



PUTUSAN

Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

DEDDY PRASETYO, beralamat di Jalan Berdikari No. 31, RT 009/RW 001 Kelurahan Sukabumi Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **R. ANDIKA YOEDISTIRA, SH., MH., TEUKU HAIRUL GAMEL, SH., dan MUHAMMAD EL HAVIZH, SH.,** Para Advokat yang berkantor di Ruko Grand Wijaya Centre Blok B-15, Jalan Wijaya II, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12160, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 28/SK-ASP-IX-2022, tanggal 21 September 2022 yang telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dengan nomor 1073/SK/Pdt/2022 (terlampir), dalam hal ini baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk selanjutnya disebut sebagai..... **Penggugat**

L a w a n :

1. TONY SUSILO, beralamat di Jl. Tanjung No. 32 Blok B, RT 005/RW 005, Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok, Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I.**

2. WORO WIDYANINGSIH, beralamat di Jl. Tanjung No. 32 Blok B, RT 005/RW 005, Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok, Untuk selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT II.**

3. SHINTA ANDRIYANI SUSILO, beralamat di Jl. Tanjung No. 32 Blok B, RT 005/RW 005, Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok, untuk selanjutnya disebut sebagai..... **TURUT TERGUGAT I.**

4. ASWIN WIDYANTO, beralamat di Jl. Tanjung No. 32 Blok B, RT 005/RW 005, Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok, untuk selanjutnya disebut sebagai..... **TURUT TERGUGAT II.**

Dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah memberikan Kuasa kepada Rifky Hamdanny Ali, S.H., Bayu Destopani Suri, S.H. dan Fadil Ridhafiz, S.H. para Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum VA&F Law Firm berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 November 2022;



5. NOTARIS DEWI MAYA RACHMADINI, SH., M.Kn., di Jalan Samosir Blok H1/24 Nusaloka, Bumi Serpong Damai, Kota Tangerang Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT III.**

6. NOTARIS CHANDRA ELLA DIANA, SH., M.Kn., di Jalan Buana Pesanggrahan 1 NK. 8 No. 12, Cinere, Kota Depok, untuk selanjutnya disebut sebagai**TURUT TERGUGAT IV**

Dalam hal ini Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV telah memberikan Kuasa kepada Agky Marliza, S.H. dan kawan-kawan, para Advokat, pada Kantor Hukum HR-Soebagyo& Partners berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 November 2022;

KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA DEPOK di Komplek Sub Perkantoran Kota Depok, Jalan Boulevard Grand Depok City, Kalimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Latif Rohmani dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Oktober 2022 Untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT V.**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 26 September 2022 dalam Register Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. RIWAYAT PEROLEHAN TANAH PENGGUGAT

1. Bahwa sekitar bulan September 2011 **PENGGUGAT** meminjamkan uang sebesar Rp.315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta Rupiah) kepada **TERGUGAT I** dengan jaminan berupa tanah dan bangunan seluas 300 m² yang terletak di Jalan Cendana Ujung RT.1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat milik **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**;
2. Bahwa uang sebesar Rp.315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta Rupiah) telah diakui dan diterima oleh **TERGUGAT I** sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pernyataan tertanggal 17 Mei 2012 dan Surat Pernyataan tertanggal 1 Maret 2013 yang dibuat dan ditandatangani oleh



TERGUGAT I dan **TERGUGAT II** dalam keadaan sadar dan tanpa paksaan dari pihak manapun;

3. Bahwa sebagai tindak lanjut hal tersebut di atas **PENGUGAT** dan **TERGUGAT II** telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 8 tanggal 22 September 2011 yang dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT III** ("**PPJB No. 8**") atas Sebidang Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik No. 05330/Cinere seluas 300 m² yang terletak di Jalan Cendana Ujung RT.1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok Provinsi Jawa Barat dengan batas-batas sebagai berikut

Sebelah Utara : Tanah milik Bambang Sabariman

Sebelah Timur : Tanah milik H. Abdul Rosid/Tanah Milik
Rohmat

Sebelah Selatan : Tanah milik **TERGUGAT II**

Sebelah Barat : Tanah milik Bawanih

Selanjutnya disebut "**Objek Perkara**"

4. Bahwa akses jalan satu-satunya menuju Objek Perkara harus melalui tanah milik **TERGUGAT II**;

5. Bahwa **TERGUGAT II** telah memberikan Kuasa kepada **PENGUGAT** sebagaimana telah disepakati dalam Pasal 5 PPJB No. 08 yang dikutip sebagai berikut:

"Guna lebih menjamin kedudukan Pihak Kedua atas Pelaksanaan Penjualan dan Pembelian tersebut pada waktunya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang dimaksudkan, Pihak Pertama dengan ini memberi Kuasa kepada Pihak Kedua atau orang atau badan lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua sebagaimana mestinya, dan pemberian kuasa tersebut sekarang untuk pada waktu itu dikemudian hari, kuasa dengan Hak Substitusi yang tidak dapat dicabut kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini yang mana dengan tidak adanya kuasa itu perjanjian ini tidak akan diterima dan dilangsungkan antara kedua belah pihak dan karenanya tidak akan batal atau berakhir disebabkan alasan-alasan yang dicantumkan dalam Pasal 1813 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia untuk: Menjual, menghibahkan, menyewakan, membebani hak tanggungan, ataupun untuk memberatinya dengan beban-beban yang bersifat apapun atas tanah dan bangunan tersebut."



6. Bahwa dikarenakan **TERGUGAT I** belum mampu mengembalikan uang milik **PENGGUGAT**, **TERGUGAT I** membuat Surat Pernyataan tertanggal 17 Mei 2012 yang menyatakan apabila **TERGUGAT I** tidak menyelesaikan kewajibannya untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta Rupiah) kepada **PENGGUGAT** sampai pada akhir bulan Juli 2012, maka perjanjian jual beli Objek Perkara tetap berjalan sesuai dengan PPJB No.8 yang dibuat dan dituding di hadapan **TURUT TERGUGAT III**;

7. Bahwa sampai dengan akhir bulan Juli tahun 2012, **TERGUGAT I** tidak dapat mengembalikan uang sejumlah Rp.315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta Rupiah) sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Surat Pernyataan tertanggal 17 Mei 2012 ;

8. Bahwa kemudian **TERGUGAT I** kembali membuat Surat Pernyataan tertanggal 1 Maret 2013 yang menyatakan apabila **TERGUGAT I** tidak menyelesaikan kewajibannya untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta Rupiah) ditambah dengan bunga sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta Rupiah) kepada **PENGGUGAT** maka **TERGUGAT I** akan menyerahkan kepemilikan Objek Perkara kepada **PENGGUGAT** selambat-lambatnya pada tanggal 28 Maret 2013;

9. Bahwa sampai pada tanggal yang dijanjikan, **TERGUGAT I** tidak juga melaksanakan kewajibannya untuk melunasi pinjaman kepada **PENGGUGAT** sebagaimana dimaksud dalam Surat Pernyataan tertanggal 17 Mei 2012 dan Surat Pernyataan tertanggal 1 Maret 2013;

10. Bahwa **PENGGUGAT** juga telah berulang kali berusaha menagih dan menanyakan terkait pembayaran pinjaman **TERGUGAT I**, namun demikian **TERGUGAT I** tidak menanggapi dan tidak menghiraukan permintaan **PENGGUGAT**, dimana hal tersebut berlangsung sampai dengan tahun 2015;

11. Bahwa dikarenakan **TERGUGAT I** tidak dapat melunasi hutangnya kepada **PENGGUGAT**, maka pada tanggal 17 Desember 2015 **PENGGUGAT** mengalihkan hak kepemilikan atas Objek Perkara sebagaimana yang telah disepakati sebelumnya sesuai dengan PPJB No. 8, Surat Pernyataan tertanggal 17 Mei 2012, dan Surat Pernyataan tertanggal 01 Maret 2013, oleh karenanya pada tanggal 17 Desember 2015 **PENGGUGAT** melakukan jual beli atas Objek Perkara,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 90 tahun 2015 tertanggal 17 Desember 2015 ("**AJB No. 90**") yang dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT IV**;

12. Bahwa terhadap Objek Perkara telah terbit Sertipikat Hak Milik (SHM) No.05330, Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Depok, Kecamatan Cinere, Kelurahan Cinere, yang diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT V, oleh karenanya sah berdasarkan hukum PENGUGAT sebagai pemegang hak atas tanah dan bangunan Objek Perkara;

13. Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran menyatakan:

"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"

Berdasarkan kutipan pasal di atas, Objek perkara di Jalan Cendana Ujung RT.1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok Provinsi Jawa Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 05330/Cinere seluas 300 m² yang terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok adalah atas nama **PENGUGAT**, sehingga secara jelas membuktikan bahwa objek perkara tersebut adalah sah sebagai milik **PENGUGAT**;

B. PARA TERGUGAT MENGUASAI OBJEK PERKARA TANPA HAK

14. Bahwa setelah beralihnya hak kepemilikan atas Objek Perkara, TERGUGAT I dan TERGUGAT II tetap menolak untuk menyerahkan Objek Perkara kepada PENGUGAT dengan cara menempati bangunan yang berdiri diatas objek perkara serta mendirikan dan menggembok pagar diatas lahan milik TERGUGAT II dimana lahan tersebut merupakan akses satu-satunya menuju Objek Perkara, sehingga PENGUGAT selaku Pemegang Hak yang sah atas Objek Perkara tidak dapat menggunakan dan memanfaatkan Objek Perkara;

15. Bahwa selain TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak untuk menyerahkan Objek Perkara kepada PENGUGAT, menurut

Halaman 5 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk

Disclaimer

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



keterangan dari **TERGUGAT I** Objek Perkara berupa sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.05330/Cinere seluas 300 m² yang terletak di Jalan Cendana Ujung RT.1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok Provinsi Jawa Barat dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere /2005 tanggal 28 Maret 2005 Saat ini ditempati oleh anak dari **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yaitu **TURUT TERGUGAT I** dan **TURUT TERGUGAT II**;

16. Bahwa pada tanggal 30 Maret 2022, **PENGGUGAT** telah mensomeer **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk segera meninggalkan dan menyerahkan Objek Perkara paling lambat tanggal 6 April 2022 kepada **PENGGUGAT** selaku pemilik yang sah atas Objek Perkara sebagaimana dimaksud dalam Surat Somasi tertanggal 30 Maret 2022;

17. Bahwa pada tanggal 9 Agustus 2022, **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** baru memberikan tanggapan terhadap Surat Somasi tertanggal 30 Maret 2022, dimana tindakan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yang menanggapi Surat Somasi **PENGGUGAT** setelah kurang lebih 5 (lima) bulan, menunjukkan adanya itikad tidak baik dari **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk menyerahkan Objek Perkara secara sukarela;

18. Bahwa dalam Tanggapan Somasi tersebut diatas, **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** mendalilkan:

"Bahwa tidak benar terjadi jual beli tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Cendana Ujung RT. 1/5, Kel. Cinere, Kec. Limo, Kotamadya Depok – Jawa Barat berdasarkan Akta Jual Beli No.90/2015 yang dibuat dihadapan Chandra Ella Diana, SH., M.Kn, PPAT di Kota Depok, yang dibuat dengan tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan kami."

Bahwa selain **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** tidak menyerahkan Objek Perkara secara sukarela kepada **PENGGUGAT**, **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** tidak mengakui AJB No.90 dimana hal tersebut tidak sesuai dengan Surat Pernyataan tertanggal 17 Mei 2012 dan Surat Pernyataan 01 Maret 2013 yang dibuat dan ditandatangani dalam keadaan sadar dan tanpa paksaan oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** ;

19. Bahwa **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** dalam Tanggapan Somasi juga mendalilkan:



“.....kami memperingatkan kepada sdr Deddy Prasetyo untuk segera dalam waktu 2 minggu untuk membatalkan sertipikat atas nama Deddy Prasetyo tersebut dan mengembalikan sertipikat tersebut ke atas nama Woro Widyaningsih dan menyerahkan kepada kami.”

