



PUTUSAN

Nomor 534/PDT/2019/PT BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam Pengadilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

TITIN PRIHATIN, beralamat Jalan Gunung Indah III, Rt. 02/011, No. 28, Kelurahan Cirendeu, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan. Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula sebagai Penggugat** ;

Selanjutnya Penggugat memilih domisili hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum yang beralamat di Ruko Grand Plaza Blok A.1 No.01, Jalan Merdeka Raya, Kota Tangerang, dengan Kuasanya TARIDA SONDANG P. SIAGIAN S.H., KARYA DARMA, S.H., DARWIN STEVEN. SIAGIAN, S.H., M.H., ZAINAL SIREGAR, S.H., & RISMARITA, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.07/SK/TSP/JKT/XII/2017 tertanggal 15 Desember 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok di bawah Nomor : 2932/SK/Pdt/2017/PN.Dpk pada tanggal 27 Desember 2017 ;

LAWAN :

- 1. NOTARIS & PPAT HENDRO HARTANTO, S.H.**, Alamat Jalan Raya Muchtar Ruko Bojongsari, R-12, Rt.003, Rw. 05, Kelurahan Bojongsari Lama, Kecamatan Bojongsari. Kota Depok, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula sebagai Tergugat I**;
- 2. ALFIAN BUKHORI**, Alamat Dahulu Kampung Kebon Barat, Rt. 002/ 008, Kelurahan Cinangka, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, sekarang Rumah Tahanan Negara (Rutan) Klas I Tangerang, Jalan Pacing Raya, Desa Taban, Kecamatan Jambe Tigaraksa, Taban, Jambe, Tangerang - Banten, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;

Halaman 1 dari 16 Putusan Nomor 534/PDT/2019/PT BDG.



3. **ANTON DJARWADI**, Alamat Jalan Brantalu F-3, Rt. 011/009, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, Ktp No. 3171050202560008, selanjutnyamohon disebut sebagai **Terbanding III semula Tergugat III**;

4. **KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK**, Alamat Jalan Boulevard Kota Kembang, Sektor Anggrek, Kalimulya, Cilodong, Kota Depok, selanjutnya mohon disebut sebagai **Terbanding IV semula Tergugat IV**;

Pengadilan Tinggi tersebut :

Membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 28 Oktober 2019 Nomor : 534/PEN/PDT/2019/PT.BDG., tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah membaca berkas dan putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 283/Pdt.G/2017/PN Dpk., tanggal 30 Oktober 2018 dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengemukakan hal-hal sebagaimana surat gugatan yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok di bawah Register Nomor 283/Pdt.G/2017/PN. Dpk, sebagai berikut :

1. Bahwa pada mulanya antara Penggugat dan Tergugat II adalah berstatus suami istri, namun pada awal Tahun 2017 mengingat banyaknya permasalahan yang timbul selama perkawinan antara Penggugat dan Tergugat II yang disebabkan oleh Tergugat II, dimana Tergugat II banyak menjual asset milik Penggugat (harta bawaan) dengan cara memalsukan tanda tangan Penggugat, yang akhirnya Penggugat memutuskan untuk mengajukan gugatan cerai kepada Tergugat II. Sebagaimana Putusan Pengadilan Agama Tigaraksa (bukti P-1);
2. Bahwa akibat pemalsuan tanda tangan Penggugat pada Akta Jual Beli akhirnya Penggugat melaporkan Tergugat II ke Polda Metro Jaya dan ahirnya Tergugat II ditahan dan saat gugatan ini diajukan/didaftarkan Tergugat II masih tetap ditahan dan sedang disidangkan di Pengadilan Negeri Tangerang. (bukti P-2);
3. Bahwa pada bulan Oktober Tahun 2016, Tergugat III datang ke rumah Penggugat untuk menawarkan sebidang tanah yang terletak di Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Serua, dahulu Kecamatan Sawangan dan sekarang menjadi Kecamatan Bojongsari Kota Depok, yang dikenal dengan Kaveling DPR, seluas kurang lebih 1.000 M2 (seribu meter persegi), sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 590/Serua, tercatat atas nama ANTON DJARWADI Ic. TERGUGAT III. (bukti P-3);

