



PUTUSAN

Nomor 399/PDT/2021/PT BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding dengan proses E. Court, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

ACE AWALUDIN, dan istri **DARSIH SUSILAWATI**, keduanya suami istri yang sah, agama Islam bertempat tinggal di Kp. Sampora, Kel./Desa Jayamulya, Kec.Serang Baru, RT.008/ RW.005, Kabupaten Bekasi Provinsi JAWA BARAT, Jaya Mulya, Serang Baru, Kab. Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada HM. INDRA YBS, SH.,MSi., RAHMAN ARIP, SH., ENDANG KOSASIH, SH., DUDUNG PERMANA, SH. Dan AGUS SUPRAPTO, SH. (asistent paralegal). Yaitu para Advokat, Paralegal & Konsultan pada Kantor Hukum INY & PARTNER Bogor, berkantor di Jalan Bhayangkara II No.10 Sindang Barang, Bogor Kota 16117, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor: 224.Pdta-na/Iny.SK/07/2020, Tertanggal 15 Juli 2020, sebagai

Pembanding semula Penggugat

Lawan:

1. **MARJAN**, bertempat tinggal di Kampung Cikoronjo RT.001 /RW.002 Kel./Desa Sindang Mulya, Kecamatan Cibarusah, Kabupaten Bekasi, Jaya Mulya, Serang Baru, Kab. Bekasi, Jawa Barat, Alamat terakhir diketahui di Perumahan Sampora lima Residen RT.009/ RW.004, Blok E6, No.06, Sampora, Desa Jaya Mulya, Kecamatan Serang Baru, Kabupaten Bekasi, dalam hal ini memberi Kuasa kepada AULIA TASWIN. SH., MH. adalah Advokat pada Kantor Hukum "AWALINDO LAW FIRM" yang beralamat di Kampung Cigoong, RT.03 RW.01 Desa Sirnajati, Kecamatan Cibarusah, Kabupaten Bekai, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Desember 2020, sebagai **Terbanding I semula Tergugat I;**
2. **KUSMIYANTO**, bertempat tinggal di Kampung Serang Kongsii, RT.012/ RW.006, Desa Sukadami, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, Suka Dami, Cikarang



Selatan, Kab. Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberi Kuasa kepada H. ABDUL CHALIM SOEBRI, SH., dan MUHAMMAD YUSUF, SH., Advokat, Pengacara, Konsultan Hukum "Kantor Hukum ICHAL BBA & REKAN" beralamat Gedung Guru Komlek Permata Metland Jl. Kalimaya I Perum Metland Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi 17510, berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 27 November 2020, sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;

INANG BIN ODIH, bertempat tinggal di Kampung Nambo, RT.011/RW.06, Desa Suka Sejati, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi. Alamat terakhir diketahui di Perumahan Sampora lima Residen RT.009/ RW.004, Blok E6, No.06, Sampora, Desa Jaya Mulya, Kecamatan Serang Baru, Kabupaten Bekasi, Jaya Mulya, Serang Baru, Kab. Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberi Kuasa kepada AULIA TASWIN. SH., MH. adalah Advokat pada Kantor Hukum "AWALINDO LAW FIRM" yang beralamat di Kampung Cigoong, RT.03 RW.01 Desa Sirnajati, Kecamatan Cibusah, Kabupaten Bekasi, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Desember 2020, sebagai **Turut Terbanding semula Turut Tergugat**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 339/PDT/2021/PT BDG, tanggal 29 Juli 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 27 Oktober 2020 dalam Register Nomor 275/Pdt.G/2020/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Tentang Hubungan Hukum antara Penggugat dengan Tergugat

1. Bahwa Penggugat/ *Ace Awaludin dan Istri Darsih Susilawati*, telah membeli sebidang tanah seluas lebih kurang keseluruhan 483 Meter persegi (383 M2 dan 100 M2), terletak di Kampung Cikaronjo, Kel./Desa Sindang Mulya,



Kecamatan Cibarusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, pada tahun 2009 kepada Tergugat 1. Telah dibayar lunas sesuai kesepakatan;

2. Bahwa Penggugat, dalam pembelian tanah dimaksud selain memiliki bukti-bukti pembayaran, saksi-saksi, juga telah ditunjukkan lokasi tanah dan batas-batasnya oleh Tergugat 1 dan keluarganya tergugat 1;
3. Bahwa Tergugat 1, tidak lama berselang kemudian ketika didatangi oleh Penggugat dengan maksud untuk dimintakan tandatangan pengurusan surat-surat tanah yang dibelinya oleh Penggugat dari Tergugat 1, terlihat mulai menghindar, berbelit-belit dan mulai sulit ditemui;
4. Bahwa Penggugat dengan sabar tetap terus berusaha meminta tanda tangan/ persetujuan Tergugat 1, karena tanah yang telah dibelinya dan dibayar lunas akan dibalik nama dan diurus Sertifikat Hak Miliknya. Akan tetapi Tergugat 1 terus mencari alasan, berbelit-belit dan mulai menghilang dari tempat tinggalnya yang lama;
5. Bahwa akhirnya Penggugat mulai mencari keluarganya Tergugat 1, dengan maksud menanyakan keberadaan Tergugat 1 dan atau apabila kalau memang ada masalah dengan proses balik nama Sertifikat Hak Milik atas tanah dimaksud, Penggugat meminta alasan yang jelas;
6. Bahwa pada akhirnya melalui perantara keluarga Tergugat 1, yaitu Turut Tergugat, Tergugat 1 menjanjikan secara tertulis (Pernyataan Membayar Hutang) tertanggal 26 Desember 2019 akan mengembalikan uang pembelian tanah milik Tergugat 1, tanpa memberikan alasan lainnya tetapi diingkarinya;
7. Bahwa kemudian datanglah Tergugat 2 (sendiri) langsung dengan diantar oleh pengurus RT/RW setempat datang kepada Penggugat dengan maksud, yaitu menyodorkan uang kembalian tanah yang telah dibeli Penggugat. Dengan alasan bahwa tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat 1 pada tahun 2009, sekarang adalah sudah dimiliki/ dibeli oleh Tergugat 2, juga tanpa memberikan alasan yang jelas sehingga Penggugat tidak mau menerima uang yang disodorkan oleh Tergugat 2;
8. Bahwa dalam perkara ini Penggugat (sebagai orang kecil/ biasa) merasa dizolimi oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2;
9. Bahwa Penggugat berdasarkan poin angka 1 dan poin angka 2 tersebut diatas telah merasa membeli tanah milik Tergugat 1 dengan cara, niat dan maksud yang baik, mengikuti semua kesepakatan jual-beli tanah di atas sesuai syarat/ kesepakatan bersama. Dengan harapan nantinya Penggugat (bidan desa) dan keluarganya memiliki rumah masa depan yang lebih baik



karena disana di atas tanah dimaksud akan dibangun rumah tinggal di atasnya karena belum memiliki rumah sendiri, sekalian menjadi tempat berpraktek sebagai Bidan Desa. Penggugat merasa dizolimi dalam hal perkara ini oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 sehingga dirugikan secara materiil dan moriil;

