mobil PENGGUGAT REKONVENSİ hanya ada 6 (enam) asli AJB PPAT Camat Limo yaitu nomor 1578/2004; 1533/2005; 585/2004; 584/2004; 1078/2004; 586/2004 dan saat itu juga PENGGUGAT REKONVENSİ serahkan kepada TERGUGAT REKONVENSİ.
24. Bahwa kemarahan Kolonel TNI AD HERMANUS bersama TERGUGAT REKONVENSİ terhadap PENGGUGAT REKONVENSİ saat direstoran itu semakin menjadi jadi dengan menuduh bahwa PENGGUGAT REKONVENSİ telah menjual tanah – tanah milik TERGUGAT REKONVENSİ di Desa Grogol, Kecamatan Limo tanpa seijin dan sepengetahuan TERGUGAT REKONVENSİ.
25. Bahwa selanjutnya TERGUGAT REKONVENSİ mengambil selemba kera putih polio berikut pulpen dan memberinya kepada PENGGUGAT REKONVENSİ untuk membuat SURAT PERNYATAAN dengan tulisan tangan PENGGUGAT REKONVENSİ yang isinya didikte oleh TERGUGAT REKONVENSİ bersama Kolonel TNI AD HERMANUS sedemikian rupa seolah olah PENGGUGAT REKONVENSİ telah menjual tanah milik TERGUGAT REKONVENSİ (Haji MOCH FACHRUDIN) yang terletak di Desa Grogol Kecamatan Limo Depok seluas 626 M2 tanpa seijin TERGUGAT REKONVENSİ (Sdr Haji MOCH FACHRUDIN) dan sesudah ditemplei meterai diatas nama ABDUL MALIK (PENGGUGAT REKONVENSİ) langsung PENGGUGAT REKONVENSİ disuruh menanda tangannya kemudian SURAT PERNYATAAN tersebut diambil dan dibawa TERGUGAT REKONVENSİ.

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 26 dari 39 hal.



26. Bahwa sejak adanya SURAT PERNYATAAN tersebut, berkali – kali Kolonel TNI AD HERMANUS baik bersama TERGUGAT REKONVENSİ maupun bersama dengan Advokat URAY AGUS SUPARMAN, SH menemui dan memaksa PENGGUGAT REKONVENSİ untuk membuat kesepakatan bersama dengan TERGUGAT REKONVENSİ untuk penyelesaian pembayaran harga tanah milik TERGUGAT REKONVENSİ seluas 626 M2 yang disebut sebut telah dijual PENGGUGAT REKONVENSİ.
27. Bahwa kemudian pada tanggal 1 Juni 2018, PENGGUGAT REKONVENSİ didatangi oleh Sdr URAY AGUS SUPARMAN, SH dengan membawa surat asli tanda terima penyerahan 14 (empat belas) AJB PPAT Camat Limo tertanggal 12 September 2015 serta SURAT KESEPAKATAN BERSAMA tertanggal 30 Mei 2018 antara H.MOCHAMAD FACHRUDIN (TERGUGAT REKONVENSİ) dengan ABDUL MALIK (TERGUGAT REKONVENSİ) yang meterainya Rp 6000,- dilekat diatas nama H.MOCHAMAD FACHRUDIN (TERGUGAT REKONVENSİ) yang diatas nama tersebut sudah ada tanda tangannya dan saat itu Advokat URAY AGUS SUPARMAN menyuruh PENGGUGAT REKONVENSİ untuk menanda tangani diatas nama ABDUL MALIK (PENGGUGAT REKONVENSİ) dan setelah PENGGUGAT REKONVENSİ menanda tanganinya langsung surat kesepakatan bersama itu diambil oleh Advokat AGUS URAY SUPARMAN. Selanjutnya PENGGUGAT REKONVENSİ menyerahkan 4 (empat) asli AJB PPAT Camat Limo yaitu nomor 273/2004; 583/2004; 589/2004 dan 582/204 dan PENGGUGAT REKONVENSİ menerima Surat asli tanda terima penyerahan 14 (empat belas) AJB PPAT Camat Limo tertanggal 12 September 2015 tersebut dari advokat URAY AGUS SUPARMAN, SH kuasa hukum TERGUGAT REKONVENSİ.
28. Bahwa berikutnya pada tanggal 10 Juli 2018, advokat URAY AGUS SUPARMAN, SH mendatangi PENGGUGAT REKONVENSİ mengambil uang sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang dinyatakan sebagai pembayaran tahap pertama penyelesaian masalah tanah milik TERGUGAT REKONVENSİ yang dijual PENGGUGAT REKONVENSİ.
29. Bahwa berikutnya pada tanggal 18 Juli 2018, advokat URAY AGUS SUPARMAN mendatangi PENGGUGAT REKONVENSİ dengan membawa SURAT PERJANJIAN PENYELESAIAN PEMBAYARAN antara URAY AGUS SUPARMAN, SH bertindak untuk dan atas nama serta mewakili H.MOCHAMAD FACHRUDIN sebagai pihak pertama dengan ABDUL MALIK