4. Bahwa akan tetapi tanah yang ditawarkan oleh Tergugat III kepada Penggugat dimana Sertipikatnya dalam keadaan hilang, sehingga Tergugat III harus mengurus Sertipikat pengganti ke Kantor Pertanahan Kota Depok ic Tergugat IV, dimana Tergugat III tidak mempunyai biaya untuk pengurusan sertipikat yang hilang tersebut;
5. Bahwa adapun harga yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat III atas tanah tersebut di atas adalah sebesar Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dengan cara pembayaran bertahap sebagai berikut :
 - Pembayaran pertama dibayarkan sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) pada saat penanda tangan Akta PPJB ini;
 - Pembayaran kedua sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) dibayarkan 3 (tiga) bulan kemudian setelah akad pengikatan jual beli ini;
 - Bahwa adapun sisanya sebesar Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) akan dibayarkan setelah Sertipikat Hak Milik terbit dan diterima oleh pihak kedua (Penggugat);
6. Bahwa selanjutnya atas penawaran dimaksud sebelum penanda tangan Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tahun 2016 dan Akta Kuasa menjual No. 25 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Hendro Hartanto SH, ic Tergugat I, masing-masing tertanggal 22 November 2016, tepatnya pada tanggal 11 Oktober 2016, Penggugat menyerahkan uang tanda jadi secara bertahap yang akhirnya totalnya sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) sebagaimana kwitansi yang ditanda tangani oleh SUHENDRIK orangnya Tergugat III, untuk mengurus Laporan hilang dan lain lain, (bukti P-3);
7. Bahwa tepatnya pada saat penanda tangan Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 dan Akta Kuasa Menjual No. 25, masing-masing tertanggal 22 November 2016, Penggugat menyerahkan kembali uang sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah), sebagai pembayaran tahap pertama sebagaimana yang disepakati untuk sebidang tanah seluas kurang lebih 1000 M2 (seribu meter persegi) kepada SUGANDA, yang juga adalah

Halaman 3 dari 16 Putusan Nomor 534/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orangnya Tergugat III (yang mengurus sertifikat pengganti), dengan bukti kepemilikan yang sama yaitu : Sertipikat Hak Milik No. 590/Serua. Sebagaimana kwitansi (bukti P- 4, P - 5 dan P - 6);

8. Bahwa setelah Penggugat menyerahkan uang yang totalnya sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) untuk pembayaran tahap pertama, atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Serua, dahulu Kecamatan Sawangan sekarang berubah menjadi Kecamatan Bojongsari, seluas 1.000 M2 (seribu meter persegi), selanjutnya Tergugat III tidak pernah lagi menghubungi Penggugat untuk memberitahukan perkembangan atas pengajuan permohonan sertifikat pengganti yang diajukan oleh Tergugat III kepada Tergugat IV;
9. Bahwa Penggugat telah berkali-kali mencoba menghubungi Tergugat III lewat Handphone namun tidak pernah berhasil, selanjutnya Penggugat mencoba menghubungi SUHENDRIK dan SUGANDA yang kedua orang tersebut adalah orangnya Tergugat III, mendengar penjelasan kedua orang tersebut betapa kagetnya Penggugat ternyata sertifikat pengganti yang diajukan oleh Tergugat III ke Kantor Pertanahan Kota Depok ic. Tergugat IV telah selesai/terbit;
10. Bahwa setelah mendengar berita dimaksud Penggugat kembali berusaha mencari Tergugat III namun tidak berhasil, akhirnya Penggugat pergi ke Kantor Tergugat I untuk mencari informasi tentang sertifikat yang telah terbit tersebut, ternyata menurut keterangan Tergugat I kepada Penggugat bahwa antara Tergugat III dan Penggugat telah sepakat untuk membatalkan Akta Kuasa Menjual No. 25 tahun 2016, tertanggal 22 November 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat I, dengan Akta Pernyataan Pembatalan No. 05, tertanggal 05 Desember 2016 ;
11. Bahwa sepengetahuan Penggugat, Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Pernyataan Pembatalan No. 05 tahun 2016 tertanggal 05-12-2016 tersebut, yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat I, sebagaimana (bukti P- 7);
12. Bahwa betapa terkejutnya lagi Penggugat, mendengar penjelasan Tergugat I bahwa setelah membatalkan Akta Kuasa Menjual No. 25 Tergugat III melakukan Pengikatan Jual Beli dan Akta kuasa menjual antara Tergugat III dan Tergugat II, atas objek yang sama dan luas yang sama serta Sertipikat yang sama pula, yang selanjutnya Tergugat I memberikan copy minuta Akta