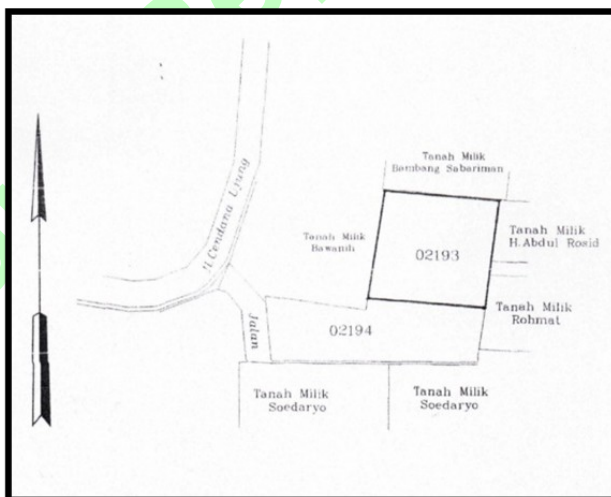
Bahwa alangkah terkejutnya **PENGGUGAT** karena **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** secara sepihak meminta pengembalian sertipikat atas nama **TERGUGAT II** dimana hal tersebut semakin menunjukkan adanya itikad tidak baik dari **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk menyerahkan Objek Perkara secara sukarela;

20. Bahwa berdasarkan uraian diatas, tindakan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yang menguasai objek perkara tanpa hak merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum;

C. PERBUATAN TERGUGAT I dan TERGUGAT II YANG TELAH MENUTUP AKSES JALAN SATU-SATUNYA TERHADAP OBJEK PERKARA MILIK PENGGUGAT TELAH MELANGGAR HAK SERVITUUT PENGGUGAT

21. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan pada poin 4 Surat Gugatan ini, satu-satunya akses jalan untuk memasuki Objek Perkara adalah melalui tanah milik **TERGUGAT II** yang mana sejak tahun 2015 sampai dengan saat gugatan ini didaftarkan, **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** membuat pagar dan menggembok pagar tersebut sehingga **PENGGUGAT** tidak memiliki akses sama sekali terhadap Objek Perkara;

22. Bahwa untuk memberi gambaran kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, **PENGGUGAT** mengutip Peta Bidang sesuai dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere/2005 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Sertipikat Hak Milik (SHM) No.05330, Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Depok, Kecamatan Cinere, Kelurahan Cinere, yang diterbitkan oleh **TURUT TERGUGAT V**;



Keterangan:

- Lahan 02193 merupakan *Objek Perkara*;
- Lahan 02194 merupakan lahan milik **TERGUGAT II** yang menjadi akses masuk satu-satunya ke *Objek Perkara*;

Bahwa terlihat jelas dari peta bidang diatas, satu-satunya akses masuk menuju *Objek Perkara* milik **PENGGUGAT** hanya bisa melalui lahan nomor 02194 yang diketahui milik **TERGUGAT II**, namun **TERGUGAT II** sengaja menghalangi akses **PENGGUGAT** dengan menutup pagar dan menggembok lahan miliknya sehingga **PENGGUGAT** tidak dapat memasuki *Objek Perkara*;

23. Bahwa **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** selaku pemilik Lahan Nomor 02194 telah lalai untuk menjalankan fungsi sosial atas tanah sebagaimana diatur dalam Agraria ("**UUPA**") jo. Pasal 674 KUHPerdata yang menyebutkan:

Pasal 6 UUPA:

"Semua hak tanah mempunyai fungsi sosial."

24. Bahwa atas lahan No.02194 milik **TERGUGAT II** terdapat beban hak *servituit* (Pengabdian Lahan) yang sejak dahulu menjadi akses masuk ke *Objek Perkara* sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 674 KUHPerdata yang menyebutkan:



Pasal 674 KUHPdata :

"Pengabdian pekarangan adalah suatu beban yang diberikan kepada pekarangan milik orang yang satu, untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang lain. Baik sebagai beban, maupun sebagai kemanfaatan pengabdian itu tak boleh diikat-hubungan dengan diri seseorang."

Maka dengan beralihnya kepemilikan atas lahan Objek Perkara dari **TERGUGAT II** kepada **PENGUGAT**, maka sudah seharusnya **TERGUGAT II** memberikan akses jalan menuju Objek Perkara;

25. Bahwa perbuatan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yang menggembok pagar sehingga menghalangi akses jalan satu-satunya terhadap Objek Perkara milik **PENGUGAT** adalah suatu bentuk PERBUATAN MELAWAN HUKUM, hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No.38 K/PDT/2008 yang dalam pertimbangannya menyatakan:

"Bahwa lagipula, sebagai fasilitas umum (jalan keluar masuk bagi Penggugat) yang sudah lama berlangsung, harus tunduk terhadap ketentuan Pasal 674 KUHPdata tentang Hak Servituut, dimana pekarangan milik yang satu dapat digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang lain."

"Menimbang bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, perbuatan Tergugat I membuat pagar tembok permanen yang menutup gang/jalan masuk ke tanah pekarangan milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum"

26. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, perbuatan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yang telah menutup akses satu-satunya untuk masuk terhadap Objek Perkara merupakan perbuatan melawan hukum dan bertentangan dengan Hak *Servitut* (Hak Pengabdian Pekarangan) maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk membuka akses jalan terhadap Objek Perkara;



D. UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN KERUGIAN

27. Bahwa oleh karena **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka sudah seharusnya **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk segera mengosongkan objek perkara yaitu berupa tanah dan bangunan rumah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 05330/Cinere seluas 300 m² yang terletak di Jalan Cendana Ujung RT.1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok Provinsi Jawa Barat dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere /2005 tanggal 28 Maret 2005 dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah milik Bambang Sabariman

Sebelah Timur : Tanah milik H. Abdul Rosid/Tanah Milik Rohmat

Sebelah Selatan : Tanah milik **TERGUGAT II**

Sebelah Barat : Tanah milik Bawanih

28. Bahwa perbuatan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yang menguasai secara melawan hukum dan tidak menyerahkan secara sukarela Objek Perkara serta menghalangi dan menutup akses masuk **PENGUGAT** terhadap Objek Perkara sejak dibuat dan ditandatangani AJB No.90 sampai dengan Gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Depok adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan menimbulkan kerugian materiil dan imateriil terhadap **PENGUGAT**;

29. Bahwa dalam Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan:

Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut;

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdara tersebut adalah:

- **Adanya perbuatan yang melanggar hukum atau melanggar asas kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian (patiha);**

Bahwa terhadap unsur ini semenjak dilakukan perpindahan hak kepemilikan Objek Perkara dari **TERGUGAT II** kepada **PENGUGAT** maka **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** tidak lagi mempunyai hak untuk menempati dan menguasai Objek Perkara, namun kenyataannya sampai saat Gugatan ini didaftarkan, **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** masih menguasai Objek Perkara yang mana jelas perbuatan tersebut adalah melanggar hukum.



- Adanya kesalahan

Bahwa kesalahan dari **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yaitu dengan sengaja menempati dan menguasai Objek Perkara tanpa hak dimana **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** sudah mengetahui bahwa Objek Perkara merupakan milik **PENGUGAT** berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 05330/Cinere seluas 300 m² yang terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah milik Bambang Sabariman
Sebelah Timur : Tanah milik H. Abdul Rosid/Tanah milik Rohmat
Sebelah Selatan : Tanah milik **TERGUGAT II**
Sebelah Barat : Tanah milik Bawanih

- Adanya hubungan kausalitas (sebab-akibat) antara perbuatan melanggar hukum dan kerugian;

Bahwa akibat dari pelanggaran hukum yang dilakukan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yaitu dengan tanpa hak menempati dan menguasai tanah dan bangunan Objek Perkara milik **PENGUGAT** telah menimbulkan kerugian yang nyata yaitu **PENGUGAT** tidak dapat menggunakan dan memanfaatkan Objek Perkara.

- Adanya kerugian;

Bahwa terhadap unsur ini, perbuatan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** dengan tanpa hak menempati dan menguasai Objek Perkara yang sudah jelas merupakan hak kepemilikan **PENGUGAT**, menimbulkan kerugian yang nyata bagi **PENGUGAT**.

Selanjutnya menurut KUHPerdata kerugian dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:

a. Kerugian Materiil

Kerugian Materiil adalah kerugian yang secara nyata diderita dan dapat dihitung jumlahnya berdasarkan nominal uang

b. Kerugian Immateriil

Kerugian Immateriil adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang kemungkinan akan diterima di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari.

Sedangkan Kerugian Immateriil menurut terminologi hukum (P.P.M. Ranuhandoka B.A) diartikan;



"...tidak bisa dibuktikan" sehingga kerugian immaterial merupakan kerugian yang diderita akibat perbuatan melawan hukum yang tidak dapat dibuktikan, dipulihkan kembali dan atau menyebabkan terjadinya kehilangan kesenangan hidup sementara, ketakutan, sakit, dan terkejut sehingga tidak dapat dihitung berdasarkan uang."

30. Bahwa oleh karena perbuatan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap **PENGGUGAT**, maka **PENGGUGAT** telah mengalami kerugian baik Materiil maupun Immateriil yang akan **PENGGUGAT** rincikan sebagai berikut;

KERUGIAN MATERIIL

- Bahwa akibat dari perbuatan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yang menguasai Objek Perkara tanpa hak telah mengakibatkan kerugian secara materiil bagi **PENGGUGAT** karena tidak dapat memanfaatkan Objek Perkara, sehingga uang yang telah **PENGGUGAT** keluarkan terkait perolehan Objek Perkara sebesar Rp.315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta Rupiah) beserta bunga sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta Rupiah) menjadi sia-sia;

- Bahwa berdasarkan *Staatsblaad 1848* no. 22 *jo Staatsblaad 1849*, **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** dapat dituntut untuk membayarkan bunga moratoir sebesar 6% per tahun atau 0,5% per bulan kepada **PENGGUGAT** tanpa perlu **PENGGUGAT** untuk membuktikan lagi dasar tuntutan bunga tersebut. Dengan perhitungan $(Rp.315.000.000,- + Rp.20.000.000,-) \times 6\% \times 7 \text{ tahun} = Rp.140.700.000,-$ (seratus empat puluh juta tujuh ratus ribu Rupiah)

- Bahwa tindakan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yang telah menguasai fisik Objek Perkara tanpa hak sejak tahun 2015 juga menimbulkan kerugian bagi **PENGGUGAT** berupa keuntungan yang diharapkan diterima oleh **PENGGUGAT** yang sejak tahun 2015 sampai saat Gugatan ini didaftarkan tidak dapat memanfaatkan tanah dan bangunan yang telah menjadi miliknya, dimana apabila **PENGGUGAT** dapat memanfaatkan fisik tanah dan bangunan tersebut **PENGGUGAT** akan mendapat keuntungan

Halaman 12 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk



setidaknya sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta Rupiah) setiap tahunnya, maka apabila dihitung sejak tahun 2015 sampai dengan saat ini yaitu sebesar 7 tahun x Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta Rupiah),- = Rp.560.000.000,-(lima ratus enam puluh juta Rupiah).

Maka total kerugian materiil yang dialami oleh **PENGUGAT** adalah sebesar Rp.1.035.700.000,- (satu miliar tiga puluh lima juta tujuh ratus ribu Rupiah).

KERUGIAN IMMATERIIL

Bahwa sejak dibuat dan ditandatangani AJB No.90 sampai dengan didaftarkan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Depok, telah mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi **PENGUGAT** baik kerugian waktu, pikiran, tenaga serta rasa kecewa yang mendalam yang nilainya tidak terhingga, namun untuk menutup kerugian tersebut maka **PENGUGAT** menuntut agar **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** membayar kerugian kepada **PENGUGAT** sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar Rupiah).

31. Bahwa agar **PARA TERGUGAT** tidak lalai dalam melaksanakan isi putusan ini dikemudian hari, maka **PENGUGAT** mohon kehadiran Ketua Pengadilan Negeri Depok Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo* untuk memberikan hukuman denda keterlambatan setiap hari (**DWANGSOM**) apabila **PARA TERGUGAT** lalai dalam melaksanakan kewajibannya kepada **PENGUGAT** yaitu sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) setiap harinya;

32. Bahwa oleh karena saat ini yang menguasai objek tanah dan bangunan rumah dalam perkara *a quo* adalah **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** dengan cara menempati objek tanah dan bangunan tersebut maka mohon kiranya demi kepastian hukum supaya majelis hakim meletakkan sita jaminan terhadap objek perkara berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cendana Ujung RT.1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok Provinsi Jawa Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 05330/Cinere seluas 300 m² yang terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah milik Bambang Sabariman

Sebelah Timur : Tanah milik H. Abdul Rosid/Tanah Milik Rohmat

Halaman 13 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Tanah milik TERGUGAT II
Sebelah Barat : Tanah milik Bawanih

Hal tersebut bertujuan agar **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** tidak menjual, memindah tangankan dan menempati serta menguasai objek tanah dan bangunan di dalam perkara *a quo* tersebut berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 05 tahun 1975 tentang Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*);

33. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu **Uitvoerbaar Bij Voorraad** meskipun ada upaya hukum dari PARA TERGUGAT.

