



P U T U S A N

Nomor : 204/PDT/2021/PT.BDG.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

Moh Isnaeni, beralamat di Kampung Jemblongan, RT/RW. 003/011, Kelurahan Pancoran Mas, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, di persidangan diwakili oleh Kuasanya Bagus Satrio,S.H., Diani Marindah,S.H., Daniel Henukh,S.H.,M.H., Rachmat Widodo,S.H dan Dedi Putra Satija Purba,S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Firma Hukum SWD & REKAN beralamat di Gedung Mugi Griya Lantai 5, Lot. 501, Jalan Letjen. M.T. Haryono, RT/RW. 11/05, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan – 12810, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Pebruari 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 25 Pebruari 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula disebut **Penggugat**;

Melawan :

1. **Fitriyani Wahayu**, beralamat di Jl. Angkasa II Dalam, RT/RW. 006/003, Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta, di persidangan diwakili oleh Kuasanya Ryan D. Prasetya, S.H., M.H., Iswandhy Syaruly, S.H., M.M., Muhammad Taufiq Rasyidi, S.H., Para Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “SPS Law Firm”, berkantor di Sahid Sudirman Center, Lantai 56, Jl. Jenderal Sudirman, No. 86, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Maret 2021, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 8 Maret 2021 No. 380/SK/Pdt/2021/PN Dpk, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula disebut **Tergugat I**;
2. **Muh Zaeni Ismail**, beralamat di Kp. Wates, RT/RW. 01/10, Kelurahan/ Desa Pabuaran, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Untuk

Halaman 1 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula disebut Tergugat II;

3. **Sonny Dwi Prasetya**, beralamat di Jalan Swadaya, RT/RW.003/002, Kelurahan Krukut, Kecamatan Limo, Kota Depok, di persidangan diwakili oleh Kuasanya Oteu Hardiansyah, S.H., M. Reyza Feronema, S.H., Syamsul Putra Rizki, S.H., Irsil Saeful Bachri, S.H., Muhammad Ryan Maulana, S.H dan Muhammad Indra Kurniawan, S.H., Oyo Rasman Sutoyo, S.H., adalah Para Advokat dan Konsultan Hukum pada KANTOR HUKUM OTEU HERDIANSYAH & PARTNERS yang beralamat di Jalan Masjid Sirojul Munir No. 40, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 201/SKK-OHP/VI/2020, tanggal 15 Juni 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, No. 424/SK/Pdt/2020/PN Dpk, tanggal 24 Juni 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula disebut Tergugat III;
4. **Jamaludin**, beralamat di Pengasinan, RT/RW. 002/003, Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, di persidangan diwakili oleh Kuasanya Muhammad Razali Siregar, S.H., M.H., Syarifuddin, S.H., dan F. Susapto Basuki, S.H., M.H., Advokat pada FIRMA HUKUM "MR. SIREGAR & PARTNERS", beralamat di Jl. Boulevard Raya Ruko Anggrek Blok C1 No. 6 Grand Depok City, Kota Kembang Depok – Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 3565/SK/FH-MRS/III/2021, tanggal 3 Maret 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok Nomor : 272/SK/Pdt/2021/PN Dpk, tanggal 3 Maret 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding IV semula disebut Tergugat IV;

Dan

1. **Suwarjo**, beralamat di Kampung Kekupu, RT/RW.001/013, Kelurahan Rangkapan Jaya, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, di persidangan diwakili oleh Kuasanya Muhammad Razali Siregar, S.H., M.H., Syarifuddin, S.H., dan F. Susapto Basuki, S.H., M.H., Para Advokat pada FIRMA HUKUM "MR. SIREGAR & PARTNERS", beralamat di Jalan Boulevard

Halaman 2 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Raya Ruko Anggrek Blok C1 No. 6 Grand Depok City, Kota Kembang Depok – Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 3566/SK/FH-MRS/III/2021 tanggal 3 Maret 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok Nomor 271/SK/Pdt/2021/PN Dpk, tanggal 3 Maret 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula disebut Turut Tergugat I;

2. **Sotarduga Tambunan**, S.H., Notaris/PPAT Kota Depok, beralamat di Jalan Tole Iskandar, No. 21, Sukamaju, Cilodong, Kota Depok, di persidangan diwakili oleh Kuasanya Muhammad Razali Siregar, S.H., M.H., Syarifuddin, S.H., dan F. Susapto Basuki, S.H., M.H., Para Advokat pada FIRMA HUKUM “MR. SIREGAR & PARTNERS”, beralamat di Jalan Boulevard Raya Ruko Anggrek Blok C1 Nomor : 6 Grand Depok City, Kota Kembang Depok – Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 3567/SK/FH-MRS/III/2021, tanggal 3 Maret 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok Nomor : 270/SK/Pdt/2021/PN Dpk, tanggal 3 Maret 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II** semula disebut **Turut Tergugat II**;

3. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Depok**, beralamat di Sub Perkantoran Kota Depok, Jl. Boulevard Kota Kembang, Sektor Anggrek, Kota Depok, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III** semula disebut **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah Membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 21 April 2021 Nomor : 204/PDT/2021/PT.BDG. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara perdata Nomor 55/Pdt.G/2020/PN.Dpk. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Halaman 3 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 06 April 2020, yang didaftarkan pada Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 07 April 2020 dengan Nomor register perkara : 55/Pdt.G/2020/PN.DPK, dengan uraian sebagai berikut:

A. KEDUDUKAN HUKUM PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat merupakan pemilik atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Jalan Raya Keadilan, Kampung Rawadenok, RT/RW. 03/08, Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Kabupaten Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 710 M² (tujuh ratus sepuluh meter persegi) berdasarkan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang telah dibayar lunas secara tunai sebesar Rp 640.000.000,00 (enam ratus empat puluh juta rupiah) kepada Tergugat I sebagaimana kwitansi bukti pembayaran tertanggal 8 Juni 2007 (Bukti P-1);
2. Bahwa transaksi jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 1 gugatan ini adalah antara Penggugat dengan Tergugat I yang dilakukan melalui Tergugat II sebagai perantara, yang mana Penggugat mempercayakan Tergugat II untuk melakukan pengurusan dan pengecekan keabsahan administrasi atas dokumen objek jual beli, khususnya dokumen Sertipikat atas tanah;
3. Bahwa dengan telah dibayarkan secara lunas oleh Penggugat kepada Tergugat I atas tanah yang terletak di Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Kabupaten Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 710 M² (tujuh ratus sepuluh meter persegi) ("selanjutnya mohon disebut sebagai "Objek Sengketa"), kemudian Penggugat mempercayakan penerimaan dokumen asli berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) dari Tergugat I kepada Tergugat II;
4. Bahwa kemudian sekitar bulan Juli Tahun 2007, Tergugat II menyerahkan dokumen-dokumen hak atas tanah kepada Penggugat dengan rincian dokumen dimaksud sebagai berikut:
 - Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Tergugat I tertanggal 08 Juni 2007 yang telah dilakukan pencatatan pada Kantor Kelurahan Rangkapanjaya Baru dengan nomor register 593.2/31/VI/2007., yang menyatakan bahwa tanah Objek Sengketa saat surat pernyataan tersebut dibuat merupakan milik Tergugat I dan tidak pernah

Halaman 4 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/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)



diperjualbelikan /digadaikan kepada pihak manapun dan tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa (Bukti P-2);

- Surat Keterangan Kehilangan dari Kepolisian Resor Depok tertanggal 11 Juni 2007 atas nama Pelapor Sdr. Amjani Baud, Spd., yang mana surat keterangan kehilangan tersebut menerangkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1011 atas tanah seluas 710 M² (tujuh ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Kp. Rawadenok, RT/RW. 003/008. Kelurahan Rangkapanjaya Baru, Kecamatan Pancoranmas Kota Depok atas nama Sdri. Fitriyani Wahyu telah hilang (Bukti P-3);
 - Surat Keterangan dari Kelurahan Rangkapanjaya Baru No. 593.2/69/2007 tertanggal 19 Juli 2007 yang menerangkan letak tanah Objek Sengketa atas nama Tergugat I masuk kedalam wilayah Pemerintahan Kelurahan Rangkapanjaya Baru (Bukti P-4).
5. Bahwa pada saat penyerahan dokumen-dokumen hak atas tanah kepada Penggugat sebagaimana dijelaskan dalam angka 4 gugatan ini, Tergugat II menyampaikan asli Sertipikat Hak Milik No. 1011 yang merupakan alas hak atas tanah Objek Sengketa mengalami kehilangan dan saat itu sedang dilakukan pengurusan permintaan sertipikat pengganti di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Depok;
6. Bahwa kemudian Tergugat II menyerahkan dokumen kepada Penggugat berupa asli Sertipikat Kedua (pengganti) Hak Milik No. 1011 atas nama Nyonya Fitriyani Wahyu, berdasarkan surat Ukur Nomor: 03191/Rangkapan Jaya Baru/2008., yang mana berdasarkan keterangan Tergugat II merupakan alas hak atas tanah Objek sengketa (Bukti P-5);
7. Bahwa adapun alasan Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I tidak dilakukan melalui dan/atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT dikarenakan menurut Tergugat II hal tersebut tidak dapat dilakukan dikarenakan adanya Peraturan Daerah yang dikeluarkan oleh walikota Depok, bahwasannya tanah yang masuk dalam rencana pembangunan jalan tol tidak dapat dilakukan proses balik nama (tanah objek sengketa termasuk tanah yang akan dibebaskan sehubungan dengan adanya rencana pembangunan jalan tol);



8. Bahwa setelah Penggugat menyerahkan uang pembelian atas tanah Objek sengketa kepada Tergugat I langsung melakukan penguasaan fisik atas tanah Objek Sengketa, yang mana sampai dengan saat ini oleh Penggugat, tanah tersebut disewakan kepada Pihak penyewa, dan tidak diperjualbelikan kepada pihak manapun (Bukti P-6);

B. URAIAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN PARA TERGUGAT DAN PARA TURUT TERGUGAT

9. Bahwa Penggugat melakukan pembelian tanah Objek Sengketa dari Tergugat I melalui peran Tergugat II sebagai perantara, setelah sebelumnya Penggugat memperoleh informasi dari Tergugat II terkait dengan adanya rencana penjualan Objek Sengketa tersebut oleh Tergugat I;

10. Bahwa Penggugat mempercayakan sepenuhnya kepada Tergugat II sehubungan dengan pengurusan dan penerimaan dokumen-dokumen kepemilikan hak atas tanah yang menjadi alas hak atas tanah Objek Sengketa dari Tergugat I, dan Tergugat II Tergugat menjamin keaslian bukti kepemilikan Objek Sengketa dan meyakinkan Penggugat terkait dengan objek sengketa tersebut tidak dalam sengketa dengan pihak lainnya, sehingga Penggugat setuju untuk melakukan pembelian terhadap Objek Sengketa senilai Rp 640.000.000,00 (enam ratus empat puluh juta rupiah), berdasarkan kwitansi bukti pembayaran tertanggal 8 Juni 2007 tersebut melalui Tergugat II selaku perantara dalam transaksi jual beli objek sengketa;

11. Bahwa dikarenakan Tergugat II meyakinkan Penggugat terkait Objek Sengketa yang termasuk tanah yang akan dibebaskan sehubungan dengan adanya rencana pembangunan jalan tol di Kota Depok, dan berdasarkan Peraturan Daerah yang dikeluarkan oleh Walikota Kota Depok, bahwasannya tanah yang masuk dalam rencana pembangunan jalan tol tidak bisa dibalik nama dan tidak bisa diperjualbelikan secara formal, maka jual beli tanah tersebut tidak dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT;

12. Bahwa setelah melakukan penguasaan fisik atas tanah Objek Sengketa tersebut pada tahun 2007 dan menerima dokumen kepemilikan tanah SHM No. 1011 yang didapat dari Tergugat II, Penggugat kemudian merencanakan untuk melakukan penjualan kembali atas tanah Objek Sengketa, dan sekitar bulan November tahun 2017, Penggugat

Halaman 6 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



mendapatkan penawaran dari pihak PT. Himalaya yang diwakili oleh Sdr. Wijaya melalui H. Ayub yang berperan sebagai perantara untuk dapat membeli tanah Objek Sengketa dari Penggugat.