Halaman 4 dari 16 Putusan Nomor 534/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli No. 06 dan Akta Kuasa Menjual No. 07, masing-masing tertanggal 05 Desember 2016 kepada Penggugat, (bukti P-8 dan P-9);

13. Bahwa menurut penjelasan Tergugat I kepada Penggugat, Tergugat II lah yang datang ke Kantor Tergugat I dalam mengurus pembuatan Akta Pernyataan Pembatalan No. 05 tertanggal 12 Desember 2016, untuk membatalkan Akta Kuasa Menjual No. 25 dimaksud ;

14. Bahwa Perbuatan Para Tergugat I, II dan III membatalkan Akta Kuasa Menjual No. 25 tahun 2016, tertanggal 22 November 2016, antara Penggugat dengan Tergugat III, dengan Akta Pernyataan Pembatalan No. 05 Tahun 2016 tertanggal 05 Desember 2016 dan dimana selanjutnya Tergugat III menjual kembali dengan Akta Pengikatan Jual Beli kepada Tergugat II, adalah jelas dan nyata merupakan perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan hukum, mengingat Akta Pernyataan Pembatalan dimaksud tanpa sepengetahuan Penggugat dan tanda tangan Penggugat dipalsukan, atas perbuatan tersebut diatas Penggugat telah melaporkan kepada pihak yang berwajib melalui kuasa hukum Penggugat pada tanggal 24 Oktober 2017, sebagaimana Tanda Bukti Laporan No. TBL/5173/X/2017 /PMJ/Dit/Reskrimum, (bukti P-10) ;

15. Bahwa terlebih Tergugat IV selaku Pejabat dalam menjalankan tugas dan fungsinya haruslah berpegang teguh pada prinsip kehati-hatian dan tidak ceroboh dalam memproses sertifikat pengganti, sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain, sudah seharusnya pula Tergugat IV dalam membuat dan menerbitkan sertifikat pengganti terlebih dahulu harus memperhatikan kelengkapan dan keabsahan khususnya dokumen pribadi Pemohon serta semua dokumen-dokumen yang diajukan oleh Pemohon ic Tergugat III, dan mengadakan cek dan ricek kebenaran dokumen yang diajukan oleh Pemohon ;

16. Bahwa demikian juga dengan Tergugat I yang ceroboh, gegabah serta tidak berpegang pada prinsip kehati-hatian, yang sudah seharusnya setiap penanda tangan Akta haruslah dihadapan Tergugat I selaku Notaris, sebab nyata-nyata Penggugat tidak pernah hadir dan menghadap serta menanda tangani Akta No. 5 dihadapan Tergugat I;

17. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat tersebut jelas Penggugat telah mengalami kerugian baik kerugian Materiil maupun Imateriil ;

Halaman 5 dari 16 Putusan Nomor 534/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa adapun kerugian Materiil Penggugat adalah Penggugat telah membayar tahap pertama sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) atas tanah seluas kurang lebih 1.000 M2 sebagaimana Sertipikat Hak Milik No 590/Serua ;
19. Bahwa Penggugat sudah mempunyai calon pembeli atas tanah dimaksud dengan harga Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah), sehingga Penggugat harus kehilangan keuntungan yang harus diperoleh sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah);
20. Bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat sehingga Penggugat harus menyewa Jasa seorang Pengacara untuk dapat mengembalikan hak Penggugat sebesar Rp.75. 000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah);
21. Bahwa selain kerugian Materiil Penggugat, Penggugat juga telah mengalami kerugian secara Imaterii, yaitu Penggugat menjadi stress dan sakit sakitan, pergi kesana kemari sehingga menghabiskan waktu dan meninggalkan pekerjaannya untuk mengurus perkara ini, yang apabila diperhitungkan tidak kurang dari Rp. 250. 000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
22. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak bersifat ilusioner, dan untuk mencegah Tergugat II dan III menghindar dari tanggung jawab, serta dikhawatirkan Tergugat II dan III mengalihkan tanah tersebut kepada Pihak lain, maka PENGGUGAT mohon sudilah kirannya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Aquo untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir beslaag) terhadap sebidang tanah, seluas kurang lebih 1.000 M2 (seribu meter persegi), dengan Sertipikat Hak Milik No. 590/Serua, yang terletak di Desa Serua dahulu Kecamatan Sawangan sekarang menjadi Kecamatan Bojonsari, Kota Depok ;
- Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Penggugat dengan segala kerendahan hati memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutuskan sebagai berikut :
1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk dan seluruhnya;
 2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
 3. Menyatakan Akta Pernyataan Pembatalan No. 05 / 2016 tertanggal 5 Desember 2016, yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat I, adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
 4. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 dan Akta Kuasa menjual No. 07, antara Tergugat III dengan Tergugat II, masing-masing