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 27 dari 39 hal.



sebagai pihak kedua. Setelah Advokat URAY AGUS SUPARMAN, SH menanda tangani dihadapan PENGUGAT REKONVENSI dan selanjutnya PENGUGAT REKONVENSI diminta menanda tangani diatas nama ABDUL MALIK tersebut. Didalam SURAT PERJANJIAN PENYELESAIAN PEMBAYARAN tertanggal 18 Juli 2018 tersebut ditetapkan pembayaran tahap pertama sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada PENGUGAT sudah dilakukan pada tanggal 10 Juli 2018 dan pembayaran tahap kedua sebesar Rp 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) akan dilaksanakan pada tanggal 5 September 2018 serta pembayaran tahap ketiga sebesar Rp 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) akan dilaksanakan pada tanggal 5 November 2018 dan tahap pelunasan sebesar Rp 199.000.000,- (seratus sembilan puluh sembilan juta rupiah) akan dilaksanakan pada tanggal 5 Januari 2019.

30. Bahwa oleh karena adanya GUGATAN PERKARA nomor 196/Pdt.G/2018/PN.DPK yang diperiksa oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok saat ini ternyata bersandar pada surat pernyataan tanpa tanggal yang dibuat dan ditanda tangani oleh penggugat rekonsensi yang isinya dikehendaki tergugat rekonsensi dengan mendikte penggugat rekonsensi untuk menulis salah olah tanah milik tergugat rekonsensi di desa grogol telah dijual penggugat rekonsensi tanpa seijin tergugat rekonsensi. maka penggugat rekonsensi terpaksa mengeluarkan surat pencabutan pernyataan tertanggal 19 november 2018 yang menyatakan bahwa mencabut surat pernyataan tanpa tanggal yang dibuat dan ditanda tangani penggugat rekonsensi dan menyatakan tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum lagi karena isinya bertentangan dengan fakta yang sebenarnya dan bukanlah kehendak dari penggugat rekonsensi selaku yang menanda tangannya.
31. Bahwa oleh karenanya baik SURAT KESEPAKATAN BERSAMA tertanggal 30 Mei 2018 dan SURAT PERJANJIAN PENYELESAIAN PEMBAYARAN tertanggal 18 Juli 2018, maupun kuitansi tanda penerimaan uang sebesar jumlah sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sebagai tanda pembayaran tahap pertama, adalah menjadi batal demi hukum karena bersandar pada SURAT PERNYATAAN tanpa tanggal yang dibuat dan ditanda tangani PENGUGAT REKONVENSI tersebut telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku serta tidak berkekuatan hukum sejak

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 28 dari 39 hal.



PENGUGAT REKONVENSI mengeluarkan SURAT PENCABUTAN PERNYATAAN tertanggal 19 November 2018.