13. Bahwa H. Ayub saat itu kemudian meminta kepada Penggugat untuk menyerahkan asli dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1011, atas nama Fitriyani Wahyu, seluas 710 M² (tujuh ratus sepuluh meter persegi) berdasarkan surat Ukur Nomor: 03191/Rangkapan Jaya Baru/2008, dengan alasan untuk dilakukan pengecekan Sertipikat Hak Milik terlebih dahulu oleh PT. Himalaya sebelum dilakukan transaksi jual beli atas Objek Sengketa milik Penggugat tersebut;
14. Bahwa dikarenakan Penggugat sangat percaya dengan H. Ayub, kemudian Penggugat menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 1011, atas nama Fitriyani Wahyu, seluas 710 M² (tujuh ratus sepuluh meter persegi) berdasarkan surat Ukur Nomor: 03191/Rangkapan Jaya Baru/2008., kepada H. Ayub tanpa disertai tanda terima bukti penyerahan, namun penyerahan dokumen asli SHM 1011 saat itu disaksikan oleh Tergugat IV dan Sdr. Munadih;
15. Bahwa Penggugat dengan dasar kepercayaan menyerahkan semua pengurusan rencana transaksi jual beli atas tanah Objek Sengketa dari Penggugat kepada PT. Himalaya kepada H. Ayub untuk dapat direalisasikan dengan segera;
16. Bahwa beberapa bulan kemudian Penggugat mendapatkan informasi dari Sdr. Wijaya bahwasannya PT. Himalaya tidak jadi melakukan pembelian tanah Objek Sengketa milik Penggugat dan terhadap dokumen asli Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1011 yang saat itu masih dalam penguasaan H. Ayub akan dikembalikan ke Penggugat, namun mengingat H. Ayub saat itu dalam keadaan sakit, sehingga pengembalian dokumen Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1011 tertunda;
17. Bahwa sekitar pertengahan tahun 2018, Penggugat menunaikan ibadah Haji di tanah Suci, sehingga tidak dapat mencari/mendapatkan informasi terakhir terkait rencana pengembalian asli dokumen Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1011. Sepulangnya Penggugat ke Tanah Air setelah menunaikan ibadah Haji dari Tanah Suci, Penggugat mendapatkan kabar bahwa H. Ayub telah meninggal dunia;

Halaman 7 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



18. Bahwa Penggugat kemudian melakukan komunikasi kepada Sdr. Wijaya dan mendapatkan keterangan bahwa tidak pernah ada persetujuan dan/atau transaksi apapun terkait dengan rencana jual beli atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1011 atas nama Tergugat I, dan PT. Himalaya tidak pernah menerima dokumen asli Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1011 (Bukti P-7);
19. Bahwa adapun alasan PT Himalaya tidak jadi melakukan transaksi pembelian atas tanah Objek Sengketa, dikarenakan Tergugat I tidak bersedia melakukan penandatanganan Akta Jual Beli;
20. Bahwa dengan tidak bersedianya Tergugat I untuk menandatangani Akta Jual Beli kepada PT. Himalaya atas rencana penjualan Sertipikat Hak Milik Nomor 1011, menimbulkan kecurigan Penggugat atas kebenaran Sertipikat Hak Milik yang telah ditransaksikan dengan Penggugat senilai Rp 640.000.000,00 (enam ratus empat puluh juta rupiah) sebagaimana kwitansi bukti pembayaran tertanggal 8 Juni 2007;
21. Bahwa Penggugat juga telah menghubungi Tergugat III untuk menanyakan keberadaan dan meminta Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1011 atas nama Tergugat I untuk dapat dikembalikan kepada Penggugat, namun menurut informasi dari Tergugat III terkait dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1011 milik Penggugat tersebut telah lama diserahkan kepada Tergugat IV dan menyampaikan kepada Penggugat akan membantu menanyakan kepada Tergugat IV agar dapat diserahkan kepada Penggugat (Bukti P-8);
22. Bahwa sekitar bulan Desember tahun 2019, Penggugat telah melakukan pertemuan dengan Tergugat IV dan meminta Tergugat IV untuk dapat segera mengembalikan dokumen asli Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1011 atas nama Tergugat I, akan tetapi Tergugat IV dalam pertemuan tersebut menyampaikan sertipikat tanah Objek Sengketa telah dilakukan penjualan kepada Turut Tergugat I dan telah dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan Turut Tergugat II antara Tergugat I selaku Penjual kepada Turut Tergugat I sebagai pembeli;
23. Bahwa dalam pertemuan tersebut, Tergugat IV juga menyerahkan dokumen-dokumen kepada Penggugat sebagai berikut :
 - a) Berita Acara Serah Terima Dokumen tertanggal 23 Juli 2018 (Bukti P-9), yang pada intinya dokumen ini menerangkan bahwa telah

Halaman 8 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



terjadi penyerahan dokumen dari Tergugat III kepada Tergugat IV kepada Tergugat III berupa:

- Sertipikat Asli Hak Milik No. 10905/Rangkaian Jaya atas nama Fitriyani Wahyu seluas 710 M² (tujuh ratus sepuluh meter persegi);
 - Akta Jual Beli No.114/2017, tertanggal 13 September 2017 dihadapan Notaris M. Sotarduga Tambunan, Notaris dan PPAT di Kota Depok;
 - SPPTPBB NOP No.32.78.002.001.031-0042.0 atas nama Fitriyani Wahyu;
- b) Berita Acara Serah Terima Dokumen tertanggal 23 Juli 2018 (Bukti P-10), yang pada intinya dokumen ini menerangkan bahwa telah terjadi penyerahan dokumen dari Tergugat III kepada Turut Tergugat I berupa:
- Sertipikat Asli Hak Milik No. 10905/Rangkaian Jaya atas nama Fitriyani Wahyu seluas 710 M² (tujuh ratus sepuluh meter persegi);
 - Akta Jual Beli No.114/2017, tertanggal 13 September 2017 dihadapan Notaris M. Sotarduga Tambunan, Notaris dan PPAT di Kota Depok;
 - SPPTPBB NOP No.32.78.002.001.031-0042.0 atas nama Fitriyani Wahyu;
- c) Fotocopy atas 2 (dua) Kwitansi Pembayaran dengan nilai total sebesar Rp. 540.000.000,- (lima ratus empat puluh juta rupiah) yang merupakan pembayaran atas transaksi Jual Beli tanah antara Turut Tergugat I dengan Tergugat III tertanggal 23 Juli 2018 (Bukti P-11) dan tertanggal 30 Juli 2018 (Bukti P-12), untuk pembayaran tanah yang terletak di Rangkaian Jaya dengan Sertipikat Hak Milik No. 10905 atas nama Tergugat I seluas kurang lebih 710 M² (tujuh ratus sepuluh meter persegi);
24. Bahwa Penggugat sempat menanyakan kepada Tergugat IV bagaimana bisa dilakukan jual beli tanpa memberitahu/menginformasikan hal tersebut kepada pihak Penggugat??? Sedangkan Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV sangat mengetahui perihal kepemilikan atas tanah

Halaman 9 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



tersebut yang merupakan milik Penggugat. Akan tetapi Tergugat IV tidak dapat memberikan jawaban kepada Penggugat;

25. Bahwa Tergugat IV mengakui keberadaan dokumen asli berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Tergugat I berada dalam penguasaan Tergugat IV, dan berjanji kepada Penggugat akan menyerahkan/mengembalikan dokumen tersebut kepada Penggugat paling lambat pada tanggal 31 Januari 2020, yang mana hal tersebut tertuang dalam Surat Pernyataan yang dibuat Tergugat IV tertanggal 28 Desember 2019 (Bukti P-13);

ADANYA 2 (DUA) DOKUMEN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH OBJEK SENGKETA

26. Bahwa Penggugat merupakan pihak yang sah sebagai pemilik atas tanah Objek Sengketa berdasarkan kwitansi pembayaran tertanggal 8 Juni 2007 (vide Bukti P-1), hal ini terbukti dengan tidak adanya bantahan dari Para Tergugat sehubungan dengan permintaan pengembalian dokumen asli Sertipikat Hak Milik No. 1011 yang merupakan alas hak atas tanah Objek Sengketa dari Penggugat kepada Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV;
27. Bahwa setelah dilakukan penelusuran atas dokumen-dokumen yang didapat dari Tergugat IV sebagaimana yang telah disebutkan dalam angka 23 Gugatan ini, terdapat fakta hukum adanya dokumen asli Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 10905 yang terdaftar atas nama Tergugat 1 dengan luas yang sama dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1011 yakni seluas 710 M² (tujuh ratus sepuluh meter persegi) dan juga dengan letak yang sama di Jalan Raya Keadilan, Kampung Rawadenok, RT/RW. 03/08, Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Kabupaten Depok, Provinsi Jawa Barat;
28. Bahwa secara logika hukum, tidak akan mungkin terdapat 2 (dua) Sertipikat Hak Milik (SHM) dengan 2 (dua) objek tanah yang berbeda yang atas nama orang yang sama dan dengan luas yang sama, yang dalam hal ini Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1011 dan Sertipikat Hak Milik No. 10905 memiliki pemilik atas nama orang yang sama yakni Tergugat I, sehingga atas hal tersebut menunjukkan bahwa terdapat dokumen asli Sertipikat Hak Milik (SHM) yang palsu yang diterbitkan secara melawan hukum yang digunakan untuk kepentingan pihak-pihak yang ingin mendapat keuntungan atas hal tersebut;

Halaman 10 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



29. Bahwa dengan adanya Sertipikat Hak Milik No. 1011, atas nama Tergugat I, seluas 710 M² (tujuh ratus sepuluh meter persegi) berdasarkan surat Ukur Nomor: 03191/Rangkaian Jaya Baru/2008 dan asli Sertipikat Hak Milik No. 10905 atas nama Tergugat I seluas 710 M² (tujuh ratus sepuluh meter persegi), menimbulkan dugaan Sertipikat Hak Milik No. 1011 yang didapat Penggugat dari Tergugat II merupakan Sertipikat Hak Milik PALSU/DIPALSUKAN;
30. Bahwa berdasarkan dokumen Berita Acara Serah Terima Dokumen tertanggal 23 Juli 2018 yang diserahkan Tergugat IV kepada Penggugat, yang mana dalam dokumen Berita Acara Serah Terima Dokumen tersebut terdapat dokumen Akta Jual Beli No. 114/2017 tertanggal 13 September 2017 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat II selaku Notaris dan/atau PPAT Kota Depok, sudah seharusnya berdasarkan tugas dan tanggung jawab Turut Tergugat II sebagai Notaris melakukan verifikasi terhadap dokumen administrasi dan terhadap keadaan fisik tanah di lapangan, dan tidak hanya percaya berdasarkan keterangan dari Para Pihak. Perlu Penggugat sampaikan, bahwa Penggugat dari tahun 2007 sampai dengan saat ini menguasai kondisi fisik atas tanah dan diatas tanah tersebut terdapat bangunan dan orang yang menempati, sehingga apabila Turut Tergugat II melakukan verifikasi terhadap fisik tanah di lapangan, maka akan terlihat bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat I merupakan pihak yang tidak berhak untuk melakukan dan menandatangani Akta Jual Beli atas tanah tersebut;
31. Bahwa Akta Jual Beli No. 114/2017 tertanggal 13 September 2017 dapat dipastikan dilakukan terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 10905 yang merupakan dokumen sebenarnya atas tanah yang terletak di Jalan Raya Keadilan, Kampung Rawadenok, RT/RW. 03/08, Kelurahan Rangkaian Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Kabupaten Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 710 M² (tujuh ratus sepuluh meter persegi) atas nama Tergugat I (saat itu);
32. Bahwa sampai dengan saat ini, dokumen asli berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1011 milik Penggugat tersebut belum dikembalikan, dan Penggugat meyakini dokumen asli atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1011 masih berada dibawah penguasaan salah satu Para Tergugat, sehingga Penggugat dalam hal ini sangat dirugikan, karena Sertipikat

Halaman 11 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Hak Milik No. 1011 dengan luas 710 M² (tujuh ratus sepuluh meter persegi) atas nama Fitriyani Wahyu yang terletak di wilayah Kota Depok dan penyerahan SHM 1011 yang patut diduga merupakan dokumen palsu dari dokumen sertipikat Hak Milik No. 10905 yang merupakan dokumen hak atas tanah yang sebenarnya;

33. Bahwa sehubungan dengan adanya transaksi jual beli tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1011 dari Tergugat I kepada Penggugat yang diduga palsu tersebut menunjukkan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat kepada Penggugat terkait dengan transaksi Jual Beli tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1011 yang merupakan alas hak atas tanah Objek Sengketa;

34. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara :

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

pengertian Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini, Tergugat I telah memiliki Sertipikat ganda atas 1 (satu) bidang tanah, dengan melawan hukum dan bahkan Tergugat II telah secara melawan hukum menyerahkan sertipikat yang diduga palsu/dipalsukan tersebut kepada Penggugat;

35. Bahwa sampai dengan saat ini, Penggugat tidak dapat melakukan klarifikasi kepada Turut Tergugat III terkait dengan keabsahan registrasi Sertipikat Hak Milik No. 10905 atas nama Tergugat I, hal ini dikarenakan Penggugat tidak memiliki kompetensi/kedudukan hukum (legal standing) untuk melakukan pengecekan kepada Turut Tergugat III. Namun Penggugat meyakini bahwa telah terjadi proses balik nama sertipikat No. 10905 dari Tergugat I kepada Turut Tergugat I di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Depok;

36. Bahwa perlu diketahui bersama bahwa tanah Objek Sengketa merupakan objek tanah yang masuk kedalam Rencana Tata Kota Depok

Halaman 12 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



yang akan dilakukan pembebasan lahan sehubungan dengan pembangunan jalan tol, sehingga berdasarkan hal tersebut terhadap objek tanah yang akan dilakukan pembebasan lahan akan mendapat ganti kerugian dari pihak Jasamarga dan/atau instansi pemerintah yang berwenang dalam hal ini. Pemberian ganti kerugian sebagaimana dimaksud akan diberikan Pemerintah melalui Jasamarga dan/atau instansi pemerintah lainnya kepada pihak-pihak yang namanya terdaftar/terregistrasi berdasarkan data kepemilikan tanah yang ada di Kantor Pertanahan Administrasi Kota Depok. Sehingga apabila telah terjadi proses balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 10905 dari Tergugat I kepada Turut Tergugat I yang merupakan alas hak atas tanah Objek Sengketa, maka Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah Objek Sengketa tidak akan mendapat ganti kerugian atas pembebasan lahan sebagaimana dimaksud;