Tentang Perbuatan Melawan Hukumnya Tergugat 1 dan Tergugat 2

- 10.** Bahwa Tergugat 1, tidak dapat menepati janjinya sesuai kesepakatan bersama dalam hal jual beli tanahnya kepada Penggugat. Kemudian bahkan menghindar saat diminta pertanggungjawaban perihal tanah milik Penggugat yang sudah dibayar lunas. Setelah lebih kurang 10 tahun berlalu Tergugat 1, tetap tidak bisa mempertanggungjawabkannya;
- 11.** Bahwa Tergugat 2 tiba-tiba datang ke rumah Penggugat dengan diantar oleh pengurus RT/RW setempat dengan niat akan memberikan uang/ membayar tanah dimaksud dan menyatakan bahwa tanah aquo adalah miliknya sekarang. Bahwa sekarang sudah dibeli oleh Tergugat 2 tanpa memberi alasan lainnya kepada Penggugat;
- 12.** Bahwa Tergugat 2, kemudian mulai menguasai dan mem-bulldoser/ meratakan tanah aquo dengan alat berat, tetapi diprotes oleh Penggugat. Karena Penggugat telah membeli tanah di atas terlebih dahulu dibandingkan Tergugat 2;
- 13.** Bahwa Turut tergugat ikut mengetahui proses jual beli tanah aquo antara Penggugat dengan Tergugat 1. Turut Tergugat juga sempat ikut menjamin secara tertulis dengan cara menandatangani surat pernyataan hutang Tergugat 1;
- 14.** Bahwa akibat sikap/ perilaku Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang seperti tersebut di atas pada poin angka 10, angka 11, dan angka 12, Penggugat merasa sangat dirugikan sekali karena tanah yang dibelinya dari Tergugat 1 kemudian telah diaku-aku oleh Tergugat 2;
- 15.** Bahwa dalam hal ini, Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara Materiil maupun Immateriil juga secara lahir dan bathin. 10 tahun lebih tanah yang dibelinya dari Tergugat 1 menjadikan cita-cita mulia Penggugat mengambang/ berantakan, padahal sudah dilunasin/ dibayar kepada Tergugat 1 pakai uang. Menurut perhitungan kerugian Materiil dan Immateriil Penggugat mencapai seluruhnya sebesar lebih dari 1 Milyar Rupiah. Yaitu, berupa kerugian Materiil, 1). Diakuihnya lahan milik Penggugat seluas 483 meter persegi dikali 1 Juta Rupiah, per meter persegi sama dengan 483 Juta Rupiah; dan 2). Perhitungan kerugian selama 10



tahun menunggu atau 120 bulan karena ditundanya penyerahan tanah oleh Tergugat 1, dan ditundanya pembangunan rumah dan tempat praktek Bidan Desa. Penggugat menjadi menumpang/ mengeluarkan biaya untuk tempat tinggal/ praktek (perhitungan seumpama sewa tempat tinggal dan praktek), 120 bulan dikali 10 Juta Rupiah menjadi 1, 2 Milyar Rupiah. Dan kerugian Immateriil sebesar Rp. 50 Juta Rupiah. Sehingga secara keseluruhan kerugian Penggugat gara-gara ulah Tergugat 1 dan Tergugat 2 total sebesar Rp.1.200.000,- + Rp.483.000.000,- + Rp.50.000.000,- = Rp.1.733.000.000,- (terbilang: satu milyar tujuh ratus tiga puluh tiga juta Rupiah);

16. Bahwa memperhatikan perincian kerugian Penggugat tersebut pada poin angka 15, Tergugat 1 dan Tergugat 2 harus membayar secara tanggungrenteng dan tunai segera serta menanggung seluruh biaya perkara yang timbul di Pengadilan Negeri Cikarang dari awal hingga akhir persidangan. Membayar kerugian Penggugat seluruhnya segera dan tanpa syarat serta membebaskan uang paksa (dwang som) sebesar 1 juta rupiah setiap harinya dikalikan pada setiap hari keterlambatan atas keterlambatan melaksanakan isi Putusan Pengadilan;

17. Bahwa Tergugat 1 dan Tergugat 2 menurut Penggugat dapat disangka telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum seperti yang diatur di dalam KUHPperdata, sehingga dapatlah kiranya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini agar nantinya Putusannya dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun Tergugat 1 dan Tergugat 2 nantinya menempuh upaya hukum banding, kasasi, maupun peninjauan kembali.

PERMOHONAN

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka Penggugat memohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Cikarang dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, agar kiranya memanggil kami para pihak untuk dapat hadir dalam sidang yang telah ditentukan waktunya, selanjutnya berkenan pula kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat 1, Tergugat 2, dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana tersirat dan diatur di dalam KUHPperdata;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;
4. Menyatakan benar Penggugat telah menderita kerugian keseluruhan berupa kerugian Materiil dan Immateriil sebesar Rp. 1.733.000.000,- yaitu: berupa kerugian materiil sebesar Rp. 1.683.000.000,- dan kerugian Immateriil sebesar Rp. 50.000.000,- ;
5. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 membayar seluruh kerugian Penggugat sebesar Rp.1.733.000.000,- (terbilang: satu milyar tujuh ratus tiga puluh tiga juta Rupiah) dan mengembalikan tanah milik Penggugat seluas 483 meter persegi secara utuh seluruhnya setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap (inkrahct);
6. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 membayar kerugian Penggugat seluruhnya secara tanggung renteng, tunai dan tanpa syarat serta membebankan uang paksa (dwang som) sebesar 1 juta rupiah setiap harinya dikalikan pada setiap hari keterlambatan pada Tergugat atas keterlambatannya;
7. Menetapkan sita jaminan (CB) atas aset-aset milik Tergugat 1 dan Tergugat 2 berupa: Sebidang tanah seluas *lebih kurang keseluruhan 4000 Meter persegi, yang terletak di Kampung Cikoronjo, Kel./Desa Sindang Mulya, Kecamatan Cibarusah, Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat* dan sebidang tanah beserta bangunan di atasnya di Kampung Serang Kongsu, RT.012/ RW.006, Desa Sukadami, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
8. Menetapkan, putusan ini serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi maupun upaya hukum lain dari Tergugat 1 dan Tergugat 2 (Uitvoerbaar bij voorad);
9. Menetapkan beban seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo berpendapat lain, Penggugat mohon dalam peradilan yang baik ini mendapatkan putusan yang seadil-adilnya (a quo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya;

Halaman 6 dari 28 Putusan Nomor 399/PDT/2021/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Agus Soetrisno, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cikarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Januari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan turut Tergugat telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat Kabur (*exceptio obscur libel*)