32. Bahwa oleh karenanya menurut hukum baik SURAT KESEPAKATAN BERSAMA tertanggal 30 Mei 2018 antara H.MOCHAMAD FACHRUDIN (TERGUGAT REKONVENSI) dengan ABDUL MALIK (TERGUGAT REKONVENSI) dan Kuitansi tanda terima uang pembayaran tahap pertama tanggal 10 Juli 2018 sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), adalah cacat hukum harus dibatalkan karena bersandar pada SURAT PERNYATAAN tanpa tanggal yang sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku serta tidak berkekuatan hukum berdasarkan SURAT PENCABUTAN PERNYATAAN tertanggal 19 November 2018.
33. Bahwa oleh karenanya TERGUGAT REKONVENSI berkewajiban untuk mengembalikan uang sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut kepada PENGUGAT REKONVENSI.
34. Bahwa oleh karena PENGUGAT REKONVENSI diminta TERGUGAT REKONVENSI untuk mengurus pembuatan SITE PLAN atas ke 14 (empat belas) AKTA JUAL BELI PPAT CAMAT LIMO itu objek tanahnya dipindahkan dan diletakkan tepat berada diatas objek tanah rencana pembangunan Jalan TOL ANTASARI – DEPOK di Desa Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok. Telah berhasil memindahkan letak lokasi objek tanah yaitu 10 (sepuluh) AKTA JUAL BELI PPAT CAMAT LIMO nomor 1578/2004; 1533/2005; 585/2004; 584/2004; 1078/2004; 273/2004; 586/2004; 583/2004; 582/2004; 589/2004 dengan luas total \pm 1.050 M2 tersebut menjadi berada diatas lokasi objek tanah rencana pembangunan jalan TOL ANTASARI – DEPOK di Desa Grogol. Sedang 4 (empat) AKTA JUAL BELI PPAT CAMAT LIMO nomor 385/2004; 1577/2004; 588/2004; 581/2004 dengan total luas objek tanahnya \pm 694 M2 berada disisi rencana pembangunan Jalan TOL ANTASARI – DEPOK di Desa Grogol. Akan tetapi biaya yang dikeluarkan PENGUGAT REKONVENSI untuk mengurus SITE PLAN tersebut mencapai sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sama sekali tidak diganti oleh TERGUGAT REKONVENSI maka untuk ini PENGUGAT REKONVENSI telah dirugikan sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).
35. Bahwa dalam rangka mengurus SITE PLAN dimaksud PENGUGAT REKONVENSI bersama Sdr ANDI MARTA alias SIUN selama 6 (enam) bulan telah melakukan penyelidikan dimana letak tepatnya objek tanah ke

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 29 dari 39 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14 (empat belas) AKTA JUAL BELI PPAT CAMAT LIMO di Desa Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok, sekaligus para pemiliknya yang berhak tercantum nama pada ke 14 (empat belas) AKTA JUAL BELI PPAT CAMAT LIMO. Sedangkan biaya untuk itu telah dikeluarkan PENGGUGAT REKONVENSİ setiap bulannya mencapai sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dikalikan 6 (enam bulan) mencapai Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), akan tetapi pengeluaran PENGGUGAT REKONVENSİ sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) tersebut sama sekali tidak diganti TERGUGAT REKONVENSİ, maka untuk hal ini PENGGUGAT REKONVENSİ telah dirugikan sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).

DALAM KONVENSİ.

DALAM EKSEPSİ.

- Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA.

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONVENSİ.

- MENGABULKAN SELURUH GUGATAN PENGGUGAT REKONVENSİ UNTUK SELURUHNYA.
- MENYATAKAN SAH dan BERTAHAGA SITE PLAN atas tanah ke 14 (empat belas) Akta Jual Beli PPAT CAMAT Limo nomor 1578/2004; 1533/2005; 585/2004; 584/2004; 1078/2004; 273/2004; 385/2004; 1577/2004; 586/2004; 583/2004; 582/2004; 588/2004; 589/2004; 581/2004 dengan total luas tanah keseluruhan ± 1.744 M2 di Desa Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok.
- MENYATAKAN SAH TINDAKAN PENGGUGAT REKONVENSİ :
 - Menyerahkan bekas objek tanah ke 4 (empat) AKTA JUAL BELI PPAT CAMAT LIMO seluas 694 M2 di Desa Grogol tersebut kepada ahli waris ASAD Bin NAMAN pemilik tanah milik adat C nomor 41 melalui Sdr ANDI MARTA alias SIUN.
 - Menyerahkan ke 4 (empat) asli AKTA JUAL BELI PPAT CAMAT LIMO nomor 385/2004; 1577/2004; 588/2004; 581/2004 berikut objek tanahnya ± 694 M2 yang letaknya sudah berada disisi rencana pembangunan Jalan TOL ANTASARI – DEPOK di Desa Grogol tersebut, kepada masing masing yaitu Sdr S. AGUNG W pemilik akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 385/2004, Sdr MALIKI pemilik akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 588/2004, Nyonya ITA M.P. pemilik akta jual

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 30 dari 39 hal.



beli tanah PPAT Camat Limo nomor 1577/2004 dan Nyonya TJAHAYA R pemilik akta jual beli tanah PPAT Camat Limo nomor 581/2004.