37. Bahwa Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik atas transaksi jual beli tanah Objek Sengketa sudah sepatutnya dilindungi oleh hukum, posisi Penggugat sebagai pembeli berdasarkan transaksi jual beli atas tanah Objek Sengketa pada tanggal 8 Juni 2007 merupakan transaksi pembelian atas sebidang tanah seluas dan Sertipikat Hak Milik yang merupakan alas hak atas tanah yang terletak di Jalan Raya Keadilan, Kampung Rawadenok, RT/RW. 03/08, Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Kabupaten Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 710 M² (tujuh ratus sepuluh meter persegi), sehingga atas hal tersebut sudah sepatutnya perolehan hak atas tanah terhadap tanah Objek Sengketa yang didapat setelah tanggal 8 Juni 2007 yang dilakukan tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat merupakan transaksi yang dilakukan secara melawan hukum;
38. Bahwa Penggugat meyakini Tergugat I dan Tergugat II mempunyai maksud tidak baik dibalik menyerahkan Objek Sengketa yang diduga palsu tersebut dengan tujuan untuk memperkaya diri sendiri dengan cara melawan hukum yaitu menyerahkan sertipikat hak milik Objek Sengketa tersebut kepada Penggugat untuk selanjutnya melakukan jual beli lagi dengan sertipikat hak milik yang sebenarnya yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 10905 untuk mendapatkan keuntungan yang lebih;
39. Bahwa untuk memperkuat dalilnya dan meyakinkan Penggugat, Tergugat II menggunakan ketentuan Peraturan Daerah sehubungan

Halaman 13 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



dengan pembebasan lahan untuk kepentingan jalan tol sebagai alasan, yang mana Tergugat II menyampaikan terhadap objek tanah yang masuk dalam rencana pembebasan lahan untuk kepentingan jalan tol tidak dapat dilakukan proses Akta Jual Beli dan/atau proses balik nama. Hal inilah yang meyakinkan Penggugat untuk tidak melakukan proses jual beli secara formal berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku;

40. Bahwa apabila Sertipikat Hak Milik No. 1011 yang diduga palsu/dipalsukan merupakan tindakan yang dilakukan oleh Turut Tergugat III dengan menerbitkan Sertipikat Ganda atas satu obyek tanah yang dilakukan tanpa melalui prosedur sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang ataupun aturan hukum lain yang berlaku di Negara Indonesia. Mengenai hal tersebut merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik. Turut Tergugat III yang merupakan instansi pemerintahan yang paling berwenang terkait dengan kepemilikan status tanah seseorang atau badan hukum seharusnya melakukan pemeriksaan terlebih dahulu baik terhadap fisik tanah ataupun dokumen atas tanah terkait dengan objek tanah yang dimohonkan untuk diterbitkan Sertipikat Hak Milik.
41. Bahwa apabila terkait dengan proses penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 1011 yang diduga palsu/dipalsukan tanpa ada keterlibatan Turut Tergugat III, maka setelah mendapatkan fakta hukum dalam proses gugatan a quo yang menyatakan tanah Obyek sengketa dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1011 dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 10905 merupakan objek tanah yang sama, maka Turut Tergugat III haruslah menyatakan batal demi hukum segala proses yang dilakukan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 10905, termasuk namun tidak terbatas pada proses balik nama dan segala turunannya;
42. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana dimaksud dalam angka 1 sampai dengan angka 38 Gugatan ini, menimbulkan kerugian bagi Penggugat, yaitu berupa kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:
 - a) Kerugian Materiil:
 - Biaya pembelian tanah pada tahun 2007 adalah sebesar Rp 640.000.000,- (enam ratus empat puluh juta rupiah);

Halaman 14 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



- Biaya ganti kerugian atas pembebasan lahan untuk kepentingan jalan tol dari Pemerintah diperkirakan kurang lebih dengan harga Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per meter persegi, sehingga total adalah sebesar Rp. 2.130.000.000,- (dua miliar seratus tiga puluh juta rupiah).

b) Kerugian Immateriil

Kerugian immateriil, karena mengeluarkan biaya operasional dalam penelusuran keberadaan dokumen asli Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1011 serta adanya kerugian yang sangat banyak dalam menggunakan Jasa Konsultan Hukum untuk melakukan pengurusan terhadap tanah milik Penggugat, maka pantas kiranya bila Penggugat menuntut kerugian immateriil sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Sehingga total kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 640.000.000,- (enam ratus empat puluh juta rupiah) + Rp. 2.130.000.000,- (dua miliar seratus tiga puluh juta rupiah) + Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) = Rp 3.270.000.000,- (tiga milyar dua ratus tujuh puluh juta rupiah).

43. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum bagi Penggugat dan agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (illusoir), serta demi menghindari usaha Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoirbeslag) atas benda tidak bergerak yang akan diajukan secara terpisah namun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari gugatan ini;
44. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan Para Tergugat dan Turut Tergugat I akan lalai memenuhi putusan perkara a quo, oleh karenanya Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Depok cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan kepada Penggugat apabila Para Tergugat dan Turut Tergugat I lalai atau dengan sengaja tidak melaksanakan putusan

Halaman 15 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



perkara a quo terhitung sejak putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).

45. Bahwa dikarenakan Para Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Para Tergugat di hukum membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.
46. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (voeledig bewijs) dengan berpedoman kepada ketentuan Pasal 180 HIR, maka Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Depok cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verset), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Depok cq Majelis Hakim, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan tindakan Para Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige Daad);
3. Menyatakan Penggugat merupakan pihak yang paling berhak sehubungan dengan kepemilikan atas objek tanah yang terletak di Jalan Raya Keadilan, Kampung Rawadenok, RT/RW. 03/08, Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Kabupaten Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 710 M² (tujuh ratus sepuluh meter persegi) berdasarkan transaksi jual beli atas tanah dan kwitansi tertanggal 08 Juni 2007;
4. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli No.114/2017, tanggal 13 September 2017, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II;
5. Menyatakan batal demi hukum proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 1905 yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Depok
6. Memerintahkan Turut Tergugat III untuk membatalkan dan menyatakan tidak sah dengan segala akibat hukumnya sehubungan dengan proses

Halaman 16 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

balik nama atas Sertipikat Hak Milik No. 10905 dari Tergugat I kepada Turut Tergugat I;

7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diajukan secara terpisah namun menjadi kesatuan dalam gugatan ini;
8. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I untuk membayar kerugian Materiil maupun Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp 3.270.000.000,- (tiga milyar dua ratus tujuh puluh juta rupiah), yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat I secara sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);
9. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana Para Tergugat dan Turut Tergugat I lalai untuk menjalankan putusan ini;
10. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
11. Menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verset), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
12. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, dengan mengajukan perbaikan gugatan pada persidangan tanggal 15 Juli 2020, yang mana perubahan/revisi hanya merubah dan mengganti letak objek sengketa dalam gugatan aquo dari sebelumnya tertulis Jalan Raya Keadilan menjadi Jalan Keadilan Raya dan Kabupaten Depok menjadi Kota Depok, yang selengkapnyanya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 11 Agustus 2020 yang telah

Halaman 17 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibacakan dalam persidangan tanggal 12 Agustus 2020 yang menerangkan sebagai berikut :

I. PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG.

1. Sebelum mengajukan Eksepsi, Jawaban Tergugat I dan Gugatan Rekonvensi atas Gugatan yang diajukan Penggugat, bersama ini Tergugat I hendak menguraikan secara singkat latar belakang permasalahan yang menjadi sebab dan timbulnya sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I maupun terhadap Tergugat II ataupun terhadap Para Tergugat maupun Turut Tergugat lainnya;
2. Bahwa bersama ini Tergugat I sampaikan kepada Majelis yang Memeriksa dan Mengadili Perkara A quo, bahwasanya Tergugat I tidak pernah bertemu, tidak pernah mengenal dan tidak pernah mengetahui Penggugat. Melainkan Tergugat I hanya mengenal dan mengetahui Tergugat II dan Tergugat IV;
3. Bahwa pada awalnya, sekitar awal Tahun 2007, Tergugat II beberapa kali mendatangi Tergugat I dengan maksud Tergugat II hendak membeli tanah milik Tergugat I. Adapun Objek Tanah sebagaimana dimaksud terletak di Jalan Keadilan Raya, Kampung Rawadenok, RT.003/RW.008, Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, seluas 710 m² (tujuh ratus sepuluh meter persegi), sebagaimana terdaftar pada Buku Kantor Pertanahan Kota Depok yakni dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 atas nama Tergugat I sebagai Pemilik tanah yang sah dan patut;
4. Bahwa sebelum dilakukannya kesepakatan pembelian tanah milik Tergugat I tersebut, Tergugat II telah mengetahui bahwasanya Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 atas nama Tergugat I telah hilang, namun setelah dilakukan kroscek pada kantor pertanahan setempat (Turut Tergugat III) tetaplah diketahui bahwa sesuai Surat Ukur No. 03191/Rangkapan Jaya Baru/2008 dan Copy Sertipikat Hak Milik Nomor 1011, tanah seluas 710 m² (tujuh ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Jalan Keadilan Raya, Kampung Rawadenok, RT.003/RW.008, Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok adalah milik Tergugat I. Untuk itu, Tergugat I sepakat dengan Tergugat II untuk menunggu diterbitkannya Sertipikat Pengganti/Duplikat daripada Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 tersebut;

Halaman 18 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



5. Bahwa adapun pada akhirnya Tergugat I sepakat/bersedia menjual tanah tersebut kepada Tergugat II setelah Sertipikat Pengganti/Duplikat diterbitkan oleh Turut Tergugat III dengan catatan sebagai berikut:

5.1. Tergugat I simpati dan menaruh rasa iba terhadap Tergugat II, karena Tergugat II memohon kepada Tergugat I bahwasanya apabila Tergugat II membeli tanah milik Tergugat I, maka Tergugat II hendak mempergunakan dan merawat tanah tersebut dengan sebaik-baiknya, dikarenakan Tergugat II telah menerima uang (memiliki sumber uang) hasil pembagian warisan dari orang tua Tergugat II., oleh karena itu Tergugat II berharap kepada Tergugat I, dengan membeli tanah milik Tergugat I maka Tergugat II dapat membangun sebidang rumah untuk tempat tinggal Tergugat II sekaligus untuk dijadikan tempat berusaha bagi Tergugat II dan istrinya.

5.2. Tergugat I sepakat menjual tanah tersebut kepada Tergugat II senilai Rp. 710.000.000,- (tujuh ratus sepuluh juta rupiah) dengan perhitungan nilai jual berkisar Rp. 1.000.000,-/m² (satu juta rupiah per-meter persegi).

5.3. Tergugat I sepakat menerima pembayaran awal sebesar Rp. 640.000.000,- (enam ratus empat puluh juta rupiah) dan akan menerima pelunasan sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah diterimanya pembayaran awal tersebut.

5.4. Tergugat I bersedia memberikan Kwitansi atas pembayaran pertama dari Tergugat II, kemudian Tergugat I bersedia memberikan ASLI Sertipikat kepada Tergugat II setelah Tergugat I menerima Sertipikat Duplikat/Pengganti daripada Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 (yang hilang) yang diterbitkan melalui Kantor Pertanahan Kota Depok, namun Tergugat I dan Tergugat II sepakat "hanya akan melakukan Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, terhadap Sertipikat Duplikat/Pengganti daripada Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 (yang hilang) di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Depok selambat-lambatnya 1 (satu) Tahun setelah pembayaran awal diterima oleh Tergugat I".

5.5. Tergugat II bersedia membayar seluruh Pajak-Pajak yang timbul atas transaksi jual beli tanah tersebut (melalui Akta Jual Beli pada Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah), baik termasuk Pajak Penjual



dan Biaya Ganti Nama Sertipikat menjadi tanggung jawab Tergugat II;

6. Bahwa, setelah Tergugat I melakukan serangkaian proses dan administrasi pada Turut Tergugat III sebagai syarat pembuatan Sertipikat Duplikat/Pengganti daripada Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 (yang hilang), pada pertengahan Tahun 2007 Tergugat I menerima Sertipikat Hak Milik No. 10905 dari Turut Tergugat III sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011;

7. Bahwa sekitar bulan Juni 2007, Tergugat II mendatangi lagi Tergugat I untuk melakukan pembayaran awal yakni sebesar Rp. 640.000.000,- (enam ratus empat puluh juta rupiah) dengan kesepakatan sebagaimana Poin No. 5, kembali ditegaskan dan disepakati oleh Tergugat II kepada Tergugat I, sebagai berikut:

7.1. Tergugat I menerima pembayaran awal dari Tergugat II sebesar Rp. 640.000.000,- (enam ratus empat puluh juta rupiah) dengan diberikannya kwitansi pembayaran dari Tergugat I kepada Tergugat II.

7.2. Tergugat II sepakat untuk melakukan pelunasan sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) kepada Tergugat I selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah diterimanya pembayaran awal tersebut.

7.3. Tergugat II sepakat untuk mengurus dan mengeluarkan biaya-biaya pengurusan Akta Jual Beli, termasuk mencari Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Depok dan melepaskan kewajiban Tergugat I untuk membayar Pajak Penjual dan Biaya Ganti Nama.