Berdasarkan hal-hal yang telah **PENGGUGAT** kemukakan diatas maka kami Memohon Kehadapan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Depok Cq Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus Perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

M E N G A D I L I

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa **PENGGUGAT** adalah pemilik yang sah terhadap objek perkara berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cendana Ujung RT.1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok Provinsi Jawa Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 05330/Cinere seluas 300 m² dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere/2005 tanggal 28 Maret 2005 dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Tanah milik Bambang Sabariman
Sebelah Timur : Tanah milik H. Abdul Rosid/Tanah Milik Rohmat
Sebelah Selatan : Tanah milik **TERGUGAT II**
Sebelah Barat : Tanah milik Bawanih
3. Menyatakan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum kepada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** maupun **TURUT TERGUGAT I** dan **TURUT TERGUGAT II** atau siapa saja yang

Halaman 14 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk



menempati, menduduki dan menguasai obyek sengketa untuk segera mengosongkan/meninggalkan, menyerahkan tanah beserta bangunan yang terletak di Jalan Cendana Ujung RT.1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok Provinsi Jawa Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 05330/Cinere seluas 300 m² dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere/2005 tanggal 28 Maret dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah milik Bambang Sabariman
Sebelah Timur : Tanah milik H. Abdul Rosid/Tanah Milik Rohmat
Sebelah Selatan : Tanah milik **TERGUGAT II**
Sebelah Barat : Tanah milik Bawanih

Tanpa syarat kepada **PENGUGAT** dan bilamana perlu dengan bantuan alat Negara;

5. Menghukum kepada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk membuka akses jalan terhadap tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Cendana Ujung RT.1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok Provinsi Jawa Barat sesuai dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere/2005 tanggal 28 Maret 2005;

6. Menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk membayar kerugian kepada **PENGUGAT** yaitu:

- KERUGIAN MATERIIL sebesar Rp. 1.035.700.000,- (satu miliar tiga puluh lima juta tujuh ratus ribu Rupiah)
- KERUGIAN IMMATERIIL sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar Rupiah).

7. Menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk membayar uang paksa (Dwangsom) setiap hari atas keterlambatannya mengembalikan uang sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) setiap harinya dalam menjalankan isi putusan ini;

8. Meletakkan sita jaminan terhadap objek perkara berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cendana Ujung RT.1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok Provinsi Jawa Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 05330/Cinere seluas 300 m² dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere/2005 tanggal 28 Maret dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah milik Bambang Sabariman
Sebelah Timur : Tanah milik H. Abdul Rosid/Tanah Milik

Halaman 15 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk



Rohmat

Sebelah Selatan : Tanah milik **TERGUGAT II**

Sebelah Barat : Tanah milik Bawanih

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (**Uitvoerbaar Bij Voorraad**);

10. Menghukum kepada **PARA TERGUGAT** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

A T A U, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya, Tergugat dan turut tergugat I, II, telah diwakili kuasanya yaitu **RIFKY HAMDANNY ALI., S.H, BAYU DESTOPANI SURI, S.H FADIL RIDHAFIZT., S.H.** keseluruhan advocat berkantor di **Vijeey Ali & Ferdinand Law Firm** yang beralamat di Grand Duren Tiga office Building Lt 1. Jl. Duren Tiga Raya No. 9, RT 02/RW 06, Kecamatan Pancoran, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 November 2022 sedangkan untuk turut tergugat V juga telah hadir kuasanya yaitu **Latif Rohmani**, Pegawai Pemerintah Non Pegawai negeri pada Kantor Pertanahan Kota Depok berdasarkan surat kuasa khusus nomor 88/SKU-MP.02.02-32.76/X/2022 tertanggal 24 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan mediasi sebagaimana yang dianjurkan oleh Perma Nomor 1 Tahun 2016, dan telah ditunjuk Mediator bersertifikasi sdr Ririen Aryani, SH., MH.;

Menimbang bahwa berdasarkan hasil laporan Hakim mediator tertanggal 10 Januari 2023 .adapun bentuk laporannya yaitu Mediasi belum berhasil ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, kuasa dari pihak Tergugat I dan II serta pihak Para Turut tergugat I, II telah mengajukan jawaban sebagai berikut ;

A. DALAM KONVENSI

I. Dalam Eksepsi

EKSEPSI DOLI PRAESENTIS

1. Bahwa dengan mengajukan Gugatan Aquo, **PENGGUGAT** telah menunjukkan itikad tidak baik karena telah melakukan Perbuatan

Halaman 16 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk



melawan hukum dengan membuat **AKTA JUAL BELI NOMOR 90/2015** pada tanggal 17 Desember 2015 dihadapan PPAT Chandra Ella Diana, SH. M.Kn *in casu* Turut Tergugat IV, yang senyatanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah Hutang Piutang, dimana Tergugat I melakukan pinjaman uang kepada Penggugat sebesar sebesar Rp. 315.000.000,- (*tiga ratus lima belas juta rupiah*) dengan dilakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) di depan Notaris Dewi Maya Rachmandani Sobari, SH.M.Kn., atas Sertifikat Hak Milik No. 05330 atas atas nama Woro Widyaningsih *in casu* Tergugat II;

2. Bahwa atas pinjaman uang tersebut nyatanya Tergugat I sudah melakukan pembayaran sebanyak sebanyak Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) kepada Penggugat;

3. Bahwa pada fakta hukumnya tidak pernah dilakukan jual beli dengan Penggugat, namun dengan secara melawan hukum penggugat membuat **AKTA JUAL BELI NOMOR 90/2015** pada tanggal 17 Desember 2015 dihadapan PPAT Chandra Ella Diana, SH. M.Kn *in casu* Turut Tergugat IV;

4. Bahwa perlu disampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara aquo, pada prinsipnya Penggugat sudah mengakui dan menyadari bahwa perbuatan yang dilakukannya dengan membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB), membuat **AKTA JUAL BELI NOMOR 90/2015** pada tanggal 17 Desember 2015 dihadapan PPAT Chandra Ella Diana, SH. M.Kn *in casu* Turut Tergugat IV dan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 05330 di Kantor Pertanahan Kotamadya Depok **adalah cacat hukum dan secara melawan hukum;**

Hal ini terbukti dengan Penggugat mengikut sertakan :

- **Notaris Dewi Maya Rachmadini, SH, M.Kn** *in casu* Turut Tergugat III hingga terbinya Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) atas Sertifikat Hak Milik No. 05330;
- **Notaris Chandra Ella Diana, SH, M.Kn** *in casu* Turut Tergugat IV hingga terbitnya **AKTA JUAL BELI NOMOR 90/2015** pada tanggal 17 Desember 2015;
- **Kantor Pertanahan Kotamadya Depok** *in casu* Turut Tergugat V yang melakukan Proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 05330.

5. Bahwa dengan ikut digugatnya pihak-pihak tersebut diatas ternyata Penggugat telah menyadari adanya cacat hukum dari perbuatan-perbuatan yang telah dilakukan, atau semakin membuktikan Penggugat

Halaman 17 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk



secara terang dan nyata telah melakukan perbuatan yang melawan hukum dengan melakukan tindakan yang seakan-akan telah terjadi jual beli, namun **yang faktanya hanya ada perbuatan atau hubungan hukum hutang Piutang antara Penggugat dengan Tergugat I;**

6. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka terbukti PENGUGAT mengajukan Gugatan dengan Itikad tidak baik, sehingga mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang menangani perkara aquo agar mengabulkan Eksepsi tersebut dan menyatakan PENGUGAT adalah Penggugat yang tidak beritikad baik serta menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa hal-hal yang telah Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sampaikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dan menjadi bagian dalam pokok perkara ini;

2. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II membantah dan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan dalam Gugatan Penggugat, kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas dan nyata oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

3. Bahwa sebelum Tergugat Konvensi menjawab gugatan Penggugat Korpensi, terlebih dahulu Tergugat Konvensi menyampaikan hal-hal yang mendasar terkait gugatan Penggugat Konvensi dan Jawaban Tergugat Konvensi yang merupakan kesimpulan umum dalam perkara A quo;

4. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dari Penggugat yakni sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 05330/Cinere seluas 300 m2 yang terletak di Jalan Cendana Ujung RT1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kota Depok Provinsi Jawa Barat yang berbatas dengan :

- Sebelah Utara : Tanah milik Bambang;
- Sebelah Timur : Tanah milik H. Abdul Rosid/Tanah Milik Rohmat;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Tergugat II
- Sebelah Barat : Tanah milik Bawanih.

Halaman 18 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk



Untuk selanjutnya disebut sebagai “**Objek Perkara**”

5. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan tegas membantah dan menolak dalil gugatan angka 2 sampai dengan angka 29, yang dengan Iktikat tidak baik dan secara melawan hukum telah menyatakan sebagai pemilik Objek Perkara, serta telah melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik dari Tergugat II menjadi atas nama Penggugat;

6. Bahwa untuk terang dan jelasnya perkara aquo, serta demi keadilan dan kepastian hukum bagi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, maka sebelumnya Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II akan jelaskan fakta-fakta hukum yang sebenarnya;

7. Bahwa bulan September 2011 Tergugat I meminjam uang kepada Deddy Prasetyo *in casu* Penggugat sebesar Rp. 315.000.000,- (*tiga ratus lima belas juta rupiah*);

8. Bahwa atas pinjaman uang Tergugat I tersebut, Penggugat memintakkan untuk dijaminkan Serfikat Hak Milik No. 05330 atas atas nama Woro Widyaningsih *in casu* Tergugat II dengan dibuatkan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB);

9. Bahwa dibuatkan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tersebut, dengan iktikad tidak baik dan diduga dilakukan dengan secara tipu muslihat, Penggugat menyatakan hanya digunakan untuk **FORMALITAS** saja, kerana yang menjadi pokok perjanjian sebenarnya adalah **HUTANG PIUTANG** sebesar Rp. 315.000.000,- (*tiga ratus lima belas juta rupiah*) **BUKAN JUAL BELI TANAH**;

10. Bahwa sehingga Tergugat I yang percaya dengan perkataan dari Penggugat tersebut karena menjadi pokok perjanjian sebenarnya adalah **HUTANG PIUTANG** sebesar Rp. 315.000.000,- (*tiga ratus lima belas juta rupiah*) **BUKAN JUAL BELI TANAH**, maka pada tanggal 22 September 2011, atas permintaan Deddy Prasetyo *in casu* Penggugat tersebut, dibuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) di depan Notaris Dewi Maya Rachmandani Sobari, SH.M.Kn., yang isinya tentang Perjanjian Perikatan jual beli yang objeknya sebidang tanah dan bangunan atas Sertifikat Hak Milik No. 05330 atas atas nama Woro Widyaningsih *in casu* Tergugat II dengan **Sertifikat Aslinya diserahkan kepada Penggugat**;

Halaman 19 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagaimana dalil Penggugat dalam Posita I, yang menyatakan :

"Bahwa sekitar bulan September 2011 Penggugat meminjamkan uang sebesar sebesar Rp. 315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta rupiah) kepada Tergugat I dengan Jaminan berupa tanah dan bangunan seluas 300 m2 yang terletak di Jalan cendana Ujung RT 1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat milik Tergugat I dan Tergugat II"

11. Bahwa atas hutang dari Tergugat I tersebut kepada Penggugat, Tergugat I telah melakukan pembayaran sebanyak Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) kepada Penggugat;

Bahwa perlu menjadi perhatian Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo, Penggugat dengan iktikad tidak baik mencoba menghilangkan fakta hukum bahwa atas pinjaman uang tersebut sudah dilakukan cicilan pembayaran oleh Tergugat I sebanyak Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) kepada Penggugat;

12. Bahwa Tergugat I, belum bisa melakukan pelunasan atau cicilan sisa hutang kepada Penggugat tersebut, dengan itikad baik Tergugat I sudah melakukan berbagai upaya untuk melunasi sisa hutang dengan salah satunya dengan mengajukan pinjaman uang kepada Bank DKI dengan jaminan Serifikat Hak Milik No. 05330 atas nama Woro Widyarningsih in casu Tergugat II, yang mana uang hasil pinjaman dari Bank DKI tersebut akan diberikan kepada Penggugat sesuai dengan sisa hutang dari Tergugat I;