Halaman 6 dari 16 Putusan Nomor 534/PDT/2019/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tertanggal 05 Desember 2016 yang dibuat oleh Tergugat I antara Tergugat II dan Tergugat III adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 dan Akta Kuasa Menjual No. 25 tahun 2016, masing-masing tertanggal 22 November 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat I, antara Tergugat III dengan Penggugat adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat;
 6. Menyatakan menurut hukum siapapun yang memperoleh hak dari Tergugat II dan Tergugat III adalah batal demi hukum;
 7. Menghukum Para Tergugat II dan III untuk menyerahkan tanah dan sertifikat hak milik No. 590/Serua, yang tercatat an ANTON DJARWADI (Tergugat III) kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa ada beban apapun, untuk ditransaksikan kepada Penggugat, setelah dikurangi seluruh kerugian Penggugat baik kerugian Materiil maupun Imateriil;
 8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materiil Rp.100.000.000, (seratus juta rupiah);
 - b. Bayar Jasa Pengacara Rp.75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah);
 - c. Keuntungan yang seharusnya diperoleh Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah);
 - d. Kerugian Imateriil Rp.250.000.000, (dua ratus lima puluh juta rupiah);
 9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) per hari apabila para Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
 10. Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Depok terhadap : sebidang tanah milik an ANTON DJAWARDI, sebagaimana SHM NO. 590/Serua, seluas kurang lebih 1.000.M2 (seribu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Serua, dahulu Kecamatan Sawangan sekarang menjadi Bojongsari, Kota Depok;
 11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

Halaman 7 dari 16 Putusan Nomor 534/PDT/2019/PT BDG.



Menimbang, bahwa Tergugat I atas pembacaan surat gugatan tersebut, pada pokoknya menyatakan telah mengerti keseluruhan isi, maksud dan tujuan gugatan tersebut, dan selanjutnya mengajukan jawaban sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1.1 Eksepsi Plurium Litis Consortium (Kurangpihak)

Bahwa dalam posita butir “6 dan 7” dalil PENGGUGAT bahwa yang dikutip sebagai berikut :

“ 6 : bahwa selanjutnya.....pada tanggal 11 Oktober 2016 Penggugat menyerahkan uang tanda jadi secara bertahap yang akhirnya totalnya sebesar RP. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagaimana kwitansi yang ditanda tangani oleh SUHENDRIK.....”;

Bahwa nama SUHENDRIK telah disebutkan dalam posita butir “6” sebagai pihak yang mengeluarkan kwitansi PENERIMA UANG TANDA JADI pembelian tanah seluas 1.000 M2 yang seharusnya dijadikan sebagai pihak untuk menguatkan dalil PENGGUGAT dalam Butir “6” tersebut;

“ 7 : Bahwa tepatnya pada saat penanda tangan Akta Pengikatan Jual Beli No.26 dan Akta Kuasa Jual No.25 masing-masing tertanggal 22 November 2016, Penggugat menyerahkan kembali uang sebesar Rp. 50.000.000,-.....sebagai pembayaran tahap pertama kepada SUGANDA.....”;

Bahwa karena nama SUHENDRIK dan SUGANDA tidak dijadikan pihak dalam perkara Aqou, maka gugatan yang demikian menjadikan kurang pihak untuk itu mohon kepada Majelis Hakim Yang memeriksa untuk tidak menerima gugatan PENGGUGAT (niet ontvankelijke verklard);

Dengan demikian gugatan PENGGUGAT, Mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