7.4. Tergugat I sepakat untuk memberikan Sertipikat Hak Milik No. 10905 sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 kepada Tergugat II sebagai jaminan atas pembayaran pertama yang diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I, namun Tergugat I hanya akan melakukan Akta Jual Beli di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah atas Sertipikat Hak Milik No. 10905 sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 kepada Tergugat II apabila Tergugat II telah memenuhi kewajibannya yakni dengan melakukan pelunasan sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) kepada Tergugat I selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah diterimanya pembayaran awal dan kemudian Tergugat II (dalam kewajibannya) akan

Halaman 20 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



mendapatkan/menunjuk Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat Akta Jual Beli antara Tergugat I (Penjual) dan Tergugat II (Pembeli) dengan catatan Tergugat II melepaskan kewajiban Tergugat I untuk membayar Pajak Penjual dan Biaya Ganti Nama (seluruhnya menjadi tanggung jawab Tergugat II);

8. Bahwa setelah Tergugat I berkali-kali dalam waktu yang tidak terhitung mendatangi Tergugat II untuk meminta Tergugat II melakukan pelunasan kepada Tergugat I., sekitar Bulan September atau Oktober 2009 barulah Tergugat II melunasi kewajibannya kepada Tergugat I dengan cara mencicil hingga lunas pembayaran sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) tersebut dengan catatan bahwasanya Tergugat II tetap berkewajiban untuk mencari/menunjuk Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat (Wilayah Depok) untuk kemudian melakukan transaksi jual beli tanah (Akta Jual Beli) tersebut dengan melepaskan kewajiban/tanggung jawab Tergugat I atas biaya-biaya termasuk namun tidak terbatas Biaya Pajak Penjual maupun Biaya Ganti Nama Sertipikat dan biaya-biaya lain, selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak pelunasan Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) diterima Tergugat I dari Tergugat II (kurang lebih bulan November 2009);

9. Bahwa sekitar tahun 2017, Tergugat II bersama Tergugat IV kembali mendatangi Tergugat I untuk membujuk Tergugat I menandatangani Surat Kuasa Jual dan memberikan iming-iming (membujuk) Tergugat I untuk menerima uang sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) karena Terugat II dan Tergugat IV menginformasikan bahwa tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 1095 sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 milik Tergugat I yang telah dibeli secara di bawah tangan antara Tergugat I (Penjual) dan Tergugat II (Pembeli) tersebut hendak dijual kembali oleh Tergugat II kepada Pihak Lain atau akan dilelang oleh Pihak Lain. Namun Tergugat I jelas menolaknya, karena Tergugat I hanya akan melakukan transaksi jual beli tanah melalui Akta Jual Beli tanah di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di kota Depok (bukan menandatangani Surat Kuasa Jual atau Surat Lelang atau Surat lainnya), selain itu Tergugat I kembali menegur keras Tergugat I, karena lagi-lagi Tergugat II lalai akan janjinya untuk mencari/menunjuk Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat (Wilayah Depok) untuk kemudian melakukan transaksi jual beli tanah (Akta Jual Beli) tersebut (dengan melepaskan kewajiban/tanggung

Halaman 21 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



jawab Tergugat I atas biaya-biaya Pajak Penjual maupun Biaya Ganti Nama Sertipikat dan biaya-biaya lain), selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak pelunasan Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) diterima Tergugat I dari Tergugat II (kurang lebih bulan November 2009);

10. Bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan-perbuatan hukum baik melakukan, membuat dan menandatangani Akta Jual Beli terhadap Sertipikat Hak Milik No. 10905 sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011, terlebih Tergugat I tidak pernah bertemu dengan Suwarjo (Turut Tergugat I) apalagi untuk mendatangi Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Turut Tergugat II (yang bernama Sotarduga Tambunan, SH.) dan Tergugat I tidak pernah membuat atau melakukan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 114/2017 tanggal 13 September 2017 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II;
11. Bahwa sebagaimana dijelaskan pada awal Latar Belakang ini, bahwasanya Tergugat I tidak pernah bertemu, tidak pernah mengenal dan tidak pernah mengetahui Penggugat. Melainkan Tergugat I hanya mengenal dan mengetahui Tergugat II dan Tergugat IV sebagaimana Tergugat I jelaskan tersebut. Maka tidak sepatutnya Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat I, karena sejatinya tidak ada hubungan hukum maupun perikatan yang terjalin antara Tergugat I dengan Penggugat. Oleh karena itu, Tergugat I memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo untuk memutuskan bahwa Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima Untuk Seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard).

B. PENGGUGAT TIDAK MENUNJUKAN ITIKAD BAIK DALAM MENEMPUH UPAYA MEDIASI DI PENGADILAN NEGERI DEPOK.

1. Bahwa sesuai dengan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan ("Perma No. 1/2016") menyatakan bahwa setiap Hakim, Mediator, para pihak dan/atau kuasa hukum wajib mengikuti prosedur penyelesaian sengketa melalui Mediasi;
2. Bahwa sesuai dengan Pasal 6 ayat (1) Perma No. 1/2016, para pihak wajib menghadiri secara langsung pertemuan Mediasi dengan atau tanpa didampingi kuasa hukum. Lebih lanjut, berdasarkan Pasal 6 ayat (3) dan (4) huruf a sampai dengan d Perma No. 1/2016, ketidakhadiran para pihak secara langsung hanya dapat dilakukan berdasarkan alasan yang sah yaitu:

Halaman 22 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



- a. Kondisi kesehatan yang tidak memungkinkan untuk hadir dalam pertemuan Mediasi berdasarkan keterangan dokter;
 - b. Dibawah pengampuan;
 - c. Mempunyai tempat tinggal kediaman atau kedudukan di luar negeri; atau
 - d. Menjalankan tugas negara, tuntutan profesi atau pekerjaan yang tidak dapat ditinggalkan;
3. Namun demikian, tanpa adanya alasan hukum yang dapat diterima sesuai dengan Pasal 6 ayat 3 dan 4 huruf a sampai dengan d Perma No. 1/2016 tidak sekalipun prinsipal Penggugat hadir dalam pertemuan Mediasi yang dilaksanakan atas perkara a quo. Padahal, diketahui Penggugat berdomisili di wilayah hukum Pengadilan Negeri Depok dan tidak bertempat tinggal di luar Jabodetabek (Jakarta Bogor Depok Tangerang Bekasi) maupun berkedudukan di luar negeri;
4. Bahwa ketidakhadiran Penggugat dalam Mediasi tersebut merupakan suatu bentuk pelanggaran terhadap Perma No. 1/2016. Lebih lanjut, perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai itikad tidak baik Penggugat untuk menyelesaikan perkara a quo melalui proses mediasi sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (2) huruf a dan c Perma No. 1/2016;
5. Bahwa berbeda dengan Penggugat, dalam hal ini Ibu Fitriyani Wahayu (Tergugat I) ditengah kesibukan mengurus rumah tangga dan menjalankan usaha perorangan tetap dapat meluangkan waktu untuk hadir dalam proses mediasi yang diselenggarakan oleh Mediator Hakim pada Pengadilan Negeri Depok. Hal tersebut menunjukkan bahwa Tergugat I telah beritikad baik untuk mengedepankan penyelesaian perkara a quo melalui proses mediasi, yang mana seharusnya pihak Penggugatlah yang memberikan contoh untuk hadir secara langsung untuk duduk berunding bersama-sama Para Tergugat;
6. Bahwa berdasarkan hal diatas, fakta-fakta dan dasar-dasar hukum diatas, maka jelas bahwa Penggugat dalam Mediasi telah tidak beritikad baik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 ayat (2) huruf a dan c Jo. Pasal 22 ayat 1 Perma No. 1/2016. Oleh karena itu, Tergugat I memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutuskan bahwa Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima Untuk Seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard).

DALAM KONVENSI

Halaman 23 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. DALAM EKSEPSI

I. PENGADILAN NEGERI DEPOK TIDAK BERWENANG SECARA RELATIF UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO (RELATIVE COMPETENTIE).

1. Bahwa sebelum Tergugat I uraikan lebih lanjut, perlu Tergugat I sampaikan kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo bahwa Penggugat telah membuat kesalahan yang sangat mendasar yaitu mengajukan Gugatan a quo ke Pengadilan Negeri Depok;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat 1 Jo. Pasal 133 dan Pasal 134 Herzien Indlandsch Reglement (“HIR”) sesuai dengan HIR berbunyi sebagai berikut:

Pasal 118 ayat (1)

“(1)Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa Tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.”

Pasal 133

“Jika orang yang digugat dipanggil menghadap pengadilan negeri, sedang menurut peraturan pada Pasal 118 ia tidak usah menghadap pengadilan negeri itu, maka bolehlah ia meminta hakim supaya menerangkan bahwa hakim tidak berkuasa, asal saja permintaan itu dimasukan dengan segera pada permulaan persidangan pertama; permintaan itu tidak akan diperhatikan lagi jika orang yang digugat telah melahirkan suatu perlawanan lain”.

Pasal 134

“Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak masuk kuasa pengadilan negeri, maka pada sebarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya hakim mengaku dirinya tidak berkuasa dan hakim itupun wajib pula mengaku karena jabatannya bahwa ia tidak berkuasa”.

3. Bahwa pada halaman ke-1 Gugatan, Penggugat dengan jelas mencantumkan bahwa Tergugat I (selaku Pemilik Sertipikat Hak Milik No.

Halaman 24 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/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)



10905 sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011), yang beralamat sebagai berikut:

“beralamat di Jl. Angkasa II Dalam RT/RW.006/003, Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta.”

Actor sequitur forum rei (forum domicili)

Maka, kedudukan dan/atau domisili Tergugat I selaku Pemilik Sertipikat Hak Milik No. 10905 sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011, berada/berkedudukan/berdomisili di Jakarta Pusat sebagaimana tercantum pada Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 3171036406790011 dan sebagaimana Kartu Keluarga dengan Nomor 3171031201091182 dengan No.K 31001886655 yang mana diketahui alamat/kedudukan dan/atau domisili Teruguat I adalah di Jalan Angkasa Dalam II No. 40, RT.007/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat., maka yang berwenang mengadili perkara ini adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

4. Berdasarkan uraian-uraian, fakta-fakta dan dasar-dasar hukum diatas, maka jelas terbukti, dalam Gugatan Penggugat mengandung kesalahan formil karena diajukan kepada Pengadilan Negeri Depok yang tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo. Oleh karena itu, Tergugat I mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo untuk menerima dan mengabulkan eksepsi kompetensi relatif yang diajukan oleh Tergugat I, dengan memberikan putusan sela atas perkara a quo sebagai berikut:

1. Menerima Eksepsi Kompetensi Relatif Tergugat I mengenai ketidakwenangan Pengadilan Negeri Depok untuk Memeriksa dan Mengadili serta Memutus Perkara a quo.
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang untuk Memeriksa dan Mengadili serta Memutus perkara a quo.
3. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Namun, apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo menolak Eksepsi Kompetensi Relatif mengenai tidak memilikinya kewenangan Pengadilan Negeri Depok untuk Memeriksa dan Mengadili serta Memutus Perkara a quo, maka dengan ini Tergugat I secara tegas MERESERVIR haknya untuk mengajukan Eksepsi, Jawaban Tergugat I

Halaman 25 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



dan Gugatan Rekonvensi secara serta merta dalam perkara a quo berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

II. ERROR IN PERSONA

i. Keliru yang ditarik sebagai Tergugat

5. Bahwa, sebagaimana dijelaskan dalam Gugatan Penggugat, Tergugat I digugat sebagai Pihak Pemilik Sertipikat Hak Milik No. 10905 sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 yang seharusnya memiliki kewajiban melakukan transaksi jual beli terhadap Penggugat.

Namun, sebagaimana Tergugat I jelaskan secara terang benderang dalam Latar Belakang bahwa Tergugat I tidak pernah bertemu, tidak pernah mengenal dan tidak pernah mengetahui Penggugat. Melainkan Tergugat I hanya mengenal dan mengetahui Tergugat II dan Tergugat IV sebagaimana Tergugat I jelaskan tersebut. Maka sudah tidak sepatutnya Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat I, karena sejatinya tidak ada hubungan hukum maupun perikatan yang terjalin antara Tergugat I dengan Penggugat. Namun apabila Tergugat II akan melakukan Jual Beli terhadap Penggugat ataupun Tergugat II hendak meminta kepada Tergugat I untuk memberikan Kuasa Jual terhadap Tergugat II untuk kemudian Tergugat II menjual tanah Sertipikat Hak Milik No. 10905 sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 milik Tergugat I kepada Penggugat, dapat diketahui sesungguhnya hubungan perselisihan ataupun dugaan perbuatan melawan hukum sebagaimana Gugatan Penggugat adalah antara Penggugat dengan Tergugat II atau dengan Para Tergugat lainnya (bukan terhadap Tergugat I).

Oleh karena itu, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 601/K/Sip/1975, maka Gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengandung CACAT Error In Persona (Gugatan Salah Pihak/Salah tujuan/Salah Alamat);

6. Menanggapi hal tersebut nampak jelas ketidak-cermatan Penggugat dalam menyusun gugatannya. Sebagaimana dijelaskan oleh M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 111), sebagai berikut:

Halaman 26 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



“Diskualifikasi in person terjadi apabila yang bertindak sebagai Penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena penggugat dalam kondisi berikut:

- a. Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan.

Maka, Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu.”

7. Bahwa Penggugat tidak cermat dan salah Pihak, hal ini ditandai dengan salahnya alamat yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana halaman Gugatan Penggugat Ke-1, dimana Penggugat jabarkan bahwasanya alamat atau kedudukan atau domisili Tergugat I adalah:

“Jalan Angkasa Dalam II, RT.006/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.”

Sedangkan sebagaimana bukti kependudukan Tergugat I, Tergugat I beralamat atau berkedudukan atau berdomisili, sebagai berikut:

“Jalan Angkasa Dalam II No. 40, RT.007/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.”