- MENYATAKAN PERBUATAN TERGUGAT REKONVENSI ADALAH PERBUATAN MELAWAN HUKUM.
- MENYATAKAN :
 - SURAT PERNYATAAN dengan tulisan tangan tanpa tanggal yang dibuat atas nama ABDUL MALIK adalah mengandung cacat hukum.
 - SURAT KESEPAKATAN BERSAMA tertanggal 30 Mei 2018, adalah mengandung cacat hukum.
 - SURAT PERJANJIAN PENYELESAIAN PEMBAYARAN tertanggal 18 Juli 2018, adalah mengandung cacat hukum.
 - Kuitansi tanda terima uang pembayaran tahap pertama tanggal 10 Juli 2018 sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), adalah mengandung cacat hukum.
- MENYATAKAN BATAL DAN TIDAK SAH :
 - SURAT PERNYATAAN dengan tulisan tangan tanpa tanggal yang dibuat atas nama ABDUL MALIK .
 - SURAT KESEPAKATAN BERSAMA tertanggal 30 Mei 2018.
 - SURAT PERJANJIAN PENYELESAIAN PEMBAYARAN tertanggal 18 Juli 2018.
Kuitansi tanda terima uang pembayaran tahap pertama tanggal 10 Juli 2018 sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).
- MENGHUKUM TERGUGAT REKOVENSI :
 - Untuk mengembalikan uang PENGGUGAT REKONVENSI sebesar Rp 200.000.000,- akibat batalnya Kuitansi tanda terima uang pembayaran tahap pertama tanggal 10 Juli 2018 sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).
 - Membayar ganti rugi biaya yang dikeluarkan PENGGUGAT REKONVENSI untuk mengurus SITE PLAN sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).
 - Membayar ganti rugi biaya selama 6 (enam) bulan PENGGUGAT REKOVENSI melakukan penyelidikan keberadaan letak tepatnya objek tanah ke 14 (empat belas) AKTA JUAL BELI PPAT CAMAT LIMO di Desa Grogol, Kecamatan Limo, Kota Depok, sekaligus para pemiliknya yang berhak tercantum nama pada ke 14 (empat belas) AKTA JUAL BELI PPAT CAMAT LIMO dengan biaya setiap bulannya mencapai sebesar Rp

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 31 dari 39 hal.



10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dikalikan 6 (enam) bulan adalah sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ongkos perkara.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Depok telah menjatuhkan putusan tanggal 29 Mei 2019 Nomor : 196/Pdt.G/2018/PN.Dpk, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan Provisi Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.656.000,- (enam ratus lima puluh enam ribu rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 27/Akta.Bdg/VI/2019/PN.Dpk. Jo. 196/Pdt.G/2018/PN.Dpk. tanggal 17 Juni 2019, yang dibuat oleh L.R. Sophan Girsang, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Depok yang menerangkan bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 29 Mei 2019 Nomor 196/Pdt.G/2018/PN.Dpk, dan telah diberitahukan kepada Terbanding I / Pemanding II semula Tergugat tanggal 29 Juli 2019, secara patut dan seksama ;

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 32 dari 39 hal.



Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 27/Akta.Bdg/VI/2019/PN.Dpk. Jo. 196/Pdt.G/2018/PN.Dpk. tanggal 8 Juli 2019, yang dibuat oleh L.R. Sophan Girsang, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Depok yang menerangkan bahwa Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 29 Mei 2019 Nomor 196/Pdt.G/2018/PN.Dpk, dan telah diberitahukan kepada Terbanding II / Pembanding I semula Penggugat tanggal 29 Juli 2019, secara patut dan seksama ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding I / Terbanding II semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 16 Juli 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 17 Juli 2019, memori banding tersebut telah diberitahukan secara patut kepada Terbanding I / Pembanding II semula Tergugat tanggal 29 Juli 2019 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Depok telah memberitahukan kepada :

1. Pembanding I / Terbanding II semula Penggugat tanggal 17 Juni 2019.
2. Terbanding I / Pembanding II semula Tergugat tanggal 8 Juli 2019.

untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini, dan sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk pemeriksaan pada tingkat banding ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I / Terbanding II semula Penggugat dan Terbanding I / Pembanding II semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding I / Terbanding II semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 16 Juli 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 17 Juli 2019, pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama salah menerapkan hukum atau keliru menerapkan hukum tentang :
 - a. Tuntutan Provisi Penggugat Pembanding di dalam Gugatan Penggugat / Pembanding Sub A dan B adalah merupakan Tuntutan Penggugat / Pembanding sebagaimana di atur di dalam pasal 180