Namun dengan itikad tidak baik Pengugat tidak mau memberikan Serifikat Hak Milik No. 05330 atas atas nama Woro Widyarningsih in casu Tergugat II tersebut kepada Tergugat I dengan alasan yang tidak jelas, bahwa perbuatan Penggugat tersebut menjadi awal kecurigaan dan Perbuatan dengan iktikad tidak baik dari Penggugat, yang bukan ingin dilakukan pembayaran pelunasan hutang, malah nyatanya sengaja menghambat-hambat Tergugat I untuk melunasi sisa hutangnya;

13. Bahwa kemudian Tergugat I mendapatkan somasi kuasa hukum dari Penggugat yakni sdr Fajril Akbar, SH, yang tindak lanjut dari somasi tersebut Tergugat I melakukan pertemuan dengan kuasa hukum

Halaman 20 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat di Cilandak Town Square, dengan **maksud dan itikad baik**
Tergugat I akan melunasi sisa hutang kepada Penggugat;

14. Bahwa Tergugat I, terkejut dengan pernyataan dari kuasa hukum Penggugat yang menyatakan Serfikat Hak Milik No. 05330 atas nama Woro Widyaningsih *in casu* Tergugat II sudah dilakukan balik nama kepada Penggugat;

15. Bahwa Tergugat I dan/atau Tergugat II nyatanya tidak pernah melakukan Jual Beli atas Objek dengan Serfikat Hak Milik No. 05330 atas nama Woro Widyaningsih *in casu* Tergugat II, yang nyatanya hanyalah Tergugat I melakukan perbuatan hukum dengan melakukan Pinjam meminjam uang dan hanya dilakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) atas Serfikat Hak Milik No. 05330 atas nama Woro Widyaningsih *in casu* Tergugat II ;

16. Bahwa setelah dilakukan pengecekan oleh Tergugat I dan Tergugat II ternyata dengan itikad tidak baik dan secara melawan hukum Penggugat telah melakukan perbuatan seakan-akan telah terjadi jual beli atas Serfikat Hak Milik No. 05330 atas nama Woro Widyaningsih *in casu* Tergugat II dengan dibuatkan **AKTA JUAL BELI NOMOR 90/2015** pada tanggal 17 Desember 2015 dihadapan PPAT Chandra Ella Diana, SH. M.Kn *in casu* Turut Tergugat IV;

17. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat tersebut yang **AKTA JUAL BELI NOMOR 90/2015** pada tanggal 17 Desember 2015 dihadapan PPAT Chandra Ella Diana, SH. M.Kn *in casu* Turut Tergugat IV ternyata berdasar atas **"SURAT KUASA MUTLAK"** yang terdapat dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) atas Serfikat Hak Milik No. 05330 atas nama Woro Widyaningsih *in casu* Tergugat II;

18. Bahwa Surat Kuasa Mutlak telah **dilarang penggunaannya khusus dalam hal pengalihan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 39 ayat 1 huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut :**

"(1) PPAT menolak untuk membuat akta jika :

a.;

b.;

Halaman 21 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk

Disclaimer

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



c.;

d. **Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau"**

19. Bahwa secara jelas dan nyata tidak pernah dilakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana Serifikat Hak Milik No. 05330 atas nama Woro Widyaningsih *in casu* Tergugat II kepada Penggugat;

20. Bahwa nyatanya perbuatan penggugatlah dengan itikad tidak baik melakukan pengalihan hak dengan membuat **AKTA JUAL BELI NOMOR 90/2015** pada tanggal 17 Desember 2015 dihadapan PPAT Chandra Ella Diana, SH. M.Kn *in casu* Turut Tergugat IV;

Sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, mohon kepada Majelis Hakim Perkara aquo agar menolak gugatan penggugat seluruhnya;

21. Bahwa **AKTA JUAL BELI NOMOR 90/2015** pada tanggal 17 Desember 2015 dihadapan PPAT Chandra Ella Diana, SH. M.Kn *in casu* Turut Tergugat IV dibuat secara melawan hukum dan cacat hukum, **maka haruslah dinyatakan batal atau setidaknya tidak berlaku;**

22. Bahwa oleh karena **AKTA JUAL BELI NOMOR 90/2015** pada tanggal 17 Desember 2015 dihadapan PPAT Chandra Ella Diana, SH. M.Kn *in casu* Turut Tergugat IV batal demi hukum, **maka sudah sepantasnya dan konsekuensi logis hukumnya Serifikat Hak Milik No. 05330 atas nama Penggugat Batal Demi Hukum;**

23. Bahwa sehingga Penguasaan Objek oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II bukanlah merupakan Perbuatan melawan hukum sebagaimana yang di dalilkan dengan itikad tidak baik oleh Penggugat, karena tidak pernah dilakukan peralihan hak yang sesuai dengan hukum yang berlaku;

24. Bahwa selanjutnya oleh karena gugatan penggugat hanyalah gugatan dengan itikad tidak baik dan telah bertentangan secara hukum, maka dalil Penggugat angka 30 sampai dengan 33 **sangatlah beralasan hukum untuk ditolak atau setidaknya dikesampingkan;**



25. Bahwa berdasarkan seluruh hal-hal tersebut di atas, maka terbukti gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, tidak memiliki itikad baik dalam mengajukan gugatan, sehingga seluruh dalil gugatan Penggugat sudah layak dan sepantasnya dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

26. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka demi hukum Penggugat harus dibebankan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo.

B. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa kedudukan tentang sebelumnya Tergugat I Konvensi untuk selanjutnya dalam gugatan Rekonvensi ini sebagai Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat II Konvensi sebagai Penggugat Konvensi II;

2. Bahwa Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II untuk secara bersama-sama disebut sebagai Para Penggugat Rekonvensi;

3. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan Rekonvensi kepada Penggugat konvensi yang untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat Konvensi;

4. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah Para Penggugat Rekonvensi ajukan Dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali Dalam Rekonvensi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

5. Bahwa Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dari Para Penggugat Rekonvensi yakni sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 05330/Cinere seluas 300 m2 yang terletak di Jalan Cendana Ujung RT1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kota Depok Provinsi Jawa Barat yang berbatas dengan :

- Sebelah Utara : Tanah milik Bambang;
- Sebelah Timur : Tanah milik H. Abdul Rosid/Tanah Milik Rohmat;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Tergugat II
- Sebelah Barat : Tanah milik Bawanih.

Untuk selanjutnya disebut sebagai **"Objek Perkara"**

6. Bahwa awalnya pada bulan September 2011 Penggugat Rekonvensi I meminjam uang kepada Deddy Prasetyo *in casu* Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 315.000.000,- (*tiga ratus lima belas juta rupiah*);

7. Bahwa atas pinjaman uang tersebut, Tergugat Rekonvensi memintakkan untuk dijaminan Serfikat Hak Milik No. 05330 atas atas

Halaman 23 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk



nama Woro Widyaningsih in casu Penggugat Rekonvensi II dengan dibuatkan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB);

8. Bahwa selanjutnya dibuatkan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tersebut, dengan itikad tidak baik dan diduga dilakukan dengan secara tipu muslihat Tergugat Rekonvensi menyatakan hanya digunakan untuk **FORMALITAS** saja, karena yang menjadi pokok perjanjian sebenarnya adalah **HUTANG PIUTANG** sebesar Rp. 315.000.000,- (*tiga ratus lima belas juta rupiah*) **BUKAN JUAL BELI TANAH**;

9. Bahwa sehingga Penggugat Rekonvensi I yang percaya dengan perkataan dari Tergugat Rekonvensi tersebut karena menjadi pokok perjanjian sebenarnya adalah **HUTANG PIUTANG** sebesar Rp. 315.000.000,- (*tiga ratus lima belas juta rupiah*) **BUKAN JUAL BELI TANAH**, maka pada tanggal 22 September 2011, atas permintaan Deddy Prasetyo in casu Tergugat Rekonvensi tersebut, dibuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) di depan Notaris Dewi Maya Rachmandani Sobari, SH.M.Kn., yang isinya tentang Perjanjian Perikatan jual beli yang objeknya sebidang tanah dan bangunan atas Sertifikat Hak Milik No. 05330 atas nama Woro Widyaningsih in casu Penggugat Rekonvensi II dengan **Sertifikat Aslinya diserahkan kepada Penggugat**;

Sebagaimana dalil Tergugat Rekonvensi dalam Posita I, yang menyatakan:

"Bahwa sekitar bulan September 2011 Tergugat Rekonvensi meminjamkan uang sebesar sebesar Rp. 315.000.000,- (tiga ratus lima belas juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi I dengan Jaminan berupa tanah dan bangunan seluas 300 m2 yang terletak di Jalan cendana Ujung RT 1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat milik Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II"

10. Bahwa atas hutang dari Penggugat Rekonvensi I tersebut kepada Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi I telah melakukan pembayaran sebanyak Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi;

11. Bahwa Penggugat Rekonvensi I, belum bisa melakukan pelunasan atau cicilan sisa hutang kepada Tergugat Rekonvensi tersebut,



dengan itikad baik Penggugat Rekonvensi I sudah melakukan berbagai upaya untuk melunasi sisa hutang dengan salah satunya dengan mengajukan pinjaman uang kepada Bank DKI dengan jaminan Serfikat Hak Milik No. 05330 atas nama Woro Widyaningsih in casu Penggugat Rekonvensi II., yang mana uang hasil pinjaman dari Bank DKI tersebut akan diberikan kepada Tergugat Rekonvensi sesuai dengan sisa hutang dari Penggugat Rekonvensi I;

Namun dengan itikad tidak baik Penggugat tidak mau memberikan Serfikat Hak Milik No. 05330 atas nama Woro Widyaningsih in casu Penggugat Rekonvensi II tersebut kepada Penggugat Rekonvensi I dengan alasan yang tidak jelas, bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut menjadi awal kecurigaan dan perbuatan dengan itikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi, yang bukan ingin dilakukan pembayaran hutang, nyatanya sengaja menghambat-hambat Penggugat Rekonvensi I untuk melunasi sisa hutangnya;

12. Bahwa kemudian Penggugat Rekonvensi I mendapatkan somasi kuasa hukum dari Tergugat Rekonvensi yakni sdr Fajril Akbar, SH, yang tindak lanjut dari somasi tersebut Penggugat Rekonvensi I melakukan pertemuan dengan kuasa hukum Tergugat Rekonvensi di Cilandak Town Square, dengan **maksud dan itikad baik Penggugat Rekonvensi I akan melunasi sisa hutang kepada Tergugat Rekonvensi;**

13. Bahwa Penggugat Rekonvensi I, terkejut dengan pernyataan dari kuasa hukum Tergugat Rekonvensi yang menyatakan Serfikat Hak Milik No. 05330 atas nama Woro Widyaningsih in casu Penggugat Rekonvensi II sudah dilakukan balik nama kepada Tergugat Rekonvensi;

14. Bahwa Penggugat Rekonvensi I dan/atau Penggugat Rekonvensi II tidak pernah melakukan Jual Beli atas Objek dengan Serfikat Hak Milik No. 05330 atas nama Woro Widyaningsih in casu Penggugat Rekonvensi II, yang nyatanya hanyalah melakukan perbuatan hukum Pinjam meminjam uang dan hanya dilakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) atas Serfikat Hak Milik No. 05330 atas nama Woro Widyaningsih in casu Penggugat Rekonvensi II;

15. Bahwa setelah dilakukan pengecekan oleh Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II ternyata dengan itikad tidak baik dan secara melawan hukum Tergugat Rekonvensi telah melakukan



perbuatan seakan-akan telah terjadi jual beli atas Serfikat Hak Milik No. 05330 atas nama Woro Widyarningsih in casu Penggugat Rekonvensi II dengan dibuatkan **AKTA JUAL BELI NOMOR 90/2015** pada tanggal 17 Desember 2015 dihadapan PPAT Chandra Ella Diana, SH. M.Kn in casu Turut Penggugat Rekonvensi IV;

16. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat tersebut yang **AKTA JUAL BELI NOMOR 90/2015** pada tanggal 17 Desember 2015 dihadapan PPAT Chandra Ella Diana, SH. M.Kn in casu Turut Penggugat Rekonvensi IV ternyata berdasar atas **"SURAT KUASA MUTLAK"** yang terdapat dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) atas Serfikat Hak Milik No. 05330 atas nama Woro Widyarningsih in casu Penggugat Rekonvensi II;