Maka untuk itu, Penggugat tidak cermat dan keliru mengenai kedudukan, alamat serta domisili Tergugat I. Hal tersebut menyebabkan pertanyaan besar atas nama baik, harkat dan martabat Tergugat I yang mana mengetahui relaas panggilan sidang perkara a quo dikirimkan terhadap alamat yang salah, hingga diketahui oleh pihak-pihak yang semestinya tidak perlu mengetahui dugaan-dugaan maupun tuduhan-tuduhan yang disematkan oleh Penggugat terhadap Tergugat I yang belum dapat terbuktikan, untuk itu hal tersebut sangatlah merugikan Tergugat I.

Oleh karena ketidak-cermatan Penggugat dalam menyusun Gugatannya dan menyebabkan Gugatan Penggugat mengandung Cacat Formil, maka agar tidak mempersulit Majelis Hakim yang bertanggung jawab memimpin proses persidangan dalam penyelesaian perkara ini, maka sudah sepatutnya apabila Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima Untuk Seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard).



ii. Eksepsi diskualifikasi

8. Bahwa yang bertindak sebagai Penggugat, bukan pihak yang berhak. Sebagaimana dijelaskan oleh M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 111), sebagai berikut:

“Bentuk lain error in persona yang mungkin terjadi adalah orang yang ditarik sebagai tergugat keliru (gemis aanhoeda nigheid). Sebagai contoh yang meminjam uang (bertransaksi) adalah A, tetapi yang ditarik sebagai Tergugat untuk melunasi pembayaran adalah B. Gugatan yang demikian, salah dan keliru, karena tidak tepat orang didudukkan sebagai Tergugat. Selain itu dapat juga terjadi salah sasaran, apabila yang digugat anak di bawah umur atau di bawah perwalian, tanpa mengikutsertakan orang tua atau walinya.”

9. Bahwa dengan demikian, berdasarkan FAKTA tersebut, Penggugat tidak mempunyai hak, kapasitas, dan kedudukan untuk menggugat atau dengan kata lain, Penggugat tidak memiliki persona standi in judicio di persidangan pada Pengadilan Negeri Depok atas perkara ini, hal ini kami sampaikan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 10905 sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 milik Tergugat I telah terjadi kesepakatan jual beli dengan syarat-syarat kesepakatan dengan Tergugat II sebagaimana dijelaskan dalam Latar Belakang, dan hal ini ditegaskan oleh Penggugat sendiri dalam Gugatannya. Dimana Penggugat tidak pernah mengetahui, mengenal dan menemui Tergugat I.

Oleh karena itu, disebabkan Gugatan Penggugat mengandung cacat formil, maka Tergugat I memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutuskan bahwa Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima Untuk Seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard).

iii. Eksepsi kurang pihak (Exceptio plurium litis consortium)

10. Bahwa Penggugat dalam Posita No. 22, No. 23 dan No. 30 serta Petitum No. 2 dan No. 8 menegaskan adanya mengenai peralihan terhadap pihak ketiga yakni Turut Tergugat I. Dengan kata lain, masih ada pihak yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat, bukan menjadi Turut Tergugat., maka apabila Turut Tergugat I adalah menjadi Pihak yang secara langsung terlibat atas perkara a quo (adanya tindakan hukum untuk

Halaman 28 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



mengalihkan hak) maka barulah sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh dengan menyertakan Turut Tergugat I sebagai bagian dari Tergugat bukan menjadi Turut Tergugat.

Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1078/K/SIP/1972 tanggal 11 November 1975, yang menyatakan secara jelas bahwa:

“Seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai Pihak yang telah menjual tanah tersebut.”

Selain itu, hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 621 K/Sip/1975, yang menyatakan secara jelas bahwa:

“ternyata sebagian objek perkara, tidak dikuasai Tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga. Dengan demikian, oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium.”

Dan, sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 151/K/SIP/1975 tanggal 13 Mei 1975, yang menyatakan secara jelas bahwa:

“agar tidak cacat hukum yaitu terjadinya kurang pihak (plurium litis consortium) maka orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani suatu perjanjian (perikatan) haruslah ikut untuk ditarik sebagai Tergugat.”

Bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat dinyatakan cacat formil dan mengakibatkan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

III. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

i. GUGATAN PREMATUR (Exceptio Dilatoria)

11. Gugatan Penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di Pengadilan, karena masih prematur, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini karena Tergugat I sampai dengan saat ini belum pernah melakukan pembuatan atau penandatanganan Akta Jual Beli terhadap Tergugat II di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah manapun untuk mentransaksikan secara sah Sertipikat Hak Milik No. 10905 sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 milik Tergugat I (selaku Penjual) kepada Tergugat II (selaku Pembeli);

Halaman 29 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



12. Menanggapi hal tersebut nampak jelas ketidak-cermatan Penggugat dalam menyusun gugatannya. Sebagaimana dijelaskan oleh M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 438-439), bahwa:

“Gugatan Prematur terhadap Tergugat dalam hal Penggugat tidak memiliki kapasitas atau hak untuk mengajukan perkara tersebut, atau pihak yang digugat adalah tidak memiliki urusan dengan perkara tersebut...”

Oleh karena itu Mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili untuk mempertimbangkan cacat formil tersebut yang nyata-nyata dilakukan oleh Penggugat, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijk Verklaard).

ii. FORMULASI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS

13. Perlu dicermati Gugatan Penggugat secara keseluruhan yang pada intinya Penggugat menggabungkan 3 (tiga) perkara menjadi 1 (satu) kesatuan dalam Gugatan dan Objek Perkara ini sama sekali tidak memiliki hubungan hukum:

- Terkait Jual Beli objek tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 10905 sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 milik Tergugat I kepada Tergugat II ??

Tergugat I tidak pernah bertemu, mengenal dan mengetahui Penggugat, karena sejak tahun 2007 sampai dengan tahun 2017, Tergugat I hanya berulang kali bertemu dengan Tergugat II, sepengetahuan dan kondisi transaksional yang Tergugat I ketahui adalah Tergugat II adalah Pembeli Tanah sebagaimana dijelaskan dalam Latar Belakang tersebut di atas.

- Terkait Jual Beli objek tanah sebagaimana dimaksud yang direncanakan oleh Almarhum Haji Ayub setelah dititipkan bukti-bukti/dokumen kepemilikan tanah oleh Penggugat ??

Tergugat I tidak pernah bertemu dan mengenal Almarhum Haji Ayub sebagaimana dijelaskan dalam Gugatan Penggugat Posita No. 12, No. 13 dan No. 14. Karena Tergugat I hanya bertemu dengan Tergugat II, dan Tergugat II pada tahun 2017 pernah menyampaikan

Halaman 30 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



kepada Tergugat I bahwa tanah tersebut akan dilelang kepada sebuah perusahaan (seingat Tergugat I, mungkin yang dimaksud oleh Tergugat II adalah PT. Himalaya) namun Tergugat I menolak karena sesuai kesepakatan antara Tergugat I dan Tergugat II, bahwa Tergugat I akan melakukan transaksi Jual Beli Tanah Sertipikat Hak Milik No. 10905 sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 kepada Tergugat II melalui Akta Jual Beli di hadapan Notaris yang ditunjuk dan dibiayai keseluruhannya oleh Tergugat II (selaku Penjual, bukan selaku Perantara Penggugat).

- Terkait Jual Beli yang terjadi sebagaimana dijelaskan oleh Penggugat dalam Posita No. 22 dan No. 23., sebagai berikut:

Posita No. 22 “.....Tergugat IV dalam pertemuan tersebut menyampaikan sertipikat tanah objek sengketa telah dilakukan penjualan kepada Turut Tergugat I dan telah dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan Turut Tergugat II antara Tergugat I selaku Penjual kepada Turut Tergugat I sebagai Pembeli”.

Posita No. 23 “..... Tergugat IV juga menyerahkan dokumen-dokumen kepada Penggugat sebagai berikut:

- a. Berita Acara Serah Terima Dokumen tertanggal 23 Juli 2018, yang pada intinya dokumen ini menerangkan bahwa telah terjadi penyerahan dokumen dari Tergugat III kepada Tergugat IV berupa:
 - Sertipikat Asli Hak Milik No. 10905/Rangkaian Jaya atas nama;
 - Akta Jual Beli No. 114/2017, tertanggal 13 September 2017 di hadapan Notaris;
 - SPPTPBB NOP No. 32.78.002.001.031-0042.0 atas nama Fitriyani Wahyu ;
- b. Berita Acara Serah Terima Dokumen tertanggal 23 Juli 2018, yang pada intinya dokumen ini menerangkan bahwa telah terjadi penyerahan dokumen dari Tergugat III kepada Turut Tergugat I berupa:
 - Sertipikat Asli Hak Milik No. 10905/Rangkaian Jaya atas nama;
 - Akta Jual Beli No. 114/2017, tertanggal 13 September 2017 di hadapan Notaris ;

Halaman 31 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



- SPPTPBB NOP No. 32.78.002.001.031-0042.0 atas nama Fitriyani Wahyu ;

c. Fotocopy atas 2 (dua) Kwitansi Pembayaran dengan nilai total sebesar Rp. 540.000.000,- (lima ratus empat puluh juta rupiah) yang merupakan pembayaran atas transaksi jual beli tanah antara Turut Tergugat I dengan Tergugat III tertanggal 23 Juli 2018.....”

Tergugat I tidak pernah mengetahui adanya transaksi-transaksi tersebut baik yang telah dituduhkan oleh Penggugat bahwasanya Tergugat I telah melakukan transaksi kepada Turut Tergugat I maupun adanya pembayaran-pembayaran lainnya.

Penggabungan Perkara yang Tidak Memiliki Konektivitas,

Maka berdasarkan hal tersebut terbukti tidak ada hubungannya antara transaksi jual beli antara Penggugat terhadap Tergugat I maupun transaksi jual beli antara Turut Tergugat I dengan Tergugat I dengan objek perkara Sertipikat Hak Milik No. 10905 sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011.

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1715 K/Pdt/1983:

“... kumulasi objektif yang diajukan Penggugat, tidak dapat dibenarkan atas alasan: antara gugatan yang satu dengan yang lain adalah kasus yang berdiri sendiri. Antara keduanya tidak terdapat koneksitas atau hubungan erat.”

Oleh karena itu kami Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili untuk mempertimbangkan cacat formil tersebut yang nyata-nyata dilakukan oleh Penggugat, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

14. Bahwa, Tergugat I tidak pernah bertemu dengan Suwarjo (Turut Tergugat I) apalagi untuk mendatangi Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Turut Tergugat IV (yang bernama Sotarduga Tambunan, SH.) dan Tergugat I tidak pernah membuat atau melakukan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 114/2017 tanggal 13 September 2017 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat IV.

Gugatan yang diajukan oleh Penggugat sangat mengada-ada dan memaksakan kehendaknya yang teramat sangat tidak jelas. Hal ini

Halaman 32 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565.K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang menyatakan secara jelas bahwa:

“Kalau objek Gugatan tidak jelas, maka Gugatan tidak dapat diterima.”

Maka sangatlah beralasan apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Kabur atau Obscuur Libel, sehingga Gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan DITOLAK atau setidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

iii. PETITUM SALING BERTENTANGAN SATU SAMA LAIN

15. Bahwa Penggugat meminta untuk dikabulkanya Petitum Nomor 2 dan 3 sementara dalam Posita Nomor 41 dan sebagainya serta Petitum No. 4 dan No. 5 Penggugat meminta batal demi hukum atas Akta Jual Beli No. 114/2017 dan Sertipikat Hak Milik No. 10905 sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011. Menurut keterangan Penggugat dalam posita Nomor 2 dan 3 antara pihak pembeli tanah maupun perantara (Penggugat dan Tergugat II) terhadap pembelian Sertipikat Hak Milik No. 10905 sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 milik Tergugat I merupakan satu-kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Sedangkan Tergugat I tidak pernah bertemu dengan Penggugat dan tidak pernah diinformasikan oleh Tergugat II bahwasanya Tergugat II hanyalah perantara dari Penggugat.

Maka, dari konstruksi Petitum Penggugat sebagaimana poin di atas, untuk itu tampak jelas bahwa antara Petitum tersebut bertentangan satu dengan yang lainnya dan antara Posita yang satu dengan yang lainnya serta Petitum yang tidak didukung oleh posita.

Oleh karena itu Mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili untuk mempertimbangkan cacat formil tersebut yang nyata-nyata dilakukan oleh Penggugat, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

iv. OBJEK BARANG BUKAN MILIK PENGGUGAT (EXCEPTIO DOMINII)

16. Bahwa bila dicermati Gugatan Penggugat, dalam Sertipikat Hak Milik No. 10905 sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 milik Tergugat I dengan melakukan perbandingan Kwitansi yang telah diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, maka jelas



RENCANA TRANSAKSIONAL JUAL BELI TANAH TERSEBUT ADALAH TRANSAKSI BELUM SEMPURNA ANTARA TERGUGAT I DENGAN TERGUGAT II, dikarenakan TERGUGAT II TELAH LALAI DAN MENGULUR WAKTU PELUNASAN DAN PROSES PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG MENURUT HEMAT TERGUGAT I SAMPAI DENGAN SAAT INI BELUM PERNAH MELAKUKAN, MEMBUAT DAN MENANDATANGANI AKTA JUAL BELI SEBAGAIMANA DITUDUHKAN OLEH PENGGUGAT TERHADAP TERGUGAT I.