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 33 dari 39 hal.



ayat (1) HIR, seharusnya terhadap tututan provisi ini Judex Factie harus membuat Putusan Sela terlebih dahulu sebelum adanya putusan akhir, Seharusnya Permohonan Sita jaminan dari Penggugat / Pembanding, harus dijawab atau diputuskan oleh Judex Factie Tingkat Pertama dengan Putusan Sela (sebelum adanya putusan akhir) terlebih dahulu apakah Gugatan tambahan Penyitaan tersebut diterima atau ditolak.

2. Bahwa Judex Factie pada tingkat pertama menurut Pembanding telah keliru dalam mengambil pokok permasalahan yang mana dalam halaman 49 (empat puluh Sembilan) menuliskan pokok permasalahan dalam perkara tersebut adalah :

- Apakah Tergugat telah menerima kuasa dari penggugat untuk mengurus peningkatan status atas tanah a quo milik penggugat ?
- Apakah tindakan Tergugat menjual tanah a quo tanpa sepengetahuan dan seizin dari penggugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum

Bahwa kekeliruan Judex Factie tingkat pertama adalah salah meletakkan pemikiran mengenai pokok permasalahan sebab menurut hemat pembanding / Penggugat menjual tanah milik orang lain adalah mumi perbuatan melawan hukum sebab perbuatan tersebut bertentangan dengan undang undang, sehingga kalimat *"apakah tindakan Tergugat menjual tanah a quo tanpa sepengetahuan dan seizin dari penggugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum"* tidak perlu lagi menjadi bahan pertimbangan Judex Factie tingkat pertama dalam memeriksa perkara a quo.

3. Bahwa Judex Factie pada tingkat pertama telah keliru dalam mengambil pertimbangan hukum yang mana dalam halaman 50 (lima puluh) putusan perkara perdata tersebut judex factie tingkat pertama menuliskan *"menimbang, bahwa dalam petitum gugatan penggugat yang mana Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan hukum yaitu menjual tanah milik Penggugat akan tetapi dalam positanya gugatan penggugat meminta agar tergugat membayar harga atas tanah milik penggugat tersebut"* sekali lagi Judex Factie tingkat pertama telah keliru dan urang cermat dalam memeriksa perkara ini sebab sangat terang dan jelas dalam Positanya Penggugat meminta kepada majelis hakim untuk menghukum dan membayar ganti rugi atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat. Bahwa Judex Factie tingkat pertama sangat keliru dalam memahami permasalahan hukum Penggugat yang diajukan oleh Penggugat, sebab dengan sangat terang dan jelas penggugat meminta kepada Pengadilan Negeri Depok untuk menghukum tergugat atas perbuatannya. Dan Judex factie pada tingkat pertama juga tidak mempertimbangan **alat bukti Penggugat P2** berupa jawaban somasi tergugat yang mana dalam alat buti tersebut tergugat dengan terang dan tegas dapat diartikan bahwa Tergugat dalam perkara a quo telah mengakui perbuatannya telah menjual dan akan membayar tanah milik pengugat. Sebab dalam pasal Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyebutkan *"bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang*

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 34 dari 39 hal.



karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. "