17. Bahwa Surat Kuasa Mutlak telah **dilarang penggunaannya khusus dalam hal pengalihan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 39 ayat 1 huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut :**

"(1) PPAT menolak untuk membuat akta jika :

e.;

f.;

g.;

*h. **Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau"***

18. Bahwa secara jelas dan nyata tidak pernah dilakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana Serfikat Hak Milik No. 05330 atas nama Woro Widyarningsih in casu Penggugat Rekonvensi II kepada Tergugat Rekonvensi;

19. Bahwa nyatanya perbuatan Tergugat Rekonvensi II dengan iktikad tidak baik melakukan pengalihan hak dengan membuat **AKTA JUAL BELI NOMOR 90/2015** pada tanggal 17 Desember 2015 dihadapan PPAT Chandra Ella Diana, SH. M.Kn in casu Turut Penggugat Rekonvensi IV;



20. Bahwa **AKTA JUAL BELI NOMOR 90/2015** pada tanggal 17 Desember 2015 dihadapan PPAT Chandra Ella Diana, SH. M.Kn *in casu* Turut Penggugat Rekonvensi IV dibuat secara melawan hukum dan cacat hukum maka haruslah dinyatakan batal atau setidaknya tidak berlaku;

21. Bahwa oleh karena **AKTA JUAL BELI NOMOR 90/2015** pada tanggal 17 Desember 2015 dihadapan PPAT Chandra Ella Diana, SH. M.Kn *in casu* Turut Penggugat Rekonvensi IV batal demi hukum, maka sudah sepantasnya dan konsekuensi logis hukumnya Serifikat Hak Milik No. 05330 atas nama Tergugat Rekonvensi Batal Demi Hukum;

22. Bahwa berdasarkan seluruh hal-hal tersebut di atas, maka terbukti Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum maka sangat beralasan hukum Majelis hakim untuk mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

23. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi merupakan pihak yang kalah dalam perkara aquo, maka beralasan hukum untuk dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan aquo ini;

C. PETITUM

Berdasarkan seluruh hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II Dalam Konvensi/ Para Penggugat Dalam Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

A. DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

II. Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Halaman 27 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk



2. Menyatakan batal dan tidak sah **AKTA JUAL BELI NOMOR 90/2015** pada tanggal 17 Desember 2015 yang dibuat dihadapan PPAT Chandra Ella Diana, SH. M.Kn;

3. Menyatakan tidak berlaku Serifikat Hak Milik No. 05330 atas nama Deddy Prasetyo *in casu* Penggugat

4. Menghukum Tergugat Konvensi untuk mengembalikan dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 05330 atas nama WORO WIDYANINGSIH *in casu* Penggugat Rekonvensi II;

C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat I Dalam Rekonvensi dan Tergugat II Dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon Majelis Hakim memberi putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap surat gugatan dari penggugat tersebut diatas maka pihak turut tergugat V telah pula mengajukan jawaban sebagai berikut ;

1. Bahwa Turut Tergugat V menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh Turut Tergugat V;
2. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Instansi Turut Tergugat V, kronologis sertipikat obyek perkara adalah sebagai berikut:
 - a. Bahwa semula Sertipikat Hak Milik No. 05330/Cinere tercatat atas nama WORO WIDYANINGSIH, luas 300 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 1573/CINERE/2005 tanggal 28 Maret 2005, diterbitkan di Kota Depok tanggal 5 April 2005, melalui proses Konversi/Pengakuan Hak C. 364 P. 773 D.III, terletak di Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok;
 - b. Selanjutnya terhadap sertipikat a quo, dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) No. 3632/2005, berdasarkan APHT No. 37/2005 tanggal 12 September 2005 yang dibuat oleh dan di hadapan TIA AGUSTINA, S.H., selaku PPAT Kota Depok dengan kreditur KOPERASI SIMPAN PINJAM "JASA" PUSAT, Berkedudukan di Pekalongan, sebesar Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah);

Halaman 28 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk



c. Kemudian atas Hak Tanggungan Peringkat Pertama (I) No. 3632/2005 hapus berdasarkan Surat Roya dari KOPERASI SIMPAN PINJAM "JASA" PUSAT, Berkedudukan dan berkantor pusat di Pekalongan, No. 446/D/JS-Wr.Bct/IX/2011 tanggal 16 September 2011;

d. Selanjutnya terhadap sertifikat obyek sengketa tersebut, dicatat peralihan haknya kepada Tuan DEDDY PRASETYO berdasarkan Akta Jual Beli No. 90/2015 tanggal 17 Desember 2015 dibuat oleh dan di hadapan CHANDRA ELLA DIANA, S.H., M.Kn., selaku PPAT Kota Depok;

3. Bahwa terhadap penguasaan fisik di lapangan adalah diluar kewenangan Kantor Pertanahan Kota Depok, penguasaan dan pemeliharaan tanda batas tanah adalah kewajiban pemilik tanah sesuai ketentuan yang berlaku, yaitu Pasal 17, ayat (3), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

"Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan."

4. Bahwa penerbitan maupun peralihan hak sertifikat obyek sengketa telah sesuai prosedur dan syarat-syarat sebagaimana ketentuan peraturan yang berlaku serta tidak melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, kami mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan memutuskan perkara a quo berkenan memutuskan dengan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap jawaban dari Tergugat I dan tergugat II serta turut tergugat I, II maka pihak Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 15 Februari 2023 kemudian terhadap Replik yang diajukan oleh pihak Penggugat tersebut kemudian pihak kuasa Tergugat I,II dan Turut tergugat I, II tidak mengajukan Duplik namun pihak Turut tergugat V mengajukan Duplik yang isinya terlampir didalam berkas perkara tertanggal 22 Februari 2023;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, kuasa Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa:

1. Bukti P-1 : Foto copy SHM No. 05330/Cinere tanggal 05 April 2005 atas nama Deddy



Prasetyo yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok ;

2. Bukti P-2 : Foto copy Surat Pernyataan Tanggal 17 Mei 2012 yang ditandatangani oleh TERGUGAT I;

3. Bukti P-3 : Foto copy Surat Pernyataan tanggal 1 Maret 2013 yang ditandatangani oleh TERGUGAT I;

4. Bukti P-4 : Foto copy Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) No.08 tanggal 22 September 2011;

5. Bukti P-5 : Foto copy Akta Jual Beli (AJB) No.90 tanggal 17 Desember 2015;

6. Bukti P-6 : Foto copy Surat Somasi PENGUGAT kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II tanggal 30 Maret 2022;

7. Bukti P-7 : Foto copy Surat Tanggapan Somasi TERGUGAT I dan TERGUGAT II tanggal 9 Agustus 2022 ;

8. Bukti P-8 A : Fotocopi Salinan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 atas Objek Perkara senilai Rp. 639.091,- (enam ratus tiga puluh sembilan ribu sembilan puluh satu Rupiah);

9. Bukti P-8 B : Fotocopi Salinan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 (Pecahan) atas Objek Perkara senilai Rp.477.750 (empat ratus tujuh puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah);

10. Bukti P-8 C : Fotocopi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tahun 2015 atas Objek Perkara senilai Rp.477.750 (empat ratus tujuh puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah);

11. Bukti P-9 A : Fotocopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Halaman 30 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk



(SSPD BPHTB) atas Objek Perkara senilai Rp.16.110.000,- (enam belas juta seratus sepuluh ribu Rupiah);

12. Bukti P-9 B : Fotocopi Bukti Setor Bank BJB tanggal 16 Desember 2015 senilai Rp.16.110.000,- (enam belas juta seratus sepuluh ribu Rupiah) yang merupakan pembayaran SSPD BPHTB atas Objek Perkara;

13. Bukti P-10 A : Fotocopi Surat Setoran Pajak (SSP) PPh Final 5% atas penjualan Objek Perkara dengan nilai sebesar Rp.19.110.000,- (sembilan belas juta seratus sepuluh ribu Rupiah);

14. Bukti P-10 B : Fotocopi Tanda Terima Surat Setoran Pajak dengan nilai Rp.19.110.000,- (sembilan belas juta seratus sepuluh ribu Rupiah) yang merupakan bukti pembayaran atas PPh Final 5%;

15. Bukti P-11 : Fotocopi Surat Keterangan tentang Pajak Bumi dan Bangunan Objek Perkara yang dikeluarkan oleh Bapenda Kota Depok;

16. Bukti P-12 : 2 (dua) buah foto kondisi terkini lahan dan bangunan objek perkara beserta dengan lahan yang menjadi satu-satunya akses masuk terhadap Objek Perkara;

17. Bukti P-13 : Foto Gerbang Masuk digembok yang berada didepan lahan yang menjadi akses satu-satunya untuk memasuki Objek Perkara

Bahwa Fotocopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-6 dan P-7 berupa fotocopi dari fotocopi tanpa diperlihatkan aslinya sedangkan bukti P-12 dan P-13 yang merupakan Print out Foto terhadap seluruh bukti-bukti surat tersebut telah diperlihatkan oleh Majelis Hakim kepada para tergugat dan para turut tergugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat juga mengajukan saksi yaitu :

1. Saksi Albertus djoko Hartono, dibawah sumpah sesuai dengan keyakinan agamanya telah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan penggugat dan para tergugat ;

Halaman 31 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penggugat adalah pemilik dari sertifikat hak milik atas objek tanah perkara
- Bahwa saksi mengetahui alasan saksi diperiksa menyangkut mengenai permasalahan objek tanah ;
- Bahwa saksi menyarankan untuk perjanjian pengikatan jual beli terhadap pinjaman uang antara penggugat dengan para tergugat ;
- Bahwa perjanjian hutang piutang tersebut secara tertulis dan diberi waktu untuk pelunasan dengan tempo 3 (tiga) bulan ;
- Bahwa setahu saksi setelah 3 (tiga) bulan para tergugat datang menemui saksi untuk membicarakan perpanjangan waktu pembayaran hutang piutang ;
- Bahwa saksi pernah diminta penggugat untuk menaksir nilai objek tanah dan bangunan terhadap nilai pinjaman hutang piutang ;
- Bahwa setelah diberikan perpanjangan waktu pembayaran hutang selama 3 (tiga) bulan namun pihak tergugat tidak juga menyelesaikan pembayaran hutang tersebut ;
- Bahwa saksi mengetahui akta jual beli antara penggugat dengan tergugat tersebut namun tergugat masih menguasai objek tanah perkara ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau akses jalan untuk keluar masuk diobjek perkara melalui tanah milik para tergugat ;
- Bahwa sepengetahuan saksi sekira tahun 2014 saksi pernah kelokasi objek perkara dan saksi melihat yang menguasai objek tanah dan bangunan tersebut adalah anak-anak dari tergugat ;
- Bahwa setahu saksi kalau hutang tersebut diberikan waktu selama 3 (tiga) bulan dan dituliskan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang berbunyi apabila pinjaman tersebut tidak dikembalikan maka akan ditingkatkan dalam akta jual beli ;
- Bahwa setahu saksi kalau penandatanganan perjanjian jual beli tersebut ditandatangani dihadapan Notaris yaitu turut tergugat III dan saksi menandatangani sebagai saksi didalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut ;
- Bahwa setahu saksi dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibunyikan bahwa tergugat I dan tergugat II tidak memiliki hak terhadap objek tanah sengketa tersebut ;
- Bahwa setahu saksi kalau perjanjian jual beli dibuat tahun 2011 dan akta jual beli baru dibuat tahun 2015 karena adanya ancaman dari

Halaman 32 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk



tergugat I kepada penggugat yang akan menuntut apabila penggugat mengambil alih objek tersebut karena tergugat memiliki saudara di kepolisian ;

- Bahwa saksi tidak mengusulkan kepada penggugat untuk hak tanggungan pada perjanjian tersebut karena menurut saksi kalau jual beli lebih ada paksaan untuk menekan tergugat membayar hutang kepada penggugat ;