Bahwa, sesuai dengan ketentuan Pasal 163 Herzien Indlandsch Reglement ("HIR") dan Pasal 1865 KUH Perdata, dimana pada intinya Penggugat dibebani wajib bukti untuk membuktikan dalil gugatannya, yaitu bahwa objek gugatan adalah miliknya. Maka, apabila Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa objek gugatan adalah miliknya, maka Gugatan Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijk Verklaard).

- v. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI DASAR FAKTA YANG JELAS
17. Bahwa apabila dicermati Gugatan Penggugat sebagaimana Posita No. 1 dan No. 2, Penggugat menyatakan bahwa terkait harga pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I senilai Rp. 640.000.000,- adalah pembayaran secara lunas, sedangkan dalam Posita No. 23 huruf (c) Penggugat menyatakan bahwa objek sengketa yang mana berupa Sertipikat Hak Milik No. 10905 sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 milik Tergugat I telah dilakukan jual beli (pembayaran) dari Turut Tergugat I (selaku Pembeli) kepada Tergugat III (selaku Penjual) senilai Rp. 540.000.000,- (lima ratus empat puluh juta rupiah) tanpa sepengetahuan Tergugat I.

Selain itu, Tergugat I tidak mengetahui apa dasarnya Tergugat III menjual tanah tersebut kepada Turut Tergugat I, menimbang hingga saat ini Tergugat I belum juga melakukan atau menandatangani Akta Jual Beli dengan Tergugat II. Dalam bukunya "Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, cetakan keempat belas, April 2014, halaman 58, M. Yahya Harahap, S.H., menyebutkan:

"... Fundamentum Potendi yang dianggap lengkap memenuhi syarat, memenuhi dua unsur:

1. Dasar Hukum (Rechtelijke Grond)



2. Dasar Fakta (Feitelijke Grond)

Memuat Penjelasan pernyataan mengenai:

- Fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau di sekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan Tergugat,
- atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat.”

Pada buku dan halaman yang sama, M. Yahya Harahap, S.H. juga mengemukakan bahwa:

“... Posita yang dianggap terhindar dari cacat obscur libel, adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (rechtelijke grond) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (feitelijke grond) yang terjadi di sekitar hubungan hukum dimaksud.”

Doktrin di atas menunjukkan bahwa Posita tidak hanya memuat dasar hukum yang jelas, tetapi juga dasar fakta yang jelas. Posita harus memenuhi dua unsur tersebut di atas, jika hanya memenuhi salah satu unsur maka dalil gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil gugatan, dengan kata lain, gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (eenduidelijke en bepaalde conclusie).

Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 547.K/ Sip/1972, tanggal 15 Maret 1970, yang selengkapnya berbunyi berikut:

“Orang bebas menyusun dan merumuskan surat gugatan asal cukup memberikan gambaran tentang kejadian materil yang menjadi dasar tuntutan”

Bahwa dengan demikian, dalil-dalil permohonan yang hanya menjelaskan dasar hukum (rechtelijke grond) tanpa menjelaskan secara rinci dan jelas dasar fakta (feitelijke grond) maupun sebaliknya, terhadap (mengenai) kejadian dan peristiwa yang mendasari tuntutan Pemohon, maka sudah layak dan patut dianggap Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dalam pembuatan suatu Gugatan. Oleh karenanya, Gugatan tersebut sudah layak dan sepatasnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Halaman 35 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



vi. PETITUM GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DIDUKUNG POSITA

18. Bahwa jika dicermati dalam gugatannya, terkait Petitum No. 9 yang bertuliskan:

“Menghukum Para Tergugat I dan Turut Tergugat I...”

Bahwa terkait hal tersebut, Penggugat tidak secara jelas menjelaskan faktanya dalam posita mengenai siapa pihak yang melakukan dan melangsungkan peralihan. Dimana Penggugat hanyalah menduga-duga Tergugat I memiliki kepentingan yang dituduhkan oleh Penggugat secara picik sebagaimana Posita No. 34 paragraf ke-2 dan Posita No. 38, sebagai berikut:

Posita No. 34 paragraf ke-2 “.....Tergugat I telah memiliki Sertipikat ganda atas 1 (satu) bidang tanah, dengan melawan hukum.. ..”

Posita No. 38 “.....Tergugat I dan Tergugat II mempunyai maksud tidak baik dibalik penyerahan Objek Sengketa yang diduga palsu tersebut dengan tujuan untuk memperkaya diri sendiri dengan cara melawan hukum yaitu menyerahkan sertipikat hak milik Objek Sengketa tersebut kepada Penggugat untuk selanjutnya melakukan jual beli lagi dengan Sertipikat Hak Milik yang sebenarnya yaitu Sertipikat Hak Milik No. 10905 untuk mendapatkan keuntungan yang lebih.”

Bahwa Tergugat I tidak mengerti maksud dan tujuan atas tuduhan Penggugat bahwasanya Tergugat I telah melakukan penggandaan sertipikat dan Tergugat I tidak mengerti maksud dan tujuan atas tuduhan Penggugat yang mana seakan-akan Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama menyerahkan Sertipikat Hak Milik kepada Penggugat. Kembali Tergugat I jelaskan, Tergugat I tidak pernah mengenal dan bertemu dengan Penggugat. Hal ini secara jelas dan terang benderang membuat Gugatan yang diajukan oleh Penggugat sangat tidak jelas, gelap dan/atau kabur. Sebagaimana diterangkan oleh Yahya Harahap: “Fundamentum Petendi, berarti dasar gugatan atau dasar tuntutan (grondslag van de lis).”

Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2016.K/Pdt.Sus/2010, tanggal 25 Maret 2010, yang menyatakan:

Halaman 36 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



“ ... dalam petitum angka 2 dan 3 tidak diuraikan dalam posita gugatan, hanya apa yang diuraikan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum gugatan, sehingga gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur bahkan kontradiktif (obscur libel)”.

Selain itu, hal tersebut juga sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 720.K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999, yang menyatakan:

“apa-apa yang dimintakan dalam Petitum Gugatan harus diurai di dalam Posita dengan dasar-dasar hukum yang melandasinya”

Bahwa berdasarkan hal tersebut, sudah sangat jelas bahwasanya Gugatan Penggugat kabur dan tidak layak karena tidak adanya konektivitas antara apa yang Penggugat jelaskan dalam Posita dengan apa yang dituntut oleh Penggugat dalam Petitumnya, maka sangatlah bersalah apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo menyatakan Gugatan Kabur atau Obscur Libel sehingga sudah sepantasnya untuk menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

vii. GUGATAN PENGGUGAT DIAJUKAN SECARA LICIK (EXCEPTIE DOLI PRAE SINTIS)

19. Bahwa Penggugat telah secara licik mengajukan Gugatan perkara a quo kepada Pengadilan Negeri Depok dan meminta ganti kerugian dengan nilai yang sangat 'fantastis' dan sangat 'mengada-ada' padahal telah secara nyata terbukti Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum (legal standing) dan telah cacat formil dalam mekanisme dan menentukan kedudukan Tergugat I;

20. Bahwa selain itu, Penggugat juga tidak memiliki alasan hukum yang sah untuk menggugat, terlebih lagi Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Gugatannya, sehingga seluruh isi Gugatan Penggugat tidak masuk akal karena di dalam Gugatan tersebut banyak memasukan dalil-dalil tanpa bukti-bukti yang kuat dan sangat menyesatkan;

21. Bahwa terlebih lagi, Penggugat juga secara tidak jelas merumuskan Gugatan a quo. Bahwa meskipun demikian, Penggugat tetap berupaya mencari-cari alasan untuk mencari keuntungan materi sebesar-sebesarannya dari Para Tergugat, khususnya terhadap Tergugat I yang tidak mengenal dan memiliki hubungan hukum terhadap Penggugat;

Halaman 37 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



22. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, sudah selayaknya jika Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo sependapat dengan Tergugat I bahwa Gugatan Penggugat telah diajukan secara licik dan memanipulasi rasa keadilan.

Oleh karena itu, kami mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dapat menerima dan mengabulkan Exceptie Doli Prae Sintis yang diajukan Para Tergugat dan sekaligus menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo agar seluruh dalil Eksepsi Tergugat I merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian Pokok Perkara a quo;
2. Bahwa Tergugat I membantah seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali dalil-dalil yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat I;
3. Bahwa tidak benar seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat dalam Posita No. 1, Posita No. 3, Posita No. 9 dan Posita No. 10., yang pada intinya menerangkan secara picik dan menyesatkan bahwasanya seakan Tergugat I telah menjual tanah milik Tergugat I (sebagaimana dimaksud adalah Sertipikat Hak Milik No. 10905 sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011) kepada Penggugat melalui Tergugat II.

Tergugat I menanggapinya sebagai berikut:

Bahwa, perlu kembali Tergugat I pertegas bahwa Tergugat tidak pernah mengenal Penggugat, Tergugat I tidak pernah bertemu, dan tidak pernah mengetahui Penggugat (sebelum pada akhirnya Tergugat mengetahui nama Penggugat, setelah Penggugat mengajukan Gugatan a quo), melainkan Tergugat I hanya mengenal dan mengetahui Tergugat II dan Tergugat IV.

Disamping itu, perlu Tergugat I pertegas bahwa tidak pernah sekalipun Tergugat II ataupun Tergugat IV menceritakan kepada Tergugat I bahwasanya Tergugat II adalah perantara/makelar/caloe tanah. Tergugat II selalu mendatangi Tergugat I dan menyampaikan kepada Tergugat I bahwa:

- Tergugat II selalu memohon kepada Tergugat I, apabila Tergugat II membeli tanah milik Tergugat I, maka Tergugat II akan mempergunakan dan merawat tanah tersebut sebaik-baiknya, sebab itu Tergugat I simpati



dan menaruh rasa iba terhadap Tergugat II sampai dengan menjual tanah tersebut kepada Tergugat II.

- Tergugat II telah menerima uang (memiliki sumber uang) hasil pembagian warisan dari orang tua Tergugat II., oleh karena itu Tergugat II berharap kepada Tergugat I, dengan membeli tanah milik Tergugat I maka Tergugat II dapat membangun sebidang rumah untuk tempat tinggal Tergugat II sekaligus untuk dijadikan tempat berusaha bagi Tergugat II dan istrinya.

Oleh karena dalil-dalil Penggugat kabur dan tidak jelas, maka dalil-dalil Penggugat sangatlah mengada-ada dan tidak dapat diterima secara hukum;

4. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat dalam Posita No. 7, No. 8 dan No. 39, yang pada intinya menerangkan secara picik dan menyesatkan bahwasanya seakan Penggugat dan Tergugat I melakukan Jual Beli dengan sengaja tidak dilakukan melalui dan/atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah karena menurut Tergugat II ada Peraturan Daerah yang dikeluarkan oleh Walikota Depok, bahwasanya tanah yang masuk dalam rencana pembangunan jalan toll tidak dapat dilakukan proses balik nama, kemudian setelah Tergugat I menerima uang dari Penggugat, maka Penggugat langsung melakukan Penguasaan Fisik.

Tergugat I menanggapi sebagai berikut:

Bahwa bagaimana bisa dikatakan demikian? Apabila Tergugat tidak pernah mengenal Penggugat, Tergugat I tidak pernah bertemu, dan tidak pernah mengetahui Penggugat namun Tergugat I dapat membuat komitmen sebagaimana dijelaskan oleh Penggugat tersebut? Untuk itu, Penggugat telah membuat kronologis, narasi dan cerita yang dibuat-buat dan mengada-ada.

Selain itu, Gugatan Penggugat kabur sebab Penggugat tidak dapat menjelaskan Peraturan Daerah Kota Depok apa? Nomor Berapa? Tanggal Berapa? Tentang Peraturan Daerah Apa? Akan narasi yang dibuat oleh Penggugat dalam Posita No. 7, No. 8 dan No. 39 tersebut.

Menurut pakar Hukum Acara pPerdata, M. Yahya Harahap, SH, dikabulkannya suatu gugatan adalah dengan syarat bila dalil gugatnya dapat dibuktikan oleh penggugat sesuai alat bukti sebagaimana diatur dalam Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata")/Pasal 164 Het Herzien Inlandsch Reglement ("HIR").



Sebagai pedoman pembagian beban pembuktian digariskan dalam Pasal 163 HIR, Pasal 283 RBG dan Pasal 1865 KUH Perdata yang menegaskan bahwa:

“setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.

Bahwa, kembali Tergugat I jelaskan, sebagaimana Pendahuluan ini (dalam Latar Belakang No. 8 dan No. 9)., bahwa setelah Tergugat I menerima pembayaran awal I sebesar Rp. 640.000.000,- (enam ratus empat puluh juta rupiah) dan Tergugat II ingkar janji untuk segera melunasi pembayaran selambat-lambatnya 1 (satu) tahun sejak pembayaran awal dilakukan., Tergugat I telah berulang kali mendatangi Tergugat II yang telah menguasai fisik tanah tersebut (sepengetahuan Tergugat I, bukanlah diduduki/dikuasai oleh Penggugat)., disaat Tergugat I berulang kali mendatangi Tergugat II sampai dengan Tergugat II melunasi pembayaran sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), Tergugat I tidak pernah melihat atau bertemu Penggugat (yang mengaku-ngaku menguasai fisik tanah tersebut dalam Gugatannya). Maka, oleh karena dalil-dalil Penggugat kabur dan tidak jelas, maka sudah layak dan sepantasnya dalil gugatan ini ditolak;

5. Bahwa tidak benar dalil-dalil Gugatan Penggugat dalam Posita No. 12 sampai dengan Posita No. 20, yang pada intinya menerangkan secara picik dan menyesatkan bahwasanya pada sekitar tahun 2017 Penggugat memerintahkan Haji Ayub (selaku perantara PT. Himalaya) untuk mendatangi Tergugat I agar menandatangani jual beli dengan PT. Himalaya selaku Pembeli.