Surat Gugatan Tidak Terang dan Tidak Jelas

1. Bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo* kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I secara *mutatis-mutandis* dianggap sebagai hal yang menguntungkan Tergugat I dan Turut Tergugat I;
2. Bahwa Penggugat dalam menyusun gugatannya tidak terang dan tidak jelas isinya, antara lain pada point 1 halaman 2, Penggugat menyebut dirinya telah membeli sebidang tanah seluas lebih kurang keseluruhan 483 Meter persegi (383M2 dan 100M2), terletak di Kampung Cikoronjo, Kel./Desa Sindang Mulya, Kecamatan Cibusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, pada tahun 2009 kepada Tergugat I Telah dibayar lunas sesuai kesepakatan:
Bahwa tidak terang dan tidak jelasnya gugatan Penggugat, terlihat pula pada penyebutan sejak kapan dilakukan pembayaran dan pada tanggal, bulan dan tahun berapa dilakukan DIBAYAR LUNAS serta kesepakatan apa yang telah diperbuat antara Tergugat I dengan Penggugat.
Sehingga gugatan Penggugat tidak terang isinya atau formulasi gugatan tidak jelas sehingga tidak memenuhi syarat formil, yangmana dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
3. Dasar hukum dalil gugatan Penggugat tidak jelas. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada posita, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts*

Halaman 7 dari 28 Putusan Nomor 399/PDT/2021/PT.BDG



grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat, sehingga dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil. Bahwa yang dijadikan gugatan *a quo* Penggugat adalah Penggugat menyebut dirinya telah membeli sebidang tanah seluas lebih kurang keseluruhan 483 Meter persegi (383M2 dan 100M2), terletak di Kampung Cikoronjo, Kel./Desa Sindang Mulya, Kecamatan Cibarusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, pada tahun 2009 kepada Tergugat I Telah dibayar lunas sesuai kesepakatan. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Penggugat dalam mengajukan gugatannya tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, Dikarenakan tidak jelasnya dasar hukum dalil dari gugatan *a quo* Penggugat maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;

4. Bahwa Penggugat dalam gugatannya point 13 halaman 3 menarik turut Tergugat padahal turut Tergugat menjadi menantu Tergugat I Ketika turut Tergugat melangsungkan Pernikahan dengan anak Tergugat I pada bulan Oktober 2017 sehingga sangat tidak beralasan hukun turut Tergugat ditarik dalam perkara ini;
5. Bahwa dalam gugatan *a quo* Penggugat oleh karena hubungan hukum antara Penggugat dengan turut Tergugat putus maka menurut hukum Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat atau menuntut turut Tergugat, sehingga demi hukum dan keadilan yang mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa dan mengadili dan memutus perkara *a quo* menyataka gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;
6. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh dalil yang Tergugat I dan Turut Tergugat I uraikan pada Eksepsi agar dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian dalam pokok perkara *a quo* ;
2. Bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat I menyangkal dan menolak seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatan *a quo*, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I secara *mutatatis-mutandis* dan dianggap sebagai hal yang menguntungkan Tergugat I dan Turut Tergugat I ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Penggugat menyebut dirinya telah membeli sebidang tanah seluas lebih kurang keseluruhan 483 Meter persegi (383M2 dan 100M2), terletak di Kampung Cikoronjo, Kle./Desa Sindang Mulya, Kecamatan Cibarusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, pada tahun 2009 kepada Tergugat I Telah dibayar lunas sesuai kesepakatan disebut obyek sengketa *a quo* ;
4. Bahwa Tergugat I tidak perlu menanggapi dalil Penggugat pada halaman 2 point 6 dan halaman 3 analisa hukum point 5 dan point 6 oleh karena dalil tersebut sepihak dari Penggugat yang membutuhkan konfirmasi lebih lanjut, sehingga beban pembuktian untuk dalil-dalil tersebut ada pada Penggugat ;
5. Oleh karena tuntutan Penggugat dalam gugatan *a quo* adalah Perbuatan Melawan Hukum, maka berkaitan dengan kerugian materiil dan kerugian immateriil tersebut tidak dapat diterapkan dalam perkara *a quo*, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 793K/SIP/1972 tanggal 26 Februari 1973, dan oleh karena itu sudah sepatutnya dikesampingkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* ;
6. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatan *a quo* yang pada intinya menyatakan Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, padahal rangkaian peristiwa jual-beli objek tanah *a quo* bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatan *a quo*, karena seluruh peristiwa jual-beli objek tanah tersebut pada hakekatnya Wansprestasi, sehingga gugatan Penggugat tersebut sama sekali tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ditentukan oleh hukum dan peraturan perundang-undangan ;
7. Bahwa dengan demikian Tergugat I tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban apapun sebagaimana gugatan Penggugat pada point 15 halaman 3 sebagaimana petitum gugatan tersebut harus ditolak, karena Penggugat tidak pernah menguraikan dalam gugatannya secara terperinci tentang munculnya nilai ganti rugi tersebut hal tersebut bersesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, melalui putusannya No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970, yang pada pokoknya menyatakan bahwa: "Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dari bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan, harus dinyatakan tidak dapat

Halaman 9 dari 28 Putusan Nomor 399/PDT/2021/PT.BDG



diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna”.

Mengintroducir ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata, dan Pasal 1365 KUH Perdata, bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo* hanya berlaku terhadap Perbuatan Melawan Hukum yang membawa kerugian kepada Penggugat, dalam gugatan *a quo* Penggugat tidak menjelaskan jenis dan atau bentuk kerugian yang mana ketika adanya peristiwa penandatanganan sesuai kesepakatan;

8. Bahwa berdasarkan segenap fakta-fakta yang telah Tergugat I kemukakan diatas, menjadi terang dan jelas kiranya bahwa dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatan *a quo*, terbukti secara nyata merupakan dalil yang sangat dangkal, manipulative dan tidak berdasarkan pada fakta-fakta yang senyata-nyatanya terjadi;
9. Bahwa dengan demikian, sudah sepatutnya agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang yang memeriksa perkara *a quo*, untuk menolak seluruh dalil yang tidak berdasar yang dikemukakan oleh Penggugat, atau setidaknya menyatakan dalil-dalil tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, agar kiranya berkenan memutus :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Turut Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) ;
3. Menyatakan tidak sah dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;
4. Menyatakan tidak benar dan ditolak Penggugat telah menderita kerugian keseluruhan berupa kerugian Materiil dan Immateriil sebesar Rp. 1.733.000.000,- yaitu: berupa kerugian materiil sebesar Rp. 1.633.000.000,- dan kerugian immateriil sebesar Rp.50.000.000,- karena Penggugat tidak pernah menguraikan dalam gugatannya secara terperinci tentang munculnya nilai ganti rugi tersebut hal tersebut bersesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, melalui putusannya No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 1970, yang pada pokoknya menyatakan bahwa: "Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dari bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan, harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna".

5. Menyatakan dan menetapkan tidak sah sita jaminan atas aset-aset milik Tergugat I dan Tergugat II berupa" sebidang tanah seluas lebih kurang keseluruhan 4000 Meter persegi, yang terletak di Kampung Cikoronjo, Desa Sindang Mulya, Kecamatan Cibarusah, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat dan sebidang tanah beserta bangunan di atasnya di Kampung Serang Kongs, RT. 012. RW. 006, Desa Sukadami, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat.
6. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

I. SURAT KUASA KHUSUS NOMOR : 224.Pdt-na/Iny.SK/07/2020 Tertanggal 15 Juli 2020 DIBUAT TERKESAN TIDAK PROFESIONAL & CACAT HUKUM.