Bahwa terhadap keterangan saksi diatas diberikan kesempatan kepada pihak penggugat dan para tergugat serta para turut tergugat untuk menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi Anshari Nursida , dibawah janji sesuai dengan keyakinan agamanya telah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan penggugat dan para tergugat ;
- Bahwa saksi mengetahui alasan saksi diperiksa menyangkut mengenai permasalahan objek tanah ;
- Bahwa saksi mengetahui proses peminjaman uang antara penggugat dengan para tergugat dan saksi juga mencoba menagih hutang uang kepada para tergugat ;
- Bahwa saksi bertemu dengan tergugat pada tahun 2014 ;
- Bahwa saksi bertemu tergugat I dan tergugat II untuk membicarakan mengenai pelunasan hutang ;
- Bahwa setelah saksi datang dengan tempo waktu yang telah diberikan namun tergugat meminta kembali perpanjangan waktu untuk pelunasan ;
- Bahwa setahu saksi pada tahun 2016 saat itu saksi datang kelokasi dan ternyata yang menempati tanah dan bangunan milik dari penggugat adalah anak-anak dari para tergugat ;
- Bahwa saksi saat itu bertemu dengan anak para tergugat dimana saat itu pihak tergugat tidak mau membayarkan hutangnya dan tidak juga mau menyerahkan objek perkara kepada penggugat dan saat itu anak tergugat menantang untuk melakukan langkah hukum ;

Bahwa terhadap keterangan saksi diatas diberikan kesempatan kepada pihak penggugat dan para tergugat serta para turut tergugat untuk menanggapi dalam kesimpulan ;

3. Saksi Warman Yuda Perkasa , dibawah janji sesuai dengan keyakinan agamanya telah memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan penggugat dan para tergugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui alasan saksi diperiksa menyangkut mengenai permasalahan objek tanah ;
- Bahwa saksi mengetahui proses peminjaman uang antara penggugat dengan para tergugat dan saksi juga mencoba menagih hutang uang kepada para tergugat ;
- Bahwa saksi bertemu dengan tergugat pada tahun 2014 bertemu tergugat I dan tergugat II untuk membicarakan mengenai pelunasan hutang ;
- Bahwa setelah saksi datangi dengan tempo waktu yang telah diberikan namun tergugat meminta kembali perpanjangan waktu untuk pelunasan ;
- Bahwa setahu saksi pada tahun 2016 saat itu saksi datang kelokasi dan ternyata yang menempati tanah dan bangunan milik dari penggugat adalah anak-anak dari para tergugat ;
- Bahwa saksi saat itu bertemu dengan anak para tergugat dimana saat itu pihak tergugat tidak mau membayarkan hutangnya dan tidak juga mau menyerahkan objek perkara kepada penggugat dan saat itu anak tergugat menantang untuk melakukan langkah hukum ;

Bahwa terhadap keterangan saksi diatas diberikan kesempatan kepada pihak penggugat dan para tergugat serta para turut tergugat untuk menanggapi didalam kesimpulan ;

Menimbang bahwa dipersidangan pihak para tergugat dan turut tergugat I dan turut tergugat II telah mengajukan alat-alat bukti surat sebagai berikut ;

1. Bukti T I,II,TT-I,II-1 : Foto copy Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) No.08 tanggal 22 September 2011 ;
2. Bukti T I,II,TT-I,II-2 : Foto copy Slip Pembayaran ATM dan PrintOut Transaksi ;
3. Bukti T I,II,TT-I,II-3 : Foto copy Slip Setoran Pembukaan Rek BankDKI (Pending);
4. Bukti T I,II,TT-I,II-4 : Foto copy Akta Jual Beli (AJB) No.90 tanggal 17 Desember 2015;

Bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali Bukti T I,II,TT-I,II-2 merupakan Print Out dan Bukti T I,II,TT-I,II-4 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya

Halaman 34 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk

Disclaimer

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



Menimbang bahwa dipersidangan pihak turut tergugat III telah pula mengajukan alat bukti surat sebagai berikut ;

- Bukti T.T III-1 : Foto copy Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) No.08

tanggal 22 September 2011;

Bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya,

Menimbang bahwa dipersidangan pihak turut tergugat IV telah pula mengajukan alat bukti surat sebagai berikut ;

- Bukti T IV-1 : Foto copy Akta Jual Beli (AJB) No.90 tanggal 17 Desember 2015 ;

Bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya ;

Menimbang bahwa dipersidangan pihak turut tergugat IV telah pula mengajukan alat bukti surat sebagai berikut ;

- Bukti TTV-1 : Foto copy Buku Tanah SHM No. 05330/Cinere atas nama

Deddy Prasetyo yang diterbitkan oleh Kepala Kantor
Pertanahan Kota Depok ;

Bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan berupa fotokopi bukti tersebut telah diperlihatkan aslinya ;

Menimbang bahwa dipersidangan pihak para tergugat dan para turut tergugat tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa pada hari Selasa tanggal 21 Maret 2023, pukul 10.00 WIB, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat dilokasi obyek tanah dalam perkara ini, yang berlokasi di Jalan Cendana Ujung RT.1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok Provinsi Jawa Barat. Dari hasil pemeriksaan setempat tersebut diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa benar objek lokasi sengketa berupa tanah dan bangunan terletak di Jalan Cendana Ujung RT.1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok Provinsi Jawa Barat dengan batas-batas sebagai berikut

Sebelah Utara : Tanah milik Bambang Sabariman

Sebelah Timur : Tanah milik H. Abdul Rosid/Tanah Milik
Rohmat

Sebelah Selatan : Tanah milik TERGUGAT II

Halaman 35 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk



Sebelah Barat : Tanah milik Bawanih

- Bahwa benar dilokasi objek sengketa terdapat bangunan rumah yang saat ini dikuasai oleh pihak para tergugat dan para turut tergugat
- Bahwa benar luas objek sengketa sekitar 300 (tiga ratus meter) persegi;
- Bahwa benar didepan lokasi objek sengketa terdapat jalan akses untuk keluar masuk ;
- Bahwa benar untuk objek sengketa telah bersertifikat hak milik atas nama Penggugat dengan nomor SHM 05330 / Cinere dengan luas 300m2
- Bahwa benar saat ini objek tanah sengketa dikuasai atau ditempati oleh para tergugat ;
- Bahwa benar para tergugat sudah menjual objek tanah sengketa kepada penggugat berdasarkan perjanjian jual beli Nomor 08 tertanggal 22 September 2011 yang dibuat dihadapan Notaris ;
- Bahwa benar sekira bulan September 2011 tergugat meminjam uang kepada penggugat sebesar Rp. 315.000.000 (tiga ratus lima belas juta rupiah) dan dibuat kesepakatan bahwa dari nilai pinjaman tersebut dijadikan agunan adalah Sertifikat hak milik objek tanah milik dari para tergugat yang menjadi objek sengketa saat ini kemudian sampai tanggal 28 Maret 2013 pihak para tergugat tidak juga bisa melunasi pembayaran hutangnya kepada penggugat maka disepakati untuk objek tanah sengketa saat ini yang merupakan anggunan atau jaminan dari pinjaman hutang piutang tersebut sebagai pengganti pembayaran hutang pinjaman tersebut, maka dilakukan proses balik nama terhadap sertifikat atas nama para tergugat tersebut ;
- Bahwa benar pada saat selesai proses balik nama sertifikat hak milik 05330 / Cinere tersebut kepada penggugat namun pihak para tergugat masih tetap menguasai objek tanah tersebut sampai dengan saat sekarang ;
- Bahwa benar terhadap objek tanah tersebut telah dilakukan pemeriksaan setempat dan dilihat saat ini benar tanah dan bangunan rumah tersebut masih dikuasai oleh para tergugat ;
- Bahwa benar telah dilakukan upaya mediasi antara kedua belah pihak namun sampai saat ini belum tercapai ;

Halaman 36 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk



- Bahwa benar akibat dari perbuatan para tergugat yang mengausai dan menempati objek sengketa tersebut telah menimbulkan kerugian secara Materil kepada Penggugat ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai pengesahan jual beli tanah sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;

Menimbang dipersidangan telah diupayakan langkah mediasi sesuai dengan ketentuan Perma nomor 1 tahun 2016 tentang Mediasi namun setelah upaya dicoba oleh Hakim mediator namun belum membuahkan hasil kesepakatan hal itu tertuang berdasarkan laporan hasil Mediasi dari Hakim mediator ;

Menimbang bahwa dipersidangan terhadap surat gugatan yang diajukan oleh pihak penggugat juga telah diberikan kesempatan untuk jawaban dan replik serta duplik dari para pihak ;

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan substansi pokok perkara dalam perkara aquo ini maka Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu substansi Eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat ;

Menimbang bahwa Dalam praktik hukum acara perdata yang berlaku saat ini, tangkisan atau eksepsi Tergugat dapat dibagi kepada dua kelompok besar, yaitu eksepsi prosesuil dan eksepsi materil. Kedua bagian utama tersebut mengandung karakteristik tersendiri. Bila eksepsi prosesuil menekan aspek keabsahan formil suatu gugatan , maka eksepsi materil lebih menekankan pada substansi gugatan tidak atau belum dapat diperkarakan karena berbagai alasan atau keadaan melekat didalamnya;

Menimbang bahwa Eksepsi ini di dasarkan pada keabsahan formal suatu gugatan, Tergugat meminta kepada pengadilan agar menyatakan agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Eksepsi Prosesuil secara garis besarnya terbagi dua kelompok yaitu eksepsi kewenangan mengadili dan eksepsi diluar kewenangan mengadili ;

Halaman 37 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk



Menimbang bahwa dipersidangan dalam jawabannya pihak para tergugat telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut ;

EKSEPSI DOLI PRAESENTIS

- Bahwa dengan mengajukan Gugatan Aquo, **PENGGUGAT telah menunjukkan itikad tidak baik karena telah melakukan Perbuatan melawan hukum dengan membuat AKTA JUAL BELI NOMOR 90/2015** pada tanggal 17 Desember 2015 dihadapan PPAT Chandra Ella Diana, SH. M.Kn *in casu* Turut Tergugat IV, yang senyatanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah Hutang Piutang, dimana Tergugat I melakukan pinjaman uang kepada Penggugat sebesar sebesar Rp. 315.000.000,- (*tiga ratus lima belas juta rupiah*) dengan dilakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) di depan Notaris Dewi Maya Rachmandani Sobari, SH.M.Kn., atas Sertifikat Hak Milik No. 05330 atas nama Woro Widyarningsih *in casu* Tergugat II;
- Bahwa atas pinjaman uang tersebut nyatanya Tergugat I sudah melakukan pembayaran sebanyak sebanyak Rp. 120.000.000,- (*seratus dua puluh juta rupiah*) kepada Penggugat ;
- Bahwa pada fakta hukumnya tidak pernah dilakukan jual beli dengan Penggugat, namun dengan secara melawan hukum penggugat membuatkan **AKTA JUAL BELI NOMOR 90/2015** pada tanggal 17 Desember 2015 dihadapan PPAT Chandra Ella Diana, SH. M.Kn *in casu* Turut Tergugat IV;
- Bahwa perlu disampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara aquo, pada prinsipnya Penggugat sudah mengakui dan menyadari bahwa perbuatan yang dilakukannya dengan membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB), membuatkan **AKTA JUAL BELI NOMOR 90/2015** pada tanggal 17 Desember 2015 dihadapan PPAT Chandra Ella Diana, SH. M.Kn *in casu* Turut Tergugat IV dan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 05330 di Kantor Pertanahan Kotamadya Depok **adalah cacat hukum dan secara melawan hukum;**

Hal ini terbukti dengan Penggugat mengikut sertakan :

- **Notaris Dewi Maya Rachmadini, SH, M.Kn *in casu* Turut Tergugat III** hingga terbinya Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) atas Sertifikat Hak Milik No. 05330;
- **Notaris Chandra Ella Diana, SH, M.Kn *in casu* Turut Tergugat IV** hingga terbitnya **AKTA JUAL BELI NOMOR 90/2015** pada tanggal 17 Desember 2015;

Halaman 38 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk



- **Kantor Pertanahan Kotamadya Depok** *in casu* Turut Tergugat V yang melakukan Proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 05330.