4. Bahwa Judex Factie Pengadilan tingkat pertama juga telah keliru mengambil pertimbangan putusan perkara perdata tersebut dalam putusannya di halaman 50 (lima puluh) Judex factie Pengadilan Tingkat Pertama juga keliru karena dalam pertimbangannya menuliskan *"Menurut Majelis hakim Hakim Penggugat dalam menyusun dan menguraikan gugatannya tidak terlebih dahulu mengenai kepemilikan Penggugat atas tanah tersebut"* menurut hemat pembanding Judex Factie pada tingkat pertama seakan akan kurang mampu melihat dan memahami perkara perdata tersebut secara komprehensif dan menyeluruh, bahwa Penggugat telah mengajukan **alat bukti Penggugat P5** berupa surat pernyataan yang mana dalam pernyataan tersebut tergugat dengan terang dan jelas menyatakan telah menjual tanah milik Penggugat, Judex Factie tingkat pertama kurang cermat dalam mempertimbangan putusan tidak mempertibangan alat bukti yang telah diajukan oleh Penggugat.
5. Bahwa Pembanding merasa keberatan atas pertimbangan judex factie pada tingkat pertama dalam halaman 51 yang mana judex factie pada tingkat pertama menuliskan *"majelis hakim berpendapat bahwa surat gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat tersebut tidak jelas dan kabur bahkan saling bertentangan antara posita dan petitum"* bahwa menurut hemat Pembanding bahwa gugatan yang diajukan sangat jelas dan tidak kabur Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat sebab telah menjual tanah milik penggugat seluas 626 M2 (enam ratus dua puluh enam meter persegi) yang mana Tergugat dengan terang dan tegas juga telah menyatakan telah menjual tanah tersebut dan Tergugat juga dengan terang dan jelas dalam jawaban somasinya akan membayar kerugian yang di alami oleh Tergugat akan tetapi sampai saat ini Tergugat tidak juga memberikan uang ganti rugi atas tanah tersebut, sehingga atas kerugian yang di alami Penggugat maka penggugat dalam meminta kepada majelis hakim agar si Tergugat membayar kerugian yang timbul atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat. Sehingga pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa antara posita dan petitum saling bertentangan adalah sebuah kekeliruan dan hal tersebut menunjukan bahwa Judex Factie tingkat pertama kurang cermat dalam mempertimbangankan dan memahami permasalahan pokok dalam perkara ini ;
6. Bahwa Judex Factie pada tingkat pertama salah telah keliru dan kurang bijak dalam mengambil pertimbangan yang mana Hudex Factie tingkat pertama mengatakan objek gugatan Penggugat/ Pembanding kabur dan tidak jelas karena tidak menjelaskan objek tanah yang dijual oleh Tergugat hal tersebut menurut hemat penggugat tidak perlu lagi menjadi pertimbangan Hakim sebab dengan sangat terang dan jelas Tergugat menuliskan dalam Jawaban Tergugat di halaman 8 di sebutkan 'Gugatan Penggugat Seharusnya mengikut sertakan Tuan S. Agung W, Tuan Maliki, Nyonya Ita MP dan Nyonya Tjahya Rosita, dan dalam Poin K 22 Jawaban Tergugat yang terdapat di halaman ke 8 Tergugat juga mnjelaskan kepada Majelis Hakim Objek Tanah seluas 626 M2 tersebut adalah AJB PPAT Camat Limo No. 385 a/n Tuan S. Agung W, AJB PPAT Camat Limo No. 588/2004 A/n. Tuan Maliki, AJB PPAT Camat Limo No. 1577/2004 a/n Nyonya ITA M.P dan Akte AJB PPAT Camat Limo 581/2004 a/n

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 35 dari 39 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tjahya Rosita. Dan Tergugat juga telah menegaskan dalam Kalimat terakhir yang di tuliskan dalam Poin ke 22 Halaman 8 dalam jawaban Tergugat *Mengatakan 'Dengan menyatakan bahwa ke 4 (empat) Akte Jual Beli PPAT Camat limo berikut objek tanahnya telah di jual Tergugat sehingga Penggugat menggugat Tergugat di Pengadilan negeri Depok;*

7. Judex Factie Pengadilan Tingkat pertama juga keliru dan kurang cermat dalam mempertimbangkan alat Bukti P6 (Pernyataan dari Tuan Maliki), P7 (Pernyataan dari Tuan S. Agung W) dan P8 (Pernyataan dari Tjahya Rosita) yang telah diajukan oleh Penggugat bahwa Nama yang tertera dalam ke 4 (empat) AJB PPAT Camat Limo depok tersebut telah dengan tegas menyatakan bahwa tanah tersebut adalah milik dari Penggugat / Pemanding ;
8. Bahwa menurut hemat pemanding Judex factie pada tingkat pertama yang memeriksa perkara a quo juga kurang mempertimbangkan keterangan saksi Penggugat yang telah dihadirkan oleh Penggugat dalam perkara a quo, yang mana dalam kesaksian saksi Pertama yang di ajukan oleh Penggugat yang bernama Tyjahya Rosita dengan terang dan tegas mengataskan tidak mengenal tergugat dan tidak pernah memberikan kuasa jual kepada Tergugat hal tersebut sangat bertentangan dengan bukti No. T.- 6 (Akte kuasa menjual Notaris Budiman Cornelius Santiago Hutaee, SH No. 02 tanggal 7 Juni 2016 dari Tjahya Rosita selaku pemberi kuasa kepada abdul malik selaku penerima kuasa) yang diajukan oleh Tergugat dalam perkara a quo.
9. Bahwa menurut hemat Penggugat/ Pemanding pertimabngan Judex Factie pengadilan tingkat pertama yang mengatakan objek Gugatan kabur dan petitum tidak sesuai dengan posita adalah kekeliruan dan kurang cermatnya Majelis hakim dalam mempertimbangkan Fakta fakta hukum yang muncul di pengadilan tingkat pertama ;