1. Bahwa yang menyebabkan Penggugat menderita kerugian adalah ulah dari Tergugat 1 dan Turut Tergugat.
2. Bahwa Tergugat 2 mendapatkan tanah yang dimiliki dan dikuasai dengan baik dan benar adalah membeli dengan cara lelang melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BEKASI berdasarkan Permohonan dari PT. BRI (Persero) tbk.
3. Bahwa dikarenakan Gugatan yang salah subyek sudah sepatutnya dan beralasan menurut hukum Gugatan tersebut HARUSLAH DITOLAK atau TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD).

Halaman 11 dari 28 Putusan Nomor 399/PDT/2021/PT.BDG



II. GUGATAN KURANG PIHAK/SUBYEK HUKUM.

1. Bahwa Penggugat di dalam dalil gugatannya melibatkan Tergugat 2 yang tidak ada hubungannya dengan perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat 1 dan Turut Tergugat .
2. Bahwa seharusnya Penggugat melibatkan dan menuntut pertanggungjawaban hukum kepada pihak PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk. dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan lelang Bekasi sebagai Subyek Hukum.
3. Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat yang tidak mengikut sertakan pihak PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk. dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan lelang Bekasi sebagai subyek hukum, sehingga menyebabkan kurang kurang pihak dan berakibat CACAT FORMIL, maka gugatan Penggugat yang demikian harus dinyatakan BATAL DEMI HUKUM ATAU TIDAK DAPAT DITERIMA.

III. GUGATAN KURANG PIHAK/KURANG SUBYEK HUKUM

1. Bahwa di dalam dalil gugatannya Penggugat melibatkan Turut tergugat dalam persoalan dengan pihak lain, padahal notabene nya Tergugat 2 tidak ada kaitan hukum sama sekali .
2. Bahwa Tergugat 2 tidak patut dan tidak pantas di ikut sertakan sebagai Subyek yang harus bertanggung jawab karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat, Tergugat 1 dan Turut tergugat.
3. Bahwa dikarenakan Penggugat yang melibatkan Tergugat 2 yang tidak ada kaitan atau hubungan hukum, maka gugatan yang demikian haruslah di Tolak.

IV. PENYEBUTAN PIHAK YANG SALAH

1. Bahwa Penggugat di dalam dalil gugatannya menjelaskan dengan principal terdiri dari dua orang yaitu ACE AWALUDIN dan DARSIH SUSILAWATI tetapi menyebutkan dirinya sebagai pihak Penggugat.
2. Bahwa penggugat salah menyebutkan dirinya sebagai Penggugat, sementara principal terdiri lebih dari seorang (lebih dari satu), sehingga penyebutan yang baik dan benar serta tidak membuat bias adalah HARUS sebagai PARA PIHAK, sehingga nampak kesalahan yang fatal dalam penulisan para pihaknya sebagai PENGGUGAT apa sebagai PARA PENGGUGAT?
3. Bahwa dikarenakan gugatan yang salah menyebutkan para pihak berakibat CACAT FORMIL, maka gugatan Penggugat yang demikian



harus dinyatakan **BATAL DEMI HUKUM ATAU TIDAK DAPAT DITERIMA.**

V. GUGATAN CACAT FORMAL

1. Bahwa Penggugat di dalam dalil gugatannya menuliskan sebagai kuasa hukumnya terdiri dari HM. INDRA YBS, SH., MSi., RAHMAN ARIP, SH., ENDANG KOSASIH, SH., DUDUNG PERMANA, SH Dan AGUS SUPRAPTO, SH (asisten paralegal) yang bertindak hukum untuk dan atas nama pemberi kuasa.
2. Bahwa pada kenyataannya di dalam surat gugatan nama RAHMAN ARIP, SH., ENDANG KOSASIH, SH., DUDUNG PERMANA, SH menyatakan dirinya mengajukan gugatan, namun disisi lain tidak mau menandatangani surat gugatan tersebut.
3. Bahwa dikarenakan gugatan tersebut dibuat dan tidak ditandatangani secara lengkap oleh para penerima kuasa maka masuk kategori CACAT FORMIL, maka gugatan Penggugat yang demikian harus dinyatakan **BATAL DEMI HUKUM ATAU TIDAK DAPAT DITERIMA.**

VI. PENGGUGAT TIDAK PERCAYA DIRI DAN TIDAK BERDASAR HUKUM

1. Bahwa Penggugat di dalam dalil gugatannya nampak bingung dan ragu dasar hukum dan undang undang nomor berapa, tentang apa, dan pasal berapa yang akan dijadikan bijakan atau dasar hukum untuk menuntut Tergugat 1, Tergugat 2, dan Turut Tergugat, namun melainkan hanya secara umum berdasarkan KUHPer sebagaimana halaman 4 point 17.
2. Bahwa dikarenakan gugatan tersebut dibuat dan tidak berdasarkan ketentuan hukum yang jelas alias asal asalan, maka terhadap gugatan Penggugat yang demikian harus dinyatakan **BATAL DEMI HUKUM ATAU TIDAK DAPAT DITERIMA.**

VII. GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL).

A. TANGGUNG RENTENG TIDAK JELAS

1. Bahwa Penggugat tidak bisa menjelaskan secara rinci dan dengan baik dan benar serta tidak ada bukti kerugian Penggugat yang diakibatkan oleh Perbuatan Melawan Hukum Tergugat 2.
2. Bahwa Penggugat juga tidak bisa menjelaskan hukum perbuatan apa yang menyebabkan Penggugat menderita kerugian secara hukum akibat perbuatan Tergugat 2.



3. Bahwa tanggung renteng yang dimintakan merupakan asumsi dan angan-angan belaka.

4. Bahwa terhadap gugatan yang demikian maka harus dinyatakan **BATAL DEMI HUKUM DAN ATAU TIDAK DAPAT DITERIMA**

B. ANTARA POSITA DAN PETITUM TIDAK BERKESESUAIAN

1. Bahwa gugatan yang di ajukan oleh Penggugat tidak jelas hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat 2, karena tidak dijelaskan hubungan hukum apa sebelumnya, tapi tiba-tiba Penggugat langsung meminta pertanggung-jawaban hukum sebagaimana dalil gugatan halaman 2 point 7.

2. Bahwa antara Posita dan Petitum tidak relevan alias kabur dimana tuntutan nominal yang di tuntutnya berbeda alias tidak ada kesamaan dan kesesuaian sebagaimana serta tidak terperinci dengan jelas layaknya persyaratan formil diajukannya gugatan.

3. Bahwa Penggugat tidak mempunyai alasan hukum yang benar terbukti Obyek yang di minta di Petitum dan Posita berbeda.

4. Bahwa dengan demikian dikarenakan gugatan Penggugat yang kabur (obscure liber) **HARUSLAH DITOLAK**.

C. PERBEDAAN LUAS TANAH YANG DIPERSOALKAN.

1. Bahwa gugatan yang di ajukan oleh Penggugat tidak jelas dimana pada posita mengklaim mempunyai telah membeli tanah seluas 480 M² (383 M² + 100 M²) sebagaimana dalil gugatan halaman 2 point 1 dan di dalam petitum malah menuntut luas tanah 4000 M² sebagaimana dalil gugatan halaman 5 point 7.