Tergugat I menanggapinya sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I tidak pernah bertemu dan mengenal Haji Ayub. Karena Tergugat I hanya bertemu dengan Tergugat II, dan Tergugat II pada tahun 2017 pernah menyampaikan kepada Tergugat I bahwa tanah tersebut akan dilelang kepada sebuah perusahaan (seingat Tergugat I, mungkin yang dimaksud oleh Tergugat II adalah PT. Himalaya) namun Tergugat I menolak karena sesuai kesepakatan antara Tergugat I dan Tergugat II, bahwa Tergugat I akan melakukan transaksi Jual Beli Tanah Sertipikat Hak Milik No. 10905 sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 kepada Tergugat II melalui Akta Jual Beli di hadapan Notaris yang



ditunjuk dan dibiayai keseluruhannya oleh Tergugat II (selaku Penjual, bukan selaku Perantara Penggugat). Maka, oleh karena dalil-dalil Penggugat kabur dan tidak jelas, maka dalil-dalil Penggugat sangatlah mengada-ada dan tidak dapat diterima secara hukum;

6. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat dalam Posita No. 23 dan No. 24 serta Posita No. 45, yang pada intinya menerangkan secara picik dan menyesatkan bahwasanya seakan Tergugat I telah melakukan atau menandatangani jual beli dengan Turut Tergugat I dihadapan Turut Tergugat II tahun 2017, atas tanah yang telah dijual oleh Tergugat I kepada calo/makelar Penggugat yakni Tergugat II.

Tergugat I menanggapi sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan-perbuatan hukum baik melakukan, membuat dan menandatangani Akta Jual Beli terhadap Sertipikat Hak Milik No. 10905 sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 sebagaimana dituduhkan oleh Penggugat terhadap Tergugat I tersebut, terlebih Tergugat I tidak pernah bertemu dengan Suwarjo (Turut Tergugat I) apalagi untuk mendatangi Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Turut Tergugat II (yang bernama Sotarduga Tambunan, SH.) dan Tergugat I tidak pernah membuat atau melakukan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 114/2017 tanggal 13 September 2017 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II.
- Bahwa kembali Tergugat I sampaikan, Tergugat I tidak pernah bertemu, tidak pernah mengenal dan tidak pernah mengetahui Penggugat. Melainkan Tergugat I hanya mengenal dan mengetahui Tergugat II dan Tergugat IV sebagaimana Tergugat I jelaskan tersebut.

Maka, oleh karena dalil-dalil Penggugat kabur dan tidak jelas, maka sudah layak dan sepantasnya dalil gugatan ini ditolak;

7. Bahwa tidak benar dalil Gugatan Penggugat Posita No. 26 sampai dengan Posita No. 34, yang pada intinya, Penggugat menerangkan:
 - Penggugat adalah pemilik tanah yang sah berdasarkan Kwitansi yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I (selaku penjual) kepada Tergugat II (selaku pembeli), dengan narasi seakan Tergugat II adalah makelar/perantara/calor Penggugat.
 - Penggugat menuduh adanya 2 (dua) Sertipikat yakni Sertipikat Hak Milik No. 1011 dan Sertipikat Hak Milik No. 10905 yang keduanya atas nama



Tergugat I, dengan letak/objek dan luas yang sama. Maka terdapat dokumen Sertipikat yang palsu diantara 2 (dua) Sertipikat tersebut.

- Penggugat menuduh Tergugat I telah melakukan, menandatangani dan menghadap atau didatangi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Turut Tergugat II) untuk melangsungkan Akta Jual Beli terhadap Turut Tergugat I.
- Penggugat menuduh Tergugat I telah memiliki Sertipikat ganda atas 1 (satu) bidang tanah, dengan melawan hukum.

Tergugat I menanggapinya sebagai berikut:

Bahwa sebelum dilakukannya kesepakatan pembelian tanah milik Tergugat I kepada Tergugat II., Tergugat II telah mengetahui bahwasanya Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 atas nama Tergugat I telah hilang (namun Tergugat I masih memiliki Copy dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 tersebut). Untuk itu:

- Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama melakukan kroscek pada kantor pertanahan setempat (Turut Tergugat III) tetaplah diketahui bahwa sesuai Surat Ukur No. 03191/Rangkaian Jaya Baru/2008 dan Copy Sertipikat Hak Milik Nomor 1011, tanah seluas 710 m² (tujuh ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Jalan Keadilan Raya, Kampung Rawadenok, RT.003/RW.008, Kelurahan Rangkaian Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok adalah milik Tergugat I.
- Tergugat I dan Tergugat II sepakat melakukan Transaksi Jual Beli setelah diterbitkannya Sertipikat Pengganti/Duplikat daripada Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 tersebut dan setelah Tergugat I memenuhi syarat dan administrasi yang ditentukan oleh Turut Tergugat III agar dimohonkan diterbitkannya Sertipikat Duplikat/Pengganti tersebut., maka terbitlah Sertipikat Hak Milik No. 10905 sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 yang dikeluarkan secara sah (melalui beberapa tahapan administrasi) oleh Turut Tergugat III.

Secara tegas Tergugat I nyatakan, bahwa tidak pernah ada sertipikat ganda sebagaimana secara picik dituduhkan oleh Penggugat terhadap Tergugat I maupun terhadap Para Tergugat lainnya., melainkan Sertipikat Hak Milik No. 10905 atas nama Tergugat I adalah Sertipikat Duplikat atau Pengganti daripada Sertipikat Hak Milik Nomor 1011.

Bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan-perbuatan hukum baik melakukan, membuat dan menandatangani Akta Jual Beli terhadap

Halaman 42 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Sertipikat Hak Milik No. 10905 sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 sebagaimana dituduhkan oleh Penggugat terhadap Tergugat I tersebut, terlebih Tergugat I tidak pernah bertemu dengan Suwarjo (Turut Tergugat I) apalagi untuk mendatangi Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Turut Tergugat II (yang bernama Sotarduga Tambunan, SH.) dan Tergugat I tidak pernah membuat atau melakukan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 114/2017 tanggal 13 September 2017 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II. Maka, oleh karena dalil-dalil Penggugat kabur dan tidak jelas, maka dalil-dalil Penggugat sangatlah mengada-ada dan tidak dapat diterima secara hukum;

8. Bahwa tidak benar dalil Gugatan Penggugat No. 35, yang pada intinya menerangkan Penggugat meyakini bahwa telah terjadi proses balik nama Sertipikat No. 10905 dari Tergugat I kepada Turut Tergugat I.

Tergugat I menanggapinya sebagai berikut:

Bahwa sejatinya Penggugat telah bertindak diluar kapasitasnya untuk melakukan tuduhan-tuduhan kepada Tergugat I dengan narasi yang picik dan tidak mendasar. Bagaimana dapat dikatakan adanya balik nama Sertipikat sedangkan Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan-perbuatan hukum baik melakukan, membuat dan menandatangani Akta Jual Beli terhadap Sertipikat Hak Milik No. 10905 sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 sebagaimana dituduhkan oleh Penggugat terhadap Tergugat I tersebut, terlebih Tergugat I tidak pernah bertemu dengan Suwarjo (Turut Tergugat I) apalagi untuk mendatangi Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Turut Tergugat II (yang bernama Sotarduga Tambunan, SH.) dan Tergugat I tidak pernah membuat atau melakukan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 114/2017 tanggal 13 September 2017 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II. Maka, oleh karena dalil-dalil Penggugat kabur dan tidak jelas, maka dalil-dalil Penggugat sangatlah mengada-ada DAN TIDAK DAPAT DITERIMA SECARA HUKUM;

9. Bahwa tidak benar Dalil Gugatan Posita No. 36 dan No. 37, yang pada intinya menerangkan:
 - tanah milik Tergugat I (sesuai Sertipikat Hak Milik No. 10905 sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011) adalah merupakan objek tanah yang masuk ke dalam Rencana Tata Kota Deppek yang akan dilakukan pembebasan lahan sehubungan dengan pembangunan jalan tol.....sehingga apabila terjadi proses balik



nama Sertipikat Hak Milik No. 10905 dari Tergugat I kepada Turut Tergugat I maka Penggugat tidak akan mendapat ganti kerugian atas pembebasan lahan sebagaimana dimaksud.

- Transaksi yang dilakukan tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat merupakan transaksi yang dilakukan secara melawan hukum.

Tergugat I menanggapinya sebagai berikut:

Bahwa sejak awal Tergugat II mendatangi Tergugat I dan Tergugat II memohon kepada Tergugat I untuk membeli tanah milik Tergugat I (sebagaimana dimaksud tanah Sertipikat Hak Milik No. 10905 sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011), Tergugat I tidak mengetahui bahwasanya tanah tersebut akan diperuntukan/masuk ke dalam rencana tata kota Depok yang akan dilakukan pembebasan lahan sehubungan dengan pembangunan jalan tol.

Melainkan, Tergugat II selaku pembeli memohon-mohon kepada Tergugat bahwasanya Tergugat II selalu memohon kepada Tergugat I, apabila Tergugat II membeli tanah milik Tergugat I, maka Tergugat II akan mempergunakan dan merawat tanah tersebut sebaik-baiknya, sebab itu Tergugat I simpati dan menaruh rasa iba terhadap Tergugat II sampai dengan menjual tanah tersebut kepada Tergugat II. Dikarenakan apabila Tergugat I mengetahui bahwa tanah miliknya tersebut akan menjadi objek rencana tata kota Depok yang akan dilakukan pembebasan lahan sehubungan dengan pembangunan jalan tol, tidak menutup kemungkinan Tergugat I akan mencadangkan niatnya tersebut untuk menjual tanah miliknya, dikarenakan Tergugat I tidak dalam keadaan yang butuh/mendesak untuk menjual tanah miliknya tersebut.

Selain itu, bagaimana dapat dikatakan bilamana Tergugat I melawan hukum terhadap Penggugat. Tergugat I tidak pernah bertemu, tidak pernah mengenal dan tidak pernah mengetahui Penggugat. Melainkan Tergugat I hanya mengenal dan mengetahui Tergugat II dan Tergugat IV sebagaimana Tergugat I jelaskan tersebut. Maka, oleh karena dalil-dalil Penggugat kabur dan tidak jelas, maka dalil-dalil Penggugat sangatlah mengada-ada dan tidak dapat diterima secara hukum;

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Gugatan Penggugat dalam Posita No. 38 yang pada intinya menerangkan "Penggugat meyakini Tergugat I dan Tergugat II mempunyai maksud tidak baik dibalik penyerahan objek sengketauntuk selanjutnya melakukan jual beli lagi



dengan Sertipikat Hak Milik yang sebenarnya yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 10905 untuk mendapatkan keuntungan yang lebih.”

Tergugat I menanggapi sebagai berikut:

Mohon Yang Mulia Majelis Hakim untuk mempertimbangkan pernyataan Penggugat tersebut. Bahwa apabila Penggugat tidak dapat membuktikan adanya dokumen ganda (Sertipikat Ganda) sebagaimana produk hukum Turut Tergugat III; dan apabila Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat I telah melakukan jual beli (lagi) demi mendapatkan keuntungan yang lebih, maka sudah layak dan sepatutnya dalil gugatan ini ditolak.

11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Gugatan Penggugat dalam Posita No. 42, yang menjelaskan:

“kerugian bagi Penggugat, yaitu kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:

a) Kerugian Materiil:

- Biaya pembelian tanah pada tahun 2007 sebesar Rp. 640.000.000,-
- Biaya Ganti Kerugian atas pembebasan lahan Rp. 3.000.000,- permeter, sehingga total adalah Rp. 2.130.000.000,-

b) Kerugian Immateriil:

Kerugian immaterial, karena mengeluarkan biaya operasional dalam penelusuran dokumen asli dan kerugian karena menggunakan Jasa Konsultansi Hukum sebesar Rp. 500.000.000,-“

Tergugat I menanggapi sebagai berikut:

Bahwa sesungguhnya dengan berdasarkan hal-hal dan penjelasan-penjelasan Tergugat I tersebut di atas, maka tidak ada satupun kerugian yang Tergugat I timbulkan bagi Penggugat, sehingga tuntutan ganti kerugian materiil sebesar Rp. 640.000.000,- (enam ratus empat puluh juta rupiah) dan sebesar Rp. 2.130.000.000,- (dua milyar seratus tiga puluh juta rupiah) ditambah ganti kerugian immaterial sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan total kerugian Materiil maupun Immateriil sebesar Rp. 3.270.000.000,- (tiga milyar dua ratus tujuh puluh juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Posita Gugatan No. 42 maupun Petitum No. 8 kepada Tergugat I adalah merupakan Tuntutan yang IMAJINER ATAU TUNTUTAN YANG PENUH DENGAN KHAYALAN (IMAJINASI) DENGAN DIBUAT OLEH PENGGUGAT TANPA DASAR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menurut pakar hukum acara perdata, M. Yahya Harahap, dikabulkannya suatu gugatan adalah dengan syarat bila dalil gugatnya dapat dibuktikan oleh penggugat sesuai alat bukti sebagaimana diatur dalam Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata")/Pasal 164 Het Herzien Inlandsch Reglement ("HIR").