1.2 Eksepsi Gugatan Prematur

Bahwa dalam posita butir “ 14 ” dalil PENGGUGAT bahwa yang dikutip sebagai berikut “ 14. Bahwa Perbuatan.....atas perbuatan tersebut diatas Penggugat telah melaporkan pihak yang berwajib tertanggal 24 Oktober 2017 sebagaimana Tanda bukti **Lapor No. TBL/5173/X/2017/PMJ/Dit/Reskrim**, yang sampai saat ini baru pemeriksaan saksi-saksi dari posita tersebut maka jelaslah pada saat gugatan ini diajukan Penggugat belum bisa membuktikan secara yuridis tentang adanya pemalsuan tanda tangan yang disebut dalam dalil gugatannya;



Dengan demikian gugatan PENGUGAT, Mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (nietontvankelijkerklaard);

II. DALAM POKOK PERKARA :

- 2.1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang terurai dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini;
- 2.2. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas seluruh dalil-dalil dari PARA PENGUGAT seluruhnya, kecuali yang diakui secara tegas;
- 2.3. TANGGAPAN TERGUGAT TERHADAP POSITA PENGUGAT :
 - 2.3.1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang terurai dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini.
 - 2.3.2. Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil dari PARA PENGUGAT seluruhnya, kecuali yang diakui secara tegas;
 - 2.3.3. Bahwa dalam gugatannya (No.1) Penggugat mendalilkan Penggugat dan Tergugat II adalah suami isteri sampai awal tahun 2017 bercerai ;
 - 2.3.4. Bahwa dalam gugatannya (No.2) “ Penggugat melaporkan Tergugat II ke Polda Metro Jaya dan akhirnya Tergugat II ditahan dan pada saat gugatan ini diajukan Tergugat II masih tetap ditahan dan sedang disidang di Pengadilan Negeri Tangerang ” ;
 - 2.3.5. Bahwa Penggugat dalam gugatan ini semakin tidak jelas, sebab ketika gugatan ini diajukan Tergugat II dilaporkan dalam perkara Pidana dan disidangkan di Pengadilan Negeri Tangerang, padahal Tempat kejadian, dan obyek maupun subyek adalah ada di Kota Depok adalah tidak mungkin untuk disidangkan di Pengadilan Negeri Tangerang ;
 - 2.3.6. Bahwa perkara yang oleh Penggugat, padahal dalam pokok permasalahan sebagaimana didalilkan adanya pemalsuan tanda tangan di dalam Akta Pernyataan Pembatalan No.05 Tahun 2016 tertanggal 05-12-2016 sebagaimana tertuang dalam gugatan No.11, yang hingga saat ini perkara pidana sebagaimnana tertuang dalam gugatan No. 14, saat ini baru pada tahap pemeriksaan saksi - saksi ;



2.3.7. Oleh karena itu sebagaimana dalil Penggugat yang menyatakan adanya tindak pidana pemalsuan terhadap harus dibuktikan terlebih dahulu secara hukum;

Maka dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak terbukti;

2.3.8. Bahwa menanggapi posita butir 15 gugatan Penggugat, Tergugat I sebagai PPAT, sebagai Pejabat Negara yang dalam membuat dan menandatangani sebuah akta, hanya berdasarkan data formal dari pihak-pihak yang mengajukan dalam pembuatan akta tersebut;

2.3.9. Bahwa posita Butir 6 dan Butir 7 dalil PENGUGAT telah membayar sejumlah uang kepada SUHENDRIK dan SUGANDA, dengan menanda tangani Kwitansi, apakah posisi keduanya dan mereka tanpa menunjukkan Kuasa untuk menerima sejumlah pembayaran, yang mana keduanya tidak dimasukkan ke dalam pihak dalam perkara a quo. Dengan demikian bahwa gugatan Penggugat nyata nyata kurang pihak.