2. Bahwa dikarenakan antara Posita dan Petitum tidak relevan dan tidak berkesesuaian tentang jumlah riil dan pasti yang dipersoalkan sehingga menjadi bias.

3. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat **HARUSLAH DITOLAK**.

D. TIDAK JELAS PERISTIWA HUKUMNYA.

1. Bahwa gugatan yang di ajukan oleh Penggugat tidak detail dan tidak jelas setiap peristiwa hukum yang terjadi yang dilakukan oleh Penggugat sendiri dan peristiwa hukum yang telah dilakukan oleh semua pihak termasuk Tergugat 2.

2. Bahwa Penggugat di dalam membuat dalil – dalil gugatannya hanya berdasar asumsi dan tebakan-tebakan alias asumsi belaka serta tidak menjelaskan secara rinci Tanggal berapa dan Bulan Berapa setiap



peristiwa hukumnya, sehingga sulit dimengerti dan dipahami oleh semua Tergugat termasuk Tergugat 2.

3. Bahwa adanya gugatan Penggugat dengan demikian yang HARUSLAH DITOLAK.

E. SEBENARNYA PERKARA PIDANA

1. Bahwa dalil – dalil gugatan yang di ajukan oleh Penggugat adalah salah menuntut, hal ini terlihat dalam gugatan halaman 2 point 6 dan halaman 3 point 10.
2. Bahwa Penggugat telah memberikan/membayar sejumlah uang namun pihak Tergugat 1 tidak bertanggung jawab maka sudah masuk dugaan tindakan pidana penipuan dan atau penggelapan.
3. Bahwa juga terlihat kembali di dalam dalil – dalil gugatan yang di ajukan oleh Penggugat adalah salah tuntutan, hal ini terlihat dalam gugatan halaman 3 point 12.
4. Bahwa Penggugat mendalilkan telah dirugikan dengan tindakan dan perbuatan Tergugat 2 (karena Tergugat 2 milik dan menguasai tanah tersebut sudah sesuai ketentuan berlaku dan dengan bukti kepemilikan yang sangat kuat berupa Sertifikat Hak Milik) dan atas sikap dan tindakan Tergugat 2 bila merasa dirugikan harusnya melaporkan dengan menuntut secara pidana bukan malah dengan melibatkan Tergugat 2 menjadikan pihak dalam perkara ini yang sedang berjalan.
5. Bahwa terhadap gugatan Penggugat yang salah cara menuntut maka dengan demikian HARUSLAH DITOLAK.

F. SITA JAMINAN (CB).

1. Bahwa di dalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan secara benar, dimana antara Posita dan Petitum tidak relevan alias kabur dimana di Posita tidak menjelaskan keinginan untuk mengajukan permohonan sita jaminan.
2. Bahwa di dalam petitum Penggugat baru mengajukan sita jaminan sebagaimana halaman 5 point 7.
3. Bahwa terbukti gugatan Penggugat tidak berkesesuaian antara posita dengan petitum.
4. Bahwa dengan demikian dikarenakan gugatan Penggugat saling berkesesuaian maka HARUSLAH DITOLAK.



VIII. SALAH SUBYEK

1. Bahwa yang menyebabkan Penggugat menderita kerugian adalah ulah akibat perbuatan hukumnya Tergugat 1 dan Turut Tergugat.
2. Bahwa Tergugat 2 mendapatkan tanah yang dimiliki dan dikuasai dengan baik dan benar adalah membeli dengan cara lelang melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BEKASI berdasarkan permohonan dari PT. BRI (Persero) tbk.
3. Bahwa dikarenakan gugatan yang salah Subyek sudah sepatutnya dan beralasan menurut hukum gugatan tersebut HARUSLAH DITOLAK dan atau TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD).

IX. KURANG SUBYEK

1. Bahwa yang menyebabkan Penggugat menderita kerugian adalah ulah dari Tergugat 1 dan Turut Tergugat.
2. Bahwa Tergugat 2 memperoleh tanah hak milik dan sudah bersertifikat diperoleh dengan cara yang baik dan benar serta DILINDUNGI SECARA HUKUM melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BEKASI berdasarkan permohonan dari PT. BRI (Persero) tbk.
3. Bahwa bila Penggugat ingin memaksakan memasukkan Tergugat 2 sebagai pihak maka harusnya Lembaga KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BEKASI & badan hukum PT. BRI (Persero) tbk dijadikan sebagai pihak terlebih dahulu.
4. Bahwa dikarenakan gugatan kurang Subyek maka HARUSLAH DITOLAK atau TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD).

B. DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Tergugat 2 menolak dalil – dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya kecuali yang secara tegas diakui Tergugat 2.
 - Bahwa Tergugat 2 mohon apa yang telah diuraikan tersebut dalam kompensasi sebagai eksepsi diatas dianggap terulang kembali dalam kompensasi sebagai pokok dalam perkara ini.
1. Bahwa Tergugat 2 menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 1 point 2.
 1. Bahwa Penggugat dalam membuat gugatan melawan hukum melibatkan seseorang yang bernama KUSMIYANTO sebagai Tergugat 2 terkesan asal asal menuliskan dan mencantumkan pihak yang akan dilibatkan.



2. Bahwa Tergugat 2 tidak mengenal dan tidak mengetahui KUSMIYANTO.
3. Bahwa Tergugat 2 dalam hal ini bernama lengkap sesuai KTP H. KASMIYANTO S.Pd MM. tidak sebagaimana dalil gugatan Penggugat.
4. Bahwa dikarenakan gugatan yang dibuat oleh Penggugat adalah dengan terkesan asal – asalan dan salah menulis serta salah menyebutkan nama pihak adalah kesalahan yang fatal, sehingga layaklah gugatan tersebut HARUS DI NYATAKAN DITOLAK ATAU TIDAK DAPAT DITERIMA.
2. Bahwa Tergugat 2 menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 2-3 point 7.
 1. Bahwa di dalam dalil gugatan tersebut seolah olah Penggugat adalah mengada – ada dan salah persepsi saja.
 2. Bahwa Tergugat 2 minta di antar oleh pengurus RT setempat untuk menemui Para Penggugat dalam rangka menanyakan perihal masalah tanah yang Tergugat 2 membeli dengan sah dengan cara baik dan benar bukan untuk memberikan uang (menyodorkan uang), karena Tergugat tidak ada hubungan hukum dengan Para Penggugat.
 3. Bahwa terhadap gugatan yang dibuat oleh Para Penggugat adalah dengan mengada - ada dan berdasarkan persepsi semata tersebut HARUS DI NYATAKAN DITOLAK ATAU TIDAK DAPAT DITERIMA.
3. Bahwa Tergugat 2 menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 3 point 8 & 9,11.
 1. Bahwa di dalam gugatan tersebut seolah olah Penggugat mengaku merasa di zholimi.
 2. Bahwa sangatlah tidak tepat Penggugat menyampaikan keluhan kesah atau masalah kehidupan keadaan ekonomi keluarganya apalagi Tergugat 2 disuruh bertanggungjawab karena tidak berdasar secara hukum.
 3. Bahwa pernyataan Penggugat terlihat terulang kembali adalah dengan mengada – ada karena tidak mampu menunjukkan kesalahan Tergugat 2, padahal Penggugat tidak mempunyai hak apapun di atas tanah yang Tergugat 2 miliki dan kuasai dengan baik dan benar.
 4. Bahwa terhadap gugatan yang dibuat oleh para Penggugat ini adalah dengan mengada – ada dan tanpa dasar hukum yang jelas tersebut HARUS DI NYATAKAN DITOLAK ATAU TIDAK DAPAT DITERIMA.
4. Bahwa Tergugat 2 menolak dengan tegas dan tidak akan menanggapi dalil Penggugat pada halaman 3 point 12.
 1. Bahwa Tergugat 2 mempunyai hak terhadap tanah milik Tergugat dan sudah bersertifikat, maka Tergugat 2 berhak melakukan tindakan hukum