Sebagai pedoman pembagian beban pembuktian digariskan dalam Pasal 163 HIR, Pasal 283 RBG dan Pasal 1865 KUH Perdata yang menegaskan bahwa:

"setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut."

Hal tersebut sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan bahwa:

"Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak."

Bahwa berdasarkan hal ini, tuduhan dan juga rumusan-rumusan ganti rugi diajukan oleh Penggugat tanpa adanya dasar dan pembuktian yang konkrit. Penggugat tidak menjelaskan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. oleh karena itu, dalil gugatan penggugat sepatutnya ditolak.

Dengan demikian, Tergugat I menanggapi perumusan kerugian materiil maupun immaterial Penggugat sebagaimana Posita Gugatan No. 42 maupun Petitum No. 8 dibuat dengan sangat tidak mendasar dan mengada-ada, bahkan terkesan kuat sarat dengan nuansa pemerasan terhadap Tergugat I serta adanya itikad buruk terhadap Tergugat I. Maka Wajar Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara A Quo Menolak Dalil Penggugat Atau Setidak-Tidaknya Menyatakan Dalil Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima.

Hal tersebut sejalan dengan apa yang terdapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 117.K/Sip/1975 tanggal 02 Juni 1971, yang menyatakan:

"Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya

Halaman 46 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim.”

12. Bahwa tidak benar dalil Gugatan Penggugat dalam Posita No. 43 dan Petitum No. 7 yang pada intinya, Penggugat memohon untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas benda tidak bergerak disebabkan menghindari usaha Para Tergugat (termasuk Tergugat I) untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada Pihak lain.

Tergugat menanggapi sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I memohon Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili untuk pertimbangan, permohonan sita yang dimohonkan oleh Penggugat sangat tidak beralasan karena tanpa penyitaan tidak menimbulkan kerugian kepada Penggugat karena Penggugat bukan pihak yang berhak dan/atau memiliki kedudukan hukum Pasal 227 ayat (1) Het Herzien Inlandsch Reglement (“HIR”), RIB-S.1941 No. 44, yang pada intinya menyatakan bahwa:

“Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”

Maka, oleh karena itu tuntutan Penggugat dalam Posita No. 43 dan Petitum No. 7 sangat tidak beralasan karena tanpa penyitaan tidak menimbulkan kerugian kepada Penggugat. Bahwa sita jaminan (Conservatoir Beslaag) yang dimohonkan Penggugat tersebut bertentangan dengan hukum karena tidak berdasarkan dugaan yang beralasan, tidak jelas dan tidak didukung bukti-bukti yang kuat, dan karenanya permohonan sita jaminan (conservatoir beslaag) tersebut tidak dapat dikabulkan dan tidak dapat disahkan menurut hukum, berdasarkan Pasal 227 ayat (1) HIR jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 476 K/Sip/1974 tertanggal 14 November 1974 jo. Pendapat Ahli Hukum M. Yahya Harahap,SH., sebagai berikut:

Halaman 47 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa mengenai “adanya dugaan beralasan” yang dimaksud dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, Ahli Hukum M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya “ Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, penyitaan, pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan VII 2008 halaman 289, memberikan pengertian sebagai berikut:

- “1) Adanya kekhawatiran atau persangkaan bahwa Penggugat Rekonvensi:
- Mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya, dan
 - Hal itu akan dilakukannya selama proses pemeriksaan perkara berlangsung.
- 2) Kekhawatiran atas persangkaan itu harus nyata dan beralasan secara objektif:
- Tergugat Rekonvensi harus dapat menunjukkan fakta tentang adanya langkah-langkah Penggugat Rekonvensi untuk menggelapkan atau mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan perkara berlangsung.
 - Paling tidak Tergugat Rekonvensi dapat menunjukkan indikasi objektif tentang adanya daya upaya Penggugat Rekonvensi untuk menghilangkan atau mengasingkan barang-barangnya guna menghindari Gugatan.”

Oleh karena itu, sita jaminan (Conservatoir Beslaag) yang dimohonkan Penggugat tersebut telah bertentangan dengan hukum karena tidak berdasarkan dengan dugaan yang beralasan, serta tidak jelas dan tidak didukung bukti-bukti yang kuat, dan KARENANYA PERMOHONAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAAG) TERSEBUT TIDAK DAPAT DIKABULKAN DAN TIDAK DAPAT DISAHKAN menurut Hukum, sebagaimana ketentuan Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkup Peradilan, Buku II, edisi Tahun 2013, yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, pada halaman 81 poin 3, bahwa “APABILA YANG DISITA ADALAH TANAH, MAKA HARUSLAH DILIHAT DENGAN SEKSAMA BAHWA TANAH TERSEBUT ADALAH MILIK TERGUGAT, LUAS SERTA RINCIAN BATAS-BATASNYA HARUS DISEBUTKAN DENGAN JELAS (SEMA NO. 2 TAHUN 1962, tanggal 25 April 1962).

Halaman 48 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka sudah sepatutnya dan menurut hukum apabila dalil-dalil Penggugat dalam Posita No. 43 dan Petitum No. 7 tersebut haruslah DITOLAK atau setidaknya DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijke Verklaard);

13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas karena tidak benar dalil Gugatan Penggugat No. 44 dan Petitum No. 9 yang pada intinya Penggugat meminta untuk menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) dan putusan agar dijalankan serta merta.

Tergugat menanggapi sebagai berikut:

Bahwa perlu Tergugat I tegaskan, dikarenakan Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum untuk menuntut apa yang menurut Penggugat menjadi total bagian dari kewajiban Tergugat I dalam gugatannya dan Penggugat bukan pihak yang berhak dan/atau memiliki kedudukan hukum Pasal 225 Het Herzien Inlandsch Reglement ("HIR") Jo. Pasal 660 Rechtreglement voor de Buitengewesten ("RV"), sebagai berikut:

"Jika seorang yang dihukum untuk melakukan suatu perbuatan, tidak melakukannya di dalam waktu yang ditentukan hakim, maka pihak yang menang dalam keputusan dapat memohonkan kepada pengadilan negeri dengan perantaraan ketua, baik dengan surat, maupun dengan lisan, supaya kepentingan yang akan didapatnya, jika putusan itu dipenuhi, dinilai dengan uang tunai, jumlah mana harus diberitahukan dengan tentu jika permintaan itu dilakukan dengan lisan, harus dicatat."

"Karena mengemukakan perkara dalam persidangan pengadilan negeri yang menolak perkara itu menurut pendapatnya dan menurut keadaannya, atau menilai permohonan yang telah diperintahkan tetapi belum dijalankan, atau yang menilai di bawah permohonan yang dikehendaki pemohon dan dalam hal ini yang berhutang dihukum membayarnya."

Maka, oleh karena itu yang mengatur bahwa pembayaran uang paksa (dwangsom) itu ditetapkan terhadap putusan yang menghukum Tergugat melakukan sesuatu perbuatan tertentu yang sifatnya bukan membayar sejumlah uang, oleh karenanya dalil Gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak;

14. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas karena tidak benar dalil Gugatan Penggugat Posita No. 45 dan No. 46, serta Petitum No. 11 dan No. 12, yang pada intinya membebankan kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara



a quo yang timbul dan meminta agar Majelis Hakim dapat menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verset), banding atau kasasi (uitvoerbaar boj voorraad).

Tergugat menanggapinya sebagai berikut:

Bahwa perlu Tergugat I sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perakara a quo., besar dugaan Tergugat I bahwasanya Penggugat telah lalai dalam kedudukannya sebagai Penggugat untuk tunduk terhadap berbagai ketentuan Hukum Acara Perdata yang menjadi acuan dan pedoman perkara a quo.

Selain itu, Penggugat telah melakukan kesalahan-kesalahan formil atas pemilihan Pengadilan Negeri Depok yang ditujuk oleh Penggugat dalam kedudukan kompetensi relatif, adanya error in persona maupun obscur libel; serta "Di dalam Pokok Perkara" Penggugat telah nyata-nyata membuat dugaan-dugaan yang megada-ada tanpa bukti yang mendasarinya, dan Penggugat mengajukan berbagai tuntutan yang penuh dengan khayalan (imajinasi) dengan dibuat oleh penggugat tanpa dasar bahkan terkesan kuat sarat dengan nuansa pemerasan terharap Tergugat I serta adanya itikad buruk terhadap Tergugat I.

Untuk itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo untuk membebankan biaya perkara yang timbul atas sengketa/perkara a quo terhadap Penggugat, selain itu tentang kedudukan putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verset), banding atau kasasi (uitvoerbaar boj voorraad), Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 180 Het Herzien Inlandsch Reglement ("HIR") Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 Tahun 2000, oleh karenanya dalil Gugatan Penggugat sudah sepatutnya DITOLAK.

C. DALAM REKONVENSI

Bahwa seluruh dalil Tergugat I pada bagian Dalam Konvensi di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian Dalam Rekonvensi ini;

A. Bahwa dalam Gugatan Rekonvensi ini, Penggugat Dalam Konvensi akan disebut sebagai "Tergugat Rekonvensi I"; dan Tergugat II Dalam Konvensi akan disebut sebagai "Tergugat Rekonvensi II"; sedangkan Tergugat I Dalam Konvensi akan disebut "Penggugat Rekonvensi".

Halaman 50 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Maka, kedudukan Pihak-Pihak dalam Gugatan Rekonvensi menjadi sebagai berikut:

- Penggugat Rekonvensi adalah Tergugat I dalam Gugatan Konvensi.
- Tergugat Rekonvensi I adalah Penggugat dalam Gugatan Konvensi.
- Tergugat Rekonvensi II adalah Tergugat II dalam Gugatan Konvensi.
- Turut Tergugat Rekonvensi I adalah Tergugat III dalam Gugatan Konvensi.
- Turut Tergugat Rekonvensi II adalah Tergugat IV dalam Gugatan Konvensi.
- Turut Tergugat Rekonvensi III adalah Turut Tergugat I dalam Gugatan Konvensi.
- Turut Tergugat Rekonvensi IV adalah Turut Tergugat II dalam Gugatan Konvensi.
- Turut Tergugat Rekonvensi V adalah Turut Tergugat III dalam Gugatan Konvensi.

Dalam hal ini, Tergugat I (dalam Rekonvensi adalah Penggugat Rekonvensi) tidak melibatkan Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III., dikarenakan Tergugat I (atau dalam Rekonvensi adalah Penggugat Rekonvensi) tidak pernah bertemu, tidak pernah mengenal dan tidak pernah mengetahui Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, terkecuali pernah untuk 1 (satu) kalinya bertemu Tergugat IV (dalam Rekonvensi adalah Turut Tergugat Rekonvensi II) yang pada sekitar tahun 2017 bersama-sama Tergugat II (dalam Rekonvensi adalah Tergugat Rekonvensi II) menemui Penggugat Rekonvensi.

Untuk itu, Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo pada frasa akhir persidangan dapat memberikan putusan yang menyertai dan menghukum terhadap seluruh Turut Tergugat dalam Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan a quo (Putusan dalam Gugatan Rekonvensi);

- B. Bahwa Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi sejalan dengan ketentuan Pasal 132 (a), Pasal 132 (b), Pasal 132 (a) ayat 1 dan Pasal 132 (b) ayat 1, Het Herzien Inlandsch Reglement ("HIR"), sebagai berikut:

HAK GUGATAN REKONVENSI

Halaman 51 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Pasal 132 (a) HIR

Dalam tiap-tiap perkara, Tergugat berhak mengajukan tuntutan balik, kecuali: (RV. 244.)

- 1) Bila penggugat semula itu menuntut karena suatu sifat, sedang tuntutan balik itu mengenai dirinya sendiri, atau sebaliknya; (KUHPerdata Pasal 383, 452, 1655 dst.)
- 2) Bila pengadilan negeri yang memeriksa tuntutan asal tak berhak memeriksa tuntutan balik itu, berhubung dengan pokok perselisihan itu; (ISR. 136; RO. 95.)
- 3) Dalam perkara perselisihan tentang pelaksanaan putusan hakim. (IR. 207.)

Maka, dapatlah disimpulkan yang menjadi pokok utama dan unsur-unsur yang memenuhi syarat Gugatan Rekonvensi sebagaimana ketentuan Pasal di atas dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Gugatan Rekonvensi merupakan hak dari Tergugat untuk mengajukannya.
2. Namun tuntutan balik tersebut bersifat terbatas, dan tidak dapat diajukan terhadap 3 (tiga) ketentuan yang tersebut dalam Pasal 132 (a) HIR tersebut.
3. Tergugat tidak dapat menuntut dalam Rekonvensinya kepada pribadi individu yang mewakili Penggugat (vide Poin 1). Seperti seorang wali yang mewakili anak yang dibawah umur (vide Pasal 383 KUHPerdata) untuk melakukan gugatan, berarti tergugat tidak dapat menuntut (dalam Rekonvensi) kepada diri pribadi wali tersebut. Begitu juga dengan wali dari seseorang yang ditempatkan dibawah pengampuan (vide Pasal 452 KUHPerdata). Dan juga kepada direksi atau pengurus perusahaan yang mewakili perusahaannya melakukan gugatan terhadap Penggugat (vide Pasal 1655 KUHPerdata), maka Penggugat tidak dapat mengajukan Gugatan Rekonvensi dengan menarik diri individu pengurus perusahaan tersebut yang sedang mewakili perusahaannya, meskipun diri pribadi pengurus tersebut memiliki hubungan hukum, semisalnya utang piutang dengan Tergugat Konvensi, maka Tergugat Konvensi jika akan mengajukan