- Bahwa dengan ikut digugatnya pihak-pihak tersebut diatas ternyata Penggugat telah menyadari adanya cacat hukum dari perbuatan-perbuatan yang telah dilakukan, atau semakin membuktikan Penggugat secara terang dan nyata telah melakukan perbuatan yang melawan hukum dengan melakukan tindakan yang seakan-akan telah terjadi jual beli, namun **yang faktanya hanya ada perbuatan atau hubungan hukum hutang Piutang antara Penggugat dengan Tergugat I;**

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka terbukti PENGUGAT mengajukan Gugatan dengan Itikad tidak baik, sehingga mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang menangani perkara aquo agar mengabulkan Eksepsi tersebut dan menyatakan PENGUGAT adalah Penggugat yang tidak beritikad baik serta menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

Menimbang bahwa terhadap substansi materi eksepsi yang diajukan oleh para tergugat tersebut diatas Majelis menilai sudah masuk kedalam substansi materi pokok perkara dan harus dibuktikan didalam pertimbangan dalam pokok perkara maka sudah seharusnya eksepsi yang diajukan oleh para tergugat diatas untuk ditolak ;

Dalam Konvensi

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P- 13 dan Saksi-Saksi yaitu 1 Albertus Djoko Hartomo, 2. Saksi Anshari Nursida 3. Saksi Warman Yudha Perkasa yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah ;

Menimbang, bahwa Majelis menilai pada bulan September tahun 2011 penggugat meminjamkan uang kepada tergugat I dan diketahui oleh Tergugat II dengan nilai 315.000.000 (tiga ratus lima belas juta rupiah) dengan bentuk kesepkatan sebagai mana tertulis didalam alat bukti surat saat itu berdasarkan alat bukti surat P-2 yaitu Surat Pernyataan Tanggal 17 Mei 2012 yang ditandatangani oleh TERGUGAT I adapun isi dari surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat I tersebut merupakan bentuk pengakuan hutang dan pengakuan dari Tergugat I apabila tergugat I tidak bisa melunasi pinjaman tersebut maka tanah beserta bangunan milik tergugat dilokasi objek perkara akan diserahkan



kepada Penggugat hal itu dibuktikan berdasarkan alat bukti surat P-4 yaitu Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) No.08 tanggal 22 September 2011 yang dibuat dihadapan pejabat Notaris dan PPAT ;

Menimbang bahwa dengan perjalanan waktu pihak tergugat tetap tidak dapat menyelesaikan hutang nya kepada pengugat sebagaimana yang telah disepakati tempo waktu yang tertuang didalam surat pernyataan P-2 dan pihak tergugat meminta kepada penggugat untuk perpanjangan waktu kembali dengan dituangkan dalam bentuk surat pernyataan tertanggal 01 Maret 2013 berdasarkan alat bukti surat P-3 yaitu Surat Pernyataan tanggal 1 Maret 2013 yang ditandatangani oleh TERGUGAT I artinya bahwa tergugat masih meminta tempo waktu yang kedua kepada penggugat sampai batas waktu tanggal 28 Maret 2013 dan apa bila tergugat tidak juga menyelesaikan sampai batas waktu tersebut maka tergugat I secara sukarela akan menyerahkan sebidang tanah dan bangunan diatas objek sengketa tersebut kemudian sampai batas waktu yang telah ditentukan namun tergugat I tidak juga menyelesaikan hutangnya kepada penggugat kemudian penggugat juga telah mengingatkan dengan cara mengirimkan somasi kepada tergugat I berdasarkan bukti surat P-6 namun tergugat I juga tetap tidak menyelesaikan pembayaran hutang tersebut

Menimbang bahwa dengan bentuk adanya pengakuan dari tergugat I tersebut maka penggugat dan tergugat I dan tergugat II sepakat menyerahkan sebidang tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara tersebut kepada penggugat ;

Menimbang bahwa berdasarkan jawaban dari para tergugat dan turut tergugat I dan turut tergugat II didalam jawabannya menyatakan bahwa proses akta jual beli tersebut merupakan tindakan perbuatan melawan hukum dikarenakan akta jual beli dibuat berdasarkan surat kuasa menjual yang diberikan tergugat I kepada Penggugat sebagaimana termuat didalam akta perjanjian jual beli yang dibuat oleh penggugat dan tergugat I nomor 08 tertanggal 22 September 2011 (vide bukti P-2), terhadap hal ini Majelis Hakim menilai berdasarkan Perjanjian pengikatan jual beli antara penggugat dengan Tergugat I dan tergugat II nomor 08 tertanggal 22 September 2011 pada pasal 5 menyebutkan pihak pertama dalam hal ini Tergugat I dan tergugat II memberi kuasa dengan hak substitusi yang tidak dapat dicabut kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini kepada pihak kedua dalam hal ini Penggugat dengan tujuan guna menjamin kedudukan pihak kedua atas pelaksanaan penjualan dan pembeian tersebut pada waktunya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang dimaksud ;



Menimbang bahwa terhadap surat kuasa yang diterbitkan didalam perjanjian pengikatan jual beli nomor 8 tertanggal 22 September 2011 Majelis menilai hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang karena lahirnya surat kuasa jual tersebut didasari oleh kesepakatan antara kedua belah pihak terhadap jual beli sebidang tanah milik dari para tergugat yang terletak di Jalan Cendana Ujung RT.1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok, Provinsi Jawa Barat, sepanjang didasari oleh kesepakatan kedua belah pihak dalam jual beli dan pembayaran terhadap jual beli terhadap objek tanah tersebut sudah lunas maka hal itu dibenarkan ;

Menimbang bahwa didalam proses jual beli antara penggugat dan tergugat I memang didasari oleh adanya hutang piutang dan dari hal itu dengan adanya pengakuan yang tidak dibantah oleh tergugat I kemudian dengan kesadaran dan tanpa paksaan dari pihak mana pun maka pihak tergugat mengikatkan diri didalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris dan didalam Pengikatan jula beli tersebut tertuang bahwa Tergugat I memberikan kuasa Jual terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat hak milik nomor 05330 atas nama Tergugat II apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak melunasi pinjaman dalam bentuk hutang sebesar Rp. 315.000.000 (tiga ratus ima belas juta rupiah) kepada penggugat dalam tempo waktu yang telah ditentukan kemudian dengan dibuatkan surat pernyataan dari Tergugat I selaku suami dari Tergugat II sebagaimana yang tertulis didalam bukti P-2 dan Bukti P-3 maka terguagt I dan tergugat II menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cendana Ujung RT.1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok Provinsi Jawa Barat dengan batas-batas sebagai berikut

Sebelah Utara	: Tanah milik Bambang Sabariman
Sebelah Timur	: Tanah milik H. Abdul Rosid/Tanah Milik Rohmat
Sebelah Selatan	: Tanah milik TERGUGAT II
Sebelah Barat	: Tanah milik

Menimbang bahwa dari waktu yang telah ditentukan tersebut ternyata Tergugat I dan Tergugat II tidak mampu menyelesaikan kesepakatan pelunasan hutang tersebut maka terbitlah akta jual beli nomor 90 (vide bukti P-5) menjelaskan bahwa penggugat dan tergugat I dan tergugat II telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam jual beli dihadapan Notaris tertanggal 17 Desember 2015 ;



Menimbang bahwa akta jual beli merupakan akta outhentik yang dibuat dihadapan pejabat yang ditunjuk berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 24 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ;

Menimbang bahwa dengan adanya akta jual beli antara penggugat dan Tergugat I dan tergugat II berdasarkan surat kuasa menjual yang telah sepakati oleh tergugat I dan tergugat II maka terbitlah sertifikat Hak milik dengan nomor 05330 / Cinere ke atas nama Penggugat dengan terbitnya sertifikat hak milik atas nama Penggugat terhadap objek tanah sengketa tersebut maka sudah melekatlah kepemilikan terhadap objek tanah tersebut ketangan Penggugat hal itu ditegaskan berdasarkan pasal 32 ayat 1 Peraturan pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang berbunyi sebagai berikut

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan “

Menimbang bahwa berdasarkan jawaban yang diajukan oleh turut tergugat V dipersidangan juga menegaskan bahwa didalam proses penerbitan Sertifikat hak milik nomor 05330 atas nama Penggugat sudah sesuai prosedur dan syarat-syarat sebagaimana ketentuan peraturan yang berlaku serta tidak melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;

Menimbang bahwa di mana Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat bukan alat bukti yang sempurna dalam pembuktian atas hak kepemilikan tanah. untuk mengetahui kekuatan pembuktian dari sertipikat hak milik sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah serta memahami keberlakuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam memberikan kepastian hukum bagi pihak pemegang sertipikat hak milik tersebut ;

Menimbang bahwa dengan diterbitnya sertifikat hak milik ke atas nama penggugat dan sudah sesuai dengan prosedur yang ada maka apa yang menjadi bantahan para tergugat dan para turut tergugat tidak beralasan hukum maka Majelis hakim menilai bahwa penggugat adalah sebagai pemilik yang sah terhadap sebidang tanah yang terletak di Jalan Cendana Ujung RT.1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok Provinsi Jawa Barat dengan batas-batas sebagai berikut

Sebelah Utara : Tanah milik Bambang Sabariman

Sebelah Timur : Tanah milik H. Abdul Rosid/Tanah Milik
Rohmat

Halaman 42 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk



Sebelah Selatan : Tanah milik TERGUGAT II

Sebelah Barat : Tanah milik

Berdasarkan sertifikat hak milik atas nama Penggugat dengan nomor 05330 / Cinere ;

Menimbang bahwa terhadap objek tanah sengeta di Jalan Cendana Ujung RT.1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok Provinsi Jawa Barat telah dilakukan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim dan dilihat secara langsung kalau objek tanah sengketa tersebut saat ini dikuasai oleh para tergugat dan turut tergugat I dan Turut tergugat II dengan cara menempati bangunan rumah tersebut, sedangkan tanah dan bangunan yang dikuasai oleh para tergugat dan turut tergugat I dan turut tergugat II merupakan milik dari Penggugat berdasarkan sertifikat hak milik nomor 05330 / Cinere (vide bukti P-1) maka para tergugat dan Turut tergugat I dan Turut tergugat II yang menduduki dan menguasai objek tanah tersebut tidak memiliki dasar hukum dan tindakan yang dilakukan Para Tergugat dan Turut tergugat I dan Turut tergugat II yang menguasai objek tanah milik dari Penggugat adalah perbuatan Melawan Hukum ;

Menimbang bahwa dari rangkaian peristiwa berdasarkan bukti surat P-2 dan P-3 tersebut diatas maka Majelis menilai bahwa Tergugat mengakui peristiwa tersebut dan tidak dibantah oleh para tergugat saat dipersidangan sehingga hal itu merupakan pembuktian yang sempurna kemudian untuk peristiwa hukum sebagaimana tertulis diatas oleh karena dibenarkan dan tidak dibantah oleh tergugat I dan tergugat II maka peristiwa tersebut menjadi peristiwa yang dibenarkan ;

Menimbang bahwa dari kesepakatan dan pernyataan yang dibuat oleh Tegugat I tersebut maka terbitlah Akta Jual beli yang disepakati kedua belah pihak antara penggugat dengan Para Tergugat sebagaimana yang tertulis didalam bukti P-5 yaitu Akta Jual Beli (AJB) No.90 tanggal 17 Desember 2015 dan terhadap objek tanah tersebut sudah diterbitkan Sertifikat hak milik dengan nomor 05330 / Cinere atas nama Penggugat dengan luas 300 m2 kemudian saat ini dikuasai oleh para Tergugat dan Turut tergugat I dan turut tergugat II dengan secara melawan hukum maka sudah seharusnya para tergugat dan Turut tergugat I dan Turut tergugat II untuk mengosongkan objek tanah beserta bangunan yang telah dikuasai oleh para tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut tergugat II tersebut namun apabila pihak Para tergugat dan Turut tergugat I dan Turut tergugat II tidak mengosongkan objek tanah secara sukarela maka akan dibantu dengan alat Negara untuk mengosongkan objek perkara tersebut ;

Halaman 43 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap objek perkara telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 21 Maret 2023 dari hasil pemeriksaan setempat tersebut telah ditemukan objek perkara dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara	: Tanah milik Bambang Sabariman
Sebelah Timur	: Tanah milik H. Abdul Rosid/Tanah Milik Rohmat
Sebelah Selatan	: Tanah milik TERGUGAT II
Sebelah Barat	: Tanah milik Bawanih

Kemudian terhadap objek perkara ini untuk akses jalan keluar masuk satu-satunya melalui akses dari tanah milik dari para tergugat, maka untuk memberikan kepastian dan kemanfaatan sudah seharusnya para tergugat membuka akses untuk kepentingan umum dalam hal ini kepada penggugat untuk dapat mempergunakannya sebagai akses jalan keluar dan jalan masuk ke lokasi objek tanah yang saat ini sudah dimiliki oleh penggugat berdasarkan sertifikat hak milik nomor 05330/Cinere tanggal 05 April 2005 atas nama Deddy Prasetyo yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok hal itu didasari oleh ketentuan pasal 674 Kuhperdata yang menjelaskan Hak Servituut didefinisikan sebagai suatu beban yang diberikan kepada pekarangan milik orang yang satu, untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang yang lain ;