apapun di atas tanah tersebut. Dan Penggugat tidak boleh melakukan perbuatan hukum pada saat Tergugat 2 meratakan tanah tersebut untuk kepentingan usahanya.

2. Bahwa Walaupun Penggugat merasa dirugikan atas kegiatan tersebut seharusnya melaporkan ke pihak yang berwenang.
3. Bahwa terhadap gugatan yang demikian HARUS DI NYATAKAN DITOLAK ATAU TIDAK DAPAT DITERIMA.

5. Bahwa Tergugat 2 menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 3 point 13.

Bahwa Tergugat 2 tidak tau menahu hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat

6. Bahwa Tergugat 2 menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 3 point 14.

1. Bahwa Penggugat terkesan asal asal dan tidak mau tau serta tidak mau peduli Tergugat 2 sudah memperoleh tanah dengan baik dan benar serta sudah melalui KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BEKASI.
2. Bahwa terhadap gugatan terkesan asal asal dan tidak mau tau serta tidak mau peduli HARUSLAH DI NYATAKAN DITOLAK ATAU TIDAK DAPAT DITERIMA.

7. Bahwa Tergugat 2 menolak dengan tegas dalil Penggugat pada halaman 3-4 point 15.

1. Bahwa Penggugat sangat tidak beralasan secara hukum menuduh Tergugat 2 telah merugikannya serta terkesan dengan asumsi dengan angan angan sehingga harus dibebankan mengganti kerugian material dan immaterial.
2. Bahwa Penggugat juga tidak bisa menjelaskan secara terperinci dan jelas kerugiannya melainkan hanya secara global dan seenaknya sendiri.
3. Bahwa terhadap gugatan yang tidak berdasar hukum dan berdasarkan asumsi angan – angan dan di ajukan secara global dan seenaknya sendiri HARUSLAH DI NYATAKAN DITOLAK ATAU TIDAK DAPAT DITERIMA.

C. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa Tergugat 2 Kompensi mengajukan gugatan rekompensi terhadap Para Tergugat Rekompensi.



2. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat 2 mohon apa yang telah diuraikan tersebut dalam konpensi baik sebagai eksepsi maupun sebagai dalam pokok perkara di atas dianggap terulang kembali dalam gugatan Rekonpensi ini.
3. Bahwa dengan adanya gugatan Penggugat Konpensi secara tidak langsung Tergugat 2 Konpensi/Penggugat Rekonpensi telah tercemar nama baiknya sehingga mengalami kerugian ;
 - a. Materiil berupa pengeluaran untuk mengurus perkara dengan biaya yang harus dikeluarkan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).
 - b. Immateriil karena menahan derita bathin dan berakibat terbuang waktu dan pikiran yang di alami oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, sehingga kalau di nilai dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
4. Bahwa Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi khawatir kalau Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi & Para Tergugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tidak bersedia membayar uang ganti rugi tersebut diatas maka Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensimohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan terhadap harta milik Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi yang besarnya memenuhi tuntutan tersebut.
5. Bahwa karena Gugatan Rekonpensi diajukan dengan bukti-bukti dan telah memenuhi pasal 180 HIR maka Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan dengan isi putusan dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoer baar bijvoorraad) baik ada banding maupun kasasi.

Maka berdasarkan hal-hal serta alasan-alasan tersebut diatas Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan;

I. DALAM KONPENSI

A. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat 2 untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar perkara.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

II. DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar kepada Penggugat Konpensi/Tergugat 2 Rekonpensi secara bersama-sama uang ganti kerugian ;
 - a. Materiil berupa pengeluaran untuk mengurus perkara dengan biaya yang harus dikeluarkan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).
 - b. Immateriil karena menahan derita bathin dan berakibat terbuang waktu dan pikiran yang di alami oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat 2 Konpensi, sehingga kalau di nilai dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
3. Menyatakan keputusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voorbaar bij voorrad) baik ada banding maupun kasasi.
4. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul karena gugatan ini.

Atau

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 275/Pdt.G/2020/PN.Ckr. tanggal 14 Juni 2021 yang amar selengkapnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

DALAM KONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijks Verklaard*);

DALAM REKONVENSI

- 1- Menyatakan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijks Verklaard*);

Halaman 20 dari 28 Putusan Nomor 399/PDT/2021/PT.BDG



DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.505.000,00 (dua juta lima ratus lima ribu rupiah);
Membaca, Akta Banding on line Nomor 24/Akta.Banding/20021/PN.Ckr Jo No, 275/Pdt.G/2020/PN.Ckr tanggal 24 Juni 2021 tentang permohonan Banding atas putusan Nomor 275/Pdt.G/2020/PN.Ckr, tanggal 14 Juni 2021, yang diajukan oleh Ace Awaludin Penggugat. Permintaan Banding mana telah diberitahukan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat secara elektronik;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan sesuai dengan ketentuan undang-undang maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa, Memori Banding yang diajukan Pembanding tertanggal 28 Juni 2021, Nomor 24/Akta.Banding/2021/PN.Ckr Jo Nomor 275/Pdt.G/2020/PN.Ckr. yang dibuat oleh Penasehat Hukum Pembanding semula Penggugat, telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat secara elektronik dikemukakan tentang keberatan Pemohon Banding, hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa PEMBANDING dahulu Penggugat DK tidak sependapat dengan pertimbangan Judex Facti yang mengadili perkara a quo, sebagaimana telah dipaparkan oleh Judex Facti di dalam Pertimbangan Hukumnya/ tentang hukumnya pada halaman 35, 36, 37 hingga halaman 38, Tentang Pertimbangan Hukum pada Salinan Putusan perkara No.275/Pdt.G/2020/PN.Ckr, Pengadilan Negeri Cikarang, tertanggal 07 Juni 2021;
2. Bahwa Judex Facti **tidak ngepas**, terlalu menyederhanakan perkara dan prematur di dalam memberikan penilaian atas posisi hukum PEMBANDING, karena hanya dengan mempertimbangkan "hanya" peralihan hak baru dari TERBANDING I/ Tergugat I kepada pihak yang dianggap "pokok" pembeli baru tanah objek perkara (Mardony) kemudian PEMBANDING sebagai pihak pembeli pertama kali tanah objek perkara dianggap bersalah ataupun tidak memiliki hak lagi;
3. Bahwa Judex Facti kurang cermat dalam mempelajari Gugatan Penggugat No.275/Pdt.G/2020/PN.Ckr., sehingga perjuangan