2.3.10. Bahwa Butir 16 sampai dengan butir 21 yang menyatakan Penggugat menderita kerugian secara materiil maupun immateriil ;

Bahwa kerugian materiil dan immateriil yang diderita Penggugat adalah sangat tidak beralasan sebab Setifikat Pengganti atas Sertifikat Hak Milik No.590/Serua yang hilang, telah dikuasai oleh Penggugat;

Atas dalil jawaban TERGUGAT untuk itu mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk sepatutnya MENOLAK gugatan tersebut;

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dari TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menolak seluruh dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet On venkelijk Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima seluruh jawaban dari TERGUGAT I untuk seluruhnya;

Halaman 10 dari 16 Putusan Nomor 534/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On venkelijk Verklaard);
3. Menolak seluruh permohonan/petitum dari PENGGUGAT;
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

Atau : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 15 Agustus 2018, dan atas Replik tersebut Tergugat I telah mengajukan Dupliknya tertanggal 29 Agustus 2018 yang untuk singkatnya putusan tidak dikutip disini, namun ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Depok telah menjatuhkan putusan tanggal 30 Oktober 2018 Nomor 283/Pdt.G/2017/PN. Dpk, yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On vantkelijke Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp 4.641.000,- (empat juta enam ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Akta permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok yang menyatakan bahwa pada tanggal 13 November 2018 Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Depok tanggal 30 Oktober 2018 Nomor 283/Pdt.G/2017/PN.Dpk., diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Menimbang, bahwa relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok/Tangerang yang menyatakan bahwa permohonan banding tanggal 13 November 2018 tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak :

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 23 Juli 2019 ;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 9 Agustus 2019 ;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 6 Agustus 2019 ;

Halaman 11 dari 16 Putusan Nomor 534/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 29 Juli 2019 ;

Menimbang, bahwa membaca risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas (inzage) perkara Nomor 283/Pdt.G/2017/PN.Dpk., yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok telah memberikan kesempatan kepada pihak Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 1 Oktober 2019, dan kepada :

- Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 23 Juli 2019 ;
- Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 9 Agustus 2019 ;
- Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 6 Agustus 2019 ;
- Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 29 Juli 2019 ;

Masing-masing telah diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, tenggang waktu untuk mengajukan upaya hukum banding adalah 14 (empat belas) hari setelah putusan dijatuhkan atau setelah pemberitahuan putusan ;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 283/Pdt.G/2017/PN.Dpk., diucapkan pada tanggal 30 Oktober 2018 dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I dan tanpa dihadiri Teergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV selanjutnya Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat mengajukan banding pada tanggal 13 November 2018 berarti banding tersebut diajukan masih dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan tersebut diucapkan, sehingga sesuai dengan tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa Dan Madura ;

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding ;

Menimbang, bahwa setelah Mjelis Hakim tingkat banding memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara, beserta turunan

Halaman 12 dari 16 Putusan Nomor 534/PDT/2019/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

resmi Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor : 283/Pdt.G/2017/PN.Dpk., tanggal 30 Oktober 2018 dan telah pula membaca degan seksama Berita Acara Persidngan, oleh karena Majelis Hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan dengan jelas dan seadil-adilnya sesuai dengan fakta-fakta yuridis yang telah terungkap di depan persidangan sebagai berikut :

- bahwa bila dicermati dalam posita gugatan Penggugat angka 14, Penggugat mendalilkan adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menuntut ganti rugi secara nyata agar Para Pihak mengembalikan sejumlah uang yang telah diterima Tergugat III dari Penggugat sejumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara tanggung renteng (vide Petitum angka 8), selanjutnya di dalam posita gugatannya angka 19 petitum menerangkan bahwa Penggugat mengalami keuntungan sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), yang akan diperoleh sekiranya perjanjian jual beli sebidang tanah obyek sengketa terpenuhi pelaksanaannya, untuk itu harus dihukum pula Para Pihak secara bersama-sama (tanggung renteng) agar mengembalikan keuntungan yang seharusnya diperoleh sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) (vide Petitum angka 8) ;
- bahwa M. Yahya Harahap, SH. dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, halaman 453 menyebutkan bahwa wanprestasi atau ingkar janji merupakan genus spesifik dari perbuatan melawan hukum. Alasannya seorang debitur yang ingkar janji atau lalai memenuhi pembayaran utang tepat pada waktunya, jelas telah melakukan pelanggaran atas hak kreditur. Namun demikian jika diteliti lebih lanjut terdapat perbedaan prinsip antara keduanya, antara lain :
 - ditinjau dari segi sumber hukum;
 - ditinjau dari segi timbulnya hak menuntut;
 - ditinjau dari segi tuntutan ganti rugi;
 - o Bahwa jika diliat dari segi tuntutan ganti rugi, pada wanprestasi bertitik tolak dari ketentuan pasal 1236 dan 1243 KUHPerdata mengatur tentang jenis dan jumlah ganti rugi yang dapat dituntut yang terdiri dari :
 - Kerugian yang dialami kreditur;
 - Keuntungan yang akan diperoleh sekiranya perjanjian dipenuhi;
 - Ganti rugi bunga atau interest;