Menimbang bahwa dalam hal memberikan akses untuk jalan keluar masuk terhadap sebageian pekarangan milik dari para tergugat ini merupakan konsekwensi mutlak karena dengan dijualnya objek perkara kepada penggugat maka sudah seharusnya para tergugat untuk memberikan atau menyiapkan akses jalan keluar masuk terhadap objek tanah tersebut ;

Menimbang bahwa Majelis hakim menilai berdasarkan pertimbangan diatas oleh karena para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum maka terhadap perbuatan para tergugat telah menimbulkan kerugian terhadap penggugat dalam hal ini majelis menilai bahwa Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut maka terhadap kerugian materil yang disampaikan sebesar Rp.1.035.700.000 (satu milyar tiga puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah) sudah sudah seharusnya untuk dikabulkan dan beralasan hukum karena dari tahun 2015 sampai saat ini yang menduduki dan menguasai tanah dan

Halaman 44 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan milik dari penggugat tersebut adalah para tergugat dan turut tergugat I dan turut tergugat II ;

Menimbang bahwa untuk kerugian in materil yang disampaikan didalam surat gugatan penggugat menjelaskan bahwa terhadap perbuatan yang dilakukan oleh para tergugat dan turut tergugat I dan turut tergugat II menimbulkan kerugian psikis dan tidak adanya ketenangan bathin yang dialami oleh penggugat selama penguasaan objek yang dilakukan oleh para tergugat dan turut tergugat I dan turut tergugat II dalam hal ini dari tahun 2015 sampai dengan sekarang yang menguasai objek perkara tersebut adalah para tergugat dan turut tergugat I dan turut tergugat II sehingga membuat penggugat merasa tidak nyaman dan tidak tenang dari sisi pikiran maka menimbulkan kerugian secara immaterial dan prinsip dari kerugian immaterial ini hal yang susah untuk dibuktikan karena kerugian ini merupakan penderitaan yang tidak bisa dilihat dan tidak bisa dideteksi secara ilmiah, karena lahirnya penderitaan dan guncangan psikis dalam menghadapi suatu permasalahan itu hanya pihak yang mengalami yang dapat merasakan guncangan dan tekanan tersebut sehingga dengan ungkapan dari Penggugat yang merupakan pihak yang dirugikan dalam persoalan ini maka Majelis menilai untuk nilai kerugian immaterial yang dialami oleh penggugat tersebut sudah seharusnya untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa Hakim Aggota II tidak sependapat dengan pertimbangan hukum tersebut oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan kerugian materiel dan inmateriel tersebut;

Menimbang bahwa untuk lebih konkritnya putusan ini maka Majelis akan mempertimbangkan petitum-petitum dari gugatan yang diajukan oleh penggugat ;

Menimbang bahwa untuk petitum dari gugatan penggugat pada poin pertama yang meminta agar petitum gugatan penggugat untuk dikabulkan seluruhnya maka Majelis menilai akan mempertimbangkan terlebih dahulu petitum dari gugatan yang lainnya ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas untuk petitum dari gugatan pada poin ke 2 (dua) yang meminta agar Majelis hakim menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap objek tanah perkara yang terletak di Jalan Cendana Ujung RT.1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok Provinsi Jawa Barat dan terhadap objek tanah tersebut sudah terbit sertifikat hak milik dengan nomor 05330 / Cinere atas nama Penggugat dengan luas 300 m2 dan terhadap balik nama sertifikat tersebut sudah berdasarkan peraturan pemerintah nomor 24 tahun

Halaman 45 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk

Disclaimer

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



1997 tentang pendaftaran tanah maka sudah seharusnya untuk petitum ke 2 ini untuk dikabulkan ;

Menimbang bahwa untuk petitum dari gugatan penggugat pada poin ke 3 (tiga) yang meminta kepada Majelis agar Menyatakan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, terhadap Petitum ini Majelis menilai bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka sudah seharusnya untuk dikabulkan ;

Menimbang bahwa untuk petitum dari gugatan penggugat pada poin ke 4 (empat) yang meminta kepada Majelis agar Menghukum kepada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** maupun **TURUT TERGUGAT I** dan **TURUT TERGUGAT II** atau siapa saja yang menempati, menduduki dan menguasai obyek sengketa untuk segera mengosongkan/meninggalkan, menyerahkan tanah beserta bangunan yang terletak di Jalan Cendana Ujung RT.1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok Provinsi Jawa Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 05330/Cinere seluas 300 m² dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere/2005 tanggal 28 Maret, terhadap Petitum ini Majelis menilai bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka sudah seharusnya untuk dikabulkan ;

Menimbang bahwa untuk petitum dari gugatan penggugat pada poin ke 5 (lima) yang meminta kepada Majelis agar Menghukum kepada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk membuka akses jalan terhadap tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Cendana Ujung RT.1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok Provinsi Jawa Barat sesuai dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere/2005 tanggal 28 Maret 2005, terhadap Petitum ini Majelis menilai bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka sudah seharusnya untuk dikabulkan ;

Menimbang bahwa untuk petitum dari gugatan penggugat pada poin ke 6 (enam) yang meminta kepada Majelis agar menghukum tergugat I dan tergugat II untuk membayar kerugian materil dan immaterial dari penggugat, terhadap Petitum ini Majelis menilai bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka sudah seharusnya untuk dikabulkan ;

Menimbang bahwa untuk petitum dari gugatan penggugat pada poin ke 7 (tujuh) yang meminta kepada Majelis agar Menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk membayar uang paksa (Dwangsom) setiap hari atas keterlambatannya mengembalikan uang sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) setiap harinya dalam menjalankan isi putusan ini, terhadap Petitum ini untuk terciptanya kepastian hukum dan agar tergugat I dan tergugat II untuk



tunduk dan patuh terhadap putusan ini maka Majelis menilai sudah seharusnya untuk dikabulkan namun untuk nilai nominal yang sepantasnya dikabulkan sebesar Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah) setiap harinya;

Menimbang bahwa untuk petitum dari gugatan penggugat pada poin ke 8 (Delapan) yang meminta kepada Majelis agar menjatuhkan sita jamin terhadap objek perkara, terhadap Petitum ini Majelis telah mengeluarkan penetapan Sita Jamin terhadap objek perkara dan terhadap penetapan sita jamin tersebut sah dan berharga maka sudah seharusnya untuk dikabulkan ;

Menimbang bahwa untuk petitum dari gugatan penggugat pada poin ke 9 (sembilan) yang meminta kepada Majelis agar Menyatakan putusan ini dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (**Uitvoerbaar Bij Voorraad**) terhadap petitum ini Majelis menilai didalam proses persidang pihak penggugat tidak mengajukan permohonan untuk putusan serta merta berdasarkan Sema nomor 4 tahun 2001 syarat-syarat untuk dapat dikabulkan putusan serta merta adalah adanya jaminan sejumlah nilai objek perkara kemudian adanya persetujuan dari pimpinan Pengadilan Tinggi maka oleh karena seluruh persyaratan tersebut tidak dilengkapi oleh pihak penggugat maka sudah seharusnya untuk petitum ini untuk ditolak ;

Dalam Rekonpensi

Menimbang bahwa didalam jawaban yang diajukan oleh para tergugat telah mengajukan gugatan Rekonpensi maka didalam pertimbangan ini pihak tergugat disebut sebagai Penggugat Rekonvensi I dan penggugat Rekonpensi II sedangkan untuk penggugat asal atau Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonpensi ;

Menimbang bahwa oleh karena pihak penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah berhasil membuktikan surat gugatannya maka sudah seharusnya gugatan penggugat rekonvensi untuk ditolak seluruhnya ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menimbang bahwa oleh karena pihak penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi pihak yang menang sedangkan pihak Tergugat Konvensi / penggugat Rekonvensi berada dipihak yang kalah maka sudah seharusnya pihak Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan penggugat Konvensi dikabulkan sebagian maka sudah seharusnya untuk petitum gugatan penggugat Konvensi pada petitum pertama dinyatakan menggabungkan gugatan Pengguga Sebagian ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 1365, pasal 674 Kuhperdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi ;

Menolak eksepsi dari tergugat I dan tergugat II ;

Dalam Konvensi

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa **PENGUGAT** adalah pemilik yang sah terhadap objek perkara berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cendana Ujung RT.1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok Provinsi Jawa Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 05330/Cinere seluas 300 m² dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere/2005 tanggal 28 Maret 2005 dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara	: Tanah milik Bambang Sabariman
Sebelah Timur	: Tanah milik H. Abdul Rosid/Tanah Milik Rohmat
Sebelah Selatan	: Tanah milik TERGUGAT II
Sebelah Barat	: Tanah milik Bawanih

3. Menyatakan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

4. Menghukum kepada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** maupun **TURUT TERGUGAT I** dan **TURUT TERGUGAT II** atau siapa saja yang menempati, menduduki dan menguasai obyek sengketa untuk segera mengosongkan/meninggalkan, menyerahkan tanah beserta bangunan yang terletak di Jalan Cendana Ujung RT.1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok Provinsi Jawa Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 05330/Cinere seluas 300 m² dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere/2005 tanggal 28 Maret dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara	: Tanah milik Bambang Sabariman
Sebelah Timur	: Tanah milik H. Abdul Rosid/Tanah Milik Rohmat
Sebelah Selatan	: Tanah milik TERGUGAT II
Sebelah Barat	: Tanah milik Bawanih

Halaman 48 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk



Tanpa syarat kepada **PENGUGAT** dan bilamana perlu dengan bantuan alat Negara;

5. Menghukum kepada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk membuka akses jalan terhadap tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Cendana Ujung RT.1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok Provinsi Jawa Barat sesuai dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere/2005 tanggal 28 Maret 2005;

6. Menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk membayar kerugian kepada **PENGUGAT** yaitu:

- KERUGIAN MATERIIL sebesar Rp. 1.035.700.000,- (satu miliar tiga puluh lima juta tujuh ratus ribu Rupiah)
- KERUGIAN IMMATERIIL sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar Rupiah).

7. Menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk membayar uang paksa (Dwangsom) setiap hari atas keterlambatannya mengembalikan uang sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta Rupiah) setiap harinya dalam menjalankan isi putusan ini;

8. Meletakkan sita jaminan terhadap objek perkara berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cendana Ujung RT.1/5, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere (dahulu Limo), Kotamadya Depok Provinsi Jawa Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 05330/Cinere seluas 300 m² dengan Surat Ukur Nomor 1573/Cinere/2005 tanggal 28 Maret dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara	: Tanah milik Bambang Sabariman
Sebelah Timur	: Tanah milik H. Abdul Rosid/Tanah Milik Rohmat
Sebelah Selatan	: Tanah milik TERGUGAT II
Sebelah Barat	: Tanah milik Bawanih

Dalam Rekonvensi ‘

- Menolak gugatan Rekonvensi dari panggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II / Tergugat Konvensi I dan Tergugat Konvensi II untuk seluruhnya ;

Dalam konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 7.318.000,- (tujuh juta tiga ratus delapan belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, pada hari Senin, tanggal 10 Juli 2023, oleh kami,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muhammad Iqbal Hutabarat S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dr Divo Ardianto, S.H., M.H. dan Anak Agung Niko Brama Putra, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Idham Khalid, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Depok pada hari Kamis, tanggal 13 Juli 2023.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dr. Divo Ardianto, S.H., M.H.

Muhammad Iqbal Hutabarat, S.H., M.H.

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

Panitera Pengganti,

Idham Khalid, S.H.

Halaman 50 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 282/Pdt.G/2022/PN Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses Rp. 75.000,-
3. Penggandaan Rp. 40.000,
4. Biaya Panggilan Rp3.165.000,-
5. PNBP Rp. 155.000,-
6. Pemeriksaan Setempat Rp1.500.000,-
7. Sita Jaminan Rp2.273.000,-
8. Redaksi Rp. 20.000,-
9. Meterai Rp. 30.000,-

Jumlah Rp7.318.000,-
(tujuh juta tiga ratus delapan belas ribu rupiah)

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)