(memperjuangkan keadilan) dari sisi PEMBANDING, sejak mula menjadi sia-sia;

Ad.1) Bahwa perkara a quo, adalah tentang PERBUATAN MELAWAN HUKUM oleh TERBANDING I, TERBANDING II, DAN TURUT TERBANDING. Dan pihak PEMBANDING sebagai pembeli tanah kavling sejak 10 tahun yang lalu, bersama banyak pembeli tanah kavling lainnya pada tanah objek perkara dianggap tidak punya hak lagi dibandingkan TERBANDING II sebagai pemilik tanah yang baru:

Ad.2) Bahwa Judex Facti tidak mempertimbangkan unsur-unsur PERBUATAN MELAWAN HUKUM lainnya yang telah dilakukan oleh TERBANDING I, TERBANDING II, dan TURUT TERBANDING, di dalam fakta persidangan. Dimana TERBANDING I, Jarang hadir dipersidangan dan TERBANDING II, menghadirkan saksi-saksi yang lemah karena diduga melanggar Peraturan Menteri Keuangan tentang ketentuan lelang yang baik dan bersih;---• Padahal menurut M.YAHYA HARAHAP, SH. Dalam Bukunya: HUKUM ACARA PERDATA TENTANG GUGATAN, PERSIDANGAN, PENYITAAAN, PEMBUKTIAN DAN PUTUSAN PENGADILAN, halaman 581, Nilai kekuatan pembuktian akta otentik hanya sampai pada derajat atau kualitas yang sempurna (volledig) dan mengikat (bindende). Jadi derajat kekuatannya tidakmencapai kualitas menentukan (beslissend) atau memaksa (dwingende), sehingga terhadapnya dapat diajukan bukti lawan .. dan seterusnya. Referensi ini sangat membuka mata para penegak keadilan;

Ad.3) Bahwa PEMBANDING merasa Judex Facti tidak cermat membaca seluruh Ketikan PEMBANDING/ Penggugat DK atas Perkara Gugatan No.275/Pdt.G/2020/PN.Ckr. Baik atas isi gugatan Penggugat, Replik Penggugat, Saksi-saksi Penggugat serta tidak cermat membaca Kesimpulan Penggugat. PEMBANDING tidak mengutipnya lagi redaksionalnya secara keseluruhan karena telah ada di dalam berkas perkara.

Maka berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan tersebut di atas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Jawa Barat, c/q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan MEMUTUSKAN/ MENGADILI SENDIRI perkara a quo sebagai berikut:

- Menerima Permohonan BANDING dari PEMBANOING;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cikarang No. 275/Pdt.G/2020/PN.Ckr, tertanggal 07 Juni 2021;

- Mengadili Sendiri perkara aquo sepenuhnya;
- Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berpendapat lain, berkenan untuk memutus dengan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Membaca Kontra Memori Banding yang diajukan Kuasa Terbanding II semula Tergugat II tertanggal 05 Juli 2021 Nomor 24/Akta.Banding/2021/PN.Ckr Jo Nomor 275/Pdt.G/2020/PN.Ckr telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I, dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat secara elektronik dikemukakan tentang Jawaban keberatan Pembanding semula Penggugat, hal-hal sebagai berikut;

1. Bahwa pertimbangan hukum dan putusan Yudex Factio (Putusan Hakim Pengadilan Negeri Cikarang) sudah tepat dan benar berdasarkan fakta hukum dan perundang - undangan yang berlaku, oleh karena itu pertimbangan hukum dan putusan aquo haruslah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung
2. Bahwa keberatan-keberatan Pembanding terhadap putusan aquo haruslah ditolak dikarenakan Pembanding hanya mengulur-ulur waktu saja alias tidak serius menyikapinya secara hukum terhadap pokok perkara hal tersebut bermaksud hanya mengganggu kepentingan usaha dan bisnis Terbanding II saja
3. Bahwa masih saja Pembanding menggunakan halunisasi dan perasaan hati dalam menyampaikan kepentingan argumentasi hukumnya, hal ini Nampak pada Memori Banding halaman 3 point 1.
4. Bahwa putusan Yudex Factie (Putusan Hakim Pengadilan Negeri Cikarang) telah baik dan benar serta TEPAT membenarkan pertimbangan hukum pada halaman 37, alinea satu yang berbunyi sbb;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas ada beberapa peristiwa hukum dan pihak-pihak yang telah dilewati oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi diantaranya PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN

Halaman 23 dari 28 Putusan Nomor 399/PDT/2021/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LELANG BEKASI, selaku pihak yang memohon serta pihak yang menjamin objek sengketa kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2794, Luas 4.415 M2, Desa Sindangmulya Kec. Cibarusah, Kabupaten Bekasi.

5. Bahwa putusan Yudex Factie (Putusan Hakim Pengadilan NegeriCikarang) juga telah kembali sikapnya dengan baik dan benar serta SUDAH TEPAT memberikan pertimbangan hukum pada halaman 37, alinea dua yang berbunyi sbb :

Menimbang, dengan tidak ditariknya pihak-pihak yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tersebut menyebabkan Gugatan Penggugat Kurang Pihak, dengan demikian eksepsi Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi terkait Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) beralasan dan berdasarkan hukum sehingga harus dikabulkan,"

6. Bahwa Pembanding menggunakan dalil-dalil halunisasi dan perasaan hati dalam menyampaikan kepentingan argumentasi hukumnya, hal ini Nampak pada Memori Banding halaman 3 point 2, dimana yang sebenarnya secara hukum Pembanding TIDAK MEMILIKI ALAT BUKTI **YANG KUAT** sebagaimana bukti kepemilikan yang SAH untuk menunjang pengakuannya tersebut.
7. Bahwa masih saja Pembanding menggunakan dalil-dalil halunisasi dan perasaan hati dalam menyampaikan kepentingan argumentasi hukumnya, hal ini Nampak pada Memori Banding halaman 3 point 3.Ad. 1. Bahwa Pembanding mengakui telah membeli tanah tetapi kurang memahami tentang **SYARAT SYARAT DAN SAH-NYA JUAL BELi** dan bukti kepemilikan yang sempurna atas sebidang tanah, dimana PENGAKUAN dimata hukum itu bukan bukti kepemilikan yang baik dan benar.
8. Bahwa Pembanding tidak bisa memilah memilah peran dan resiko konsekuensi hukum antara Terbanding 1, Terbanding 2 dan Turut Terbanding, dalam menyampaikan pembelaan memori bandingnya disama-ratakan /dipukul rata peran dan kewenangannya, padahal masing-masing subyek hukum berdiri sendiri dan tidak bisa paksakan, hal ini Nampak pada dalil-dalil Memori Banding halaman 3 point

Halaman 24 dari 28 Putusan Nomor 399/PDT/2021/PT.BDG



3.Ad.2. Bahwa kalau memang saksi yang diajukan di dalam persidangan dlanggap memberikan keterangan palsu HARUS DILAPORKAN KEPADA PIHAK BERWAJIB. Padahal saksi sebelum memberikan keterangan di sumpah terlebih dahulu dan saksi saksi telah memberikan dengan baik dan benar.sebidang tanah, dimana PENGAKUAN dimata hukum itu bukan bukti kepemilikan yang baik dan benar.