Halaman 13 dari 16 Putusan Nomor 534/PDT/2019/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebaliknya pasal 1365 KUHPdata sebagai dasar hukum :
- Tidak menyebut bagaimana bentuk ganti rugi;
- Juga tidak menyebut rincian ganti rugi;
- o Dengan demikian dapat dituntut : ganti rugi nyata, yang dapat diperhitungkan secara rinci, objektif dan konkrit yang disebut kerugian materiil dan kerugian imateriil berupa ganti rugi pemulihan kepada keadaan semula;
- bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim melihat adanya masalah posita atau fundamentum petendi gugatan Penggugat yaitu adanya penggabungan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi atau apakah termasuk dalam perbuatan melawan hukum atau wanprestasi, dimana Penggugat tidak fokus pada pokok persoalan hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Pihak dalam perkara ini, karena secara hukum konsekwensi dalil adanya perbuatan melawan hukum berbeda dengan dalil adanya ingkar janji (wanprestasi) dilihat dari segi tuntutan ganti rugi (compensation, indemnification);
- bahwa dengan adanya dua tuntutan yang berbeda di dalam gugatan Penggugat jika dilihat dari segi tuntutan ganti ruginya maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat Kabur, dimana salah satu faktor yang dapat menentukan adanya gugatan kabur adalah adanya adanya masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, dipandang dari segi tuntutan ganti ruginya;
- bahwa sesuai dengan yurisprudensi dan praktek hukum yang berlaku, jika suatu gugatan itu formulasinya tidak jelas, kabur atau obscuur libel, maka gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil sebagai suatu gugatan, dan sebagai akibatnya gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;
- bahwa dalam putusan Mahkamah Agung R.I No. 1875 K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986 terdapat kaedah hukum bahwa Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan pasal 1365 KUHPdata tidak dibenarkan digabungkan dengan Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) berdasarkan Pasal 1234 KUHPdata dalam suatu gugatan menurut tertib beracara perdata, keduanya harus diselesaikan secara tersendiri;

Halaman 14 dari 16 Putusan Nomor 534/PDT/2019/PT BDG.



Menimbang, bahwa atas pertimbangan putusan a quo tersebut di atas, maka Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan a quo, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang mejadi dasar dalam putusannya dan dengan demikian pertimbangan Putusan a quo dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding sendiri, dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 283/Pdt.G/2017/PN.Dpk., tanggal 30 Oktober 2018 dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Mengingat, Undang-Undang RI Nomor : 20 Tahun 1947 tentang banding dan Peraturan Perundang Undangan lainnya yang terkait ;

MENGADILI

- **Menerima** permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- **Menguatkan** putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 283/Pdt.G/2017/PN.Dpk., tanggal 30 Oktober 2018 yang dimohonkan banding tersebut;
- **Menghukum** Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus limapuluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim, pada hari **Rabu** tanggal **20 November 2019** oleh kami **Agus Hariyadi, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung selaku Ketua Majelis, **H. Muzaini Achmad, S.H.,M.H.** dan **Nelson Pasaribu, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam Peradilan tingkat banding, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 28 Oktober 2019 Nomor 534/ PEN / PDT / 2019 / PT.BDG. putusan mana diucapkan pada hari **Kamis** tanggal **21 November 2019** dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan Hakim – Hakim Anggota tersebut dan dibantu

Halaman 15 dari 16 Putusan Nomor 534/PDT/2019/PT BDG.



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

oleh **Asep Adeng Sundana, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Ttd.

Ttd

H. Muzaini Achmad, S.H.,M.H.,

Agus Hariyadi, S.H.,M.H.

Ttd.

Nelson Pasaribu.S.H.,M.H.,

Panitera Pengganti

Ttd

Asep Adeng Sundana, S.H.,M.H.,

Perincian Biaya :

- Meterai	Rp. 6.000,-
- Redaksi	Rp. 10.000,-
- Pemberkasan	<u>Rp. 134.000,-</u>
J u m l a h	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)