Berdasarkan kepada keberatan-keberatan yang telah Penggugat / Pemanding uraikan di atas maka dengan ini Penggugat / Pemanding memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenan menerima dan mengabulkan Memori Banding dari Penggugat / Pemanding dan berkenan menjutuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan Menerima Memori Banding yang diajukan oleh Pemanding ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 196/Pdt.G/2018/ PN.Dpk, tertanggal 29 Mei 2019, dan mengadili sendiri :

MEMUTUSKAN

Dalam konpensi :

Dalam provisi :

- Mengabulkan Gugatan Provisi Penggugat untuk seluruhnya .

Dalam eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya .

Dalam pokok perkara :

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 36 dari 39 hal.

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)



Dalam konpensasi

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Dalam Rekonpensasi :

- Menolak gugatan Rekonpensasi dari Tergugat untuk seluruhnya.

Dalam konpensasi dan rekonpensasi :

- Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat/Para Terbanding secara tanggung renteng.

Atau bila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan a quo, seluruh alasan - alasan keberatan yang dimuat dalam memori banding dari Pembanding I / Terbanding II semula Penggugat dianggap telah termaktub pula dalam putusan ini dan merupakan bagian yang tak terpisahkan ;

Menimbang, bahwa walaupun Terbanding I / Pembanding II semula Tergugat telah mengajukan banding akan tetapi Terbanding I / Pembanding II semula Tergugat tidak mengajukan memori banding maupun kontra memori banding terhadap memori banding dari Pembanding I / Terbanding II semula Penggugat sampai perkara ini diputus pada tingkat banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena didalam keberatan Kuasa Hukum Pembanding I / Terbanding II semula Penggugat dalam memori bandingnya, tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karenanya memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding membaca dan mempelajari memori banding dari Pembanding I / Terbanding II semula Penggugat, Majelis Hakim tingkat banding tidak menemukan hal-hal baru yang dapat merubah putusan Hakim tingkat pertama, alasan-alasan yang dikemukakan dalam memori banding tersebut merupakan pengulangan dan telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama, sehingga memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Depok

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 37 dari 39 hal.



tanggal 29 Mei 2019 Nomor 196/Pdt.G/2018/PN.Dpk, Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar menurut hukum, pertimbangan tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 29 Mei 2019 Nomor 196/Pdt.G/2018/PN.Dpk, beralasan hukum untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding I / Terbanding II semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 dan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, HIR dan ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

Menerima permohonan banding dari Pembanding I / Terbanding II semula Penggugat dan Terbanding I / Pembanding II semula Tergugat tersebut ;

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 29 Mei 2019 Nomor 196/Pdt.G/2018/PN.Dpk, yang dimohonkan banding ;

Menghukum Pembanding I / Terbanding II semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari **Senin** tanggal **25 November 2019** oleh kami, **H. Imam Su'udi, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Parlindungan Napitupulu, S.H., M.H.** dan **Antono Rustono, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG. tanggal 10 Oktober 2019, putusan tersebut pada hari **Kamis** tanggal **5 Desember 2019** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 38 dari 39 hal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Saiful Asnuri, S.H.**
Panitera pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua
belah pihak maupun Kuasa Hukumnya , -

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Parlindungan Napitupulu, S.H., M.H.

H. Imam Su'udi, S.H., M.H.

Antono Rustono, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Saiful Asnuri, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

- Biaya Materai	Rp. 6.000,00,-
- Biaya Redaksi putusan	Rp. 10.000,00,-
- Biaya proses lainnya	Rp. 134.000,00,-

Jumlah

..... **Rp. 150.000,00,-**
(Seratus lima puluh ribu rupiah).

Putusan Nomor 501/PDT/2019/PT.BDG, Halaman 39 dari 39 hal.