8. Bahwa Pembanding tidak bisa memilah memilih peran dan resiko koneskuensi hukum antara Terbanding 1, Terbanding 2 dan Turut Terbanding, dalam menyampaikan pembelaan memori bandingnya disama-ratakan /dipukul rata peran dan kewenangannya, padahal masing-masing subyek hukum berdiri sendiri dan tidak bisa paksakan, hal ini Nampak pada dalil-dalil Memori Banding halaman 3 point

3.Ad.2. Bahwa kalau memang saksi yang diajukan di dalam persidangan dlanggap memberikan keterangan palsu HARUS DILAPORKAN KEPADA PIHAK BERWAJIB. Padahal saksi sebelum memberikan keterangan di sumpah terlebih dahulu dan saksi saksi telah memberikan dengan baik dan benar.

9. Bahwa lagi-lagi Pembanding membela kepentingan argumentasi hukumnya di dalam dalil-dalil memori Banding HANYA mengedepankan RASA 8 PERASAAN SEMATA, hal ini Nampak pada dalil-dalil Memori Banding halaman 3 point 3 Ad.3, padahal putusan Yudex Factie (Putusan Hakim Pengadilan Negeri Ckarang) di dalam memeriksa, memutus, dan mengadili berdasarkan data-data, fakta-fakta dan alat bukti yang ada di dalam persidangan

Berdasarkan alasan - alasan tersebut diatas dengan ini Terbanding II memohon agar Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung, berkenan memutuskan sebagai berikut;

1. Menolak permohonan banding Pembanding untuk seluruhnya.
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cikarang Perkara Nomor 275/Pdt./G/2020/PN.Ckr Tanggal 07 Juni 2021;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat di dalam memori banding perkara *a quo* pada pokoknya keberatan terhadap putusan Majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim tingkat pertama baik di dalam eksepsi, dan pokok perkara sebaliknya Terbanding II semula Tergugat II sependapat dengan putusan Majelis Hakim pada tingkat pertama;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya Majelis Hakim tingkat banding akan memberikan pertimbangan lebih lanjut sebagaimana pertimbangan sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa di dalam perkara *a quo* Majelis Hakim tingkat pertama telah memberikan pertimbangan dan memutuskan bahwa eksepsi yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II/Penggugat Rekonvensi dikabulkan;

Menimbang bahwa atas putusan tersebut Pembanding semula Penggugat keberatan terhadap pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama, Majelis Hakim tingkat pertama terlalu menyederhanakan perkara *a quo*, demikian Majelis Hakim tingkat pertama juga tidak cermat dalam memberikan pertimbangan hukumnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding pelajari pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama, memori banding dan kontra memori banding maka pertimbangan dan putusan dari Majelis Hakim tingkat pertama sudah lengkap, tepat dan benar yang akhirnya menerima eksepsi yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II/Penggugat rekonsensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama di dalam memberikan pertimbangan atas perkara *a quo* telah dipelajari dasar hukum maupun fakta hukum yang ada demikian pula pihak-pihak mana yang seharusnya digugat;

Menimbang, bahwa di dalam perkara *a quo* Pembanding semula Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa dia adalah sebagai pemilik dari tanah objek sengketa sebab Pembanding semula Penggugat telah membeli tanah dari Terbanding I semula Tergugat I;

Menimbang, bahwa di dalam perkara *a quo* posisi dari Terbanding II semula Tergugat II/Penggugat rekonsensi adalah sebagai pihak yang menguasai dan memiliki tanah objek sengketa atas dasar mengikuti lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bekasi, sehingga Terbanding II semula Tergugat II/Penggugat rekonsensi adalah sebagai pihak yang beriktikad baik dan harus mendapatkan perlindungan hukum;

Halaman 26 dari 28 Putusan Nomor 399/PDT/2021/PT.BDG



Menimbang, bahwa Kantor KPKNL Bekasi melaksanakan lelang berdasarkan permohonan dari Bank BRI Cabang Cikarang dan di dalam perkara *a quo* ternyata Kepala Kantor KPKNL Bekasi dan Kepala Kantor Cabang BRI tidak ikut digugat sehingga ada kekurangan pihak di dalam perkara *a quo*, dan pertimbangan serta putusan yang menyatakan menerima eksepsi dari Terbanding II semula Tergugat II adalah sebagai pertimbangan yang sudah tepat dan benar, sehingga Majelis Hakim tingkat banding dapat menerima pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tingkat pertama;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap putusan di dalam eksepsi diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan sendiri oleh majelis Hakim tingkat pertama dengan demikian terhadap putusan dalam eksepsi perkara *a quo* dapat dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa karena eksepsi dari Terbanding II semula Tergugat II sudah dikabulkan maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, sehingga terhadap putusan dalam pokok perkara oleh Majelis Hakim tingkat pertama juga dikuatkan;

DALAM REKONVENSII

Menimbang, bahwa karena di dalam perkara *a quo* perkara diputus dalam tahap eksepsi dan eksepsi dari Terbanding II semula Tergugat I dikabulkan maka terhadap rekonsensi juga tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI

Menimbang, bahwa karena gugatan dari Pembanding semula Penggugat dalam eksepsi dikabulkan, maka pihak Pembanding semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat II dalam rekonsensi, maka dirinya dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat perkara, dan di dalam tingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 118 HIR dan Pasal 120 HIR, Undang-undang No.20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, *juncto* Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-undang nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cikarang tanggal 14 Juni 2021, Nomor 275/Pdt.G/2020/PN.Ckr. yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, di tingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Selasa tanggal 24 Agustus 2021 oleh kami Dr. Subiharta, S.H.,M.Hum sebagai Ketua Majelis dengan Zaherwan Lesmana, S.H. dan Imam Syafii, S.H, M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 31 Agustus 2021 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh Hermansyah, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri pihak-pihak dalam perkara.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Zaherwan Lesmana,SH

Dr. Subiharta, S.H.M.Hum

Imam Syafii, S.H, MH

Panitera Pengganti,

Hermansyah, SH

Perincian biaya perkara :

- | | |
|--------------------------------|------------------|
| 1. Biaya Meterai | Rp. 10.000,00 |
| 2. Biaya Redaksi putusan | Rp. 10.000,00 |
| 3. Biaya Proses lainnya | Rp. 130.000,00 + |
| Jumlah | Rp. 150.000,00 |
- (Seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 28 dari 28 Putusan Nomor 399/PDT/2021/PT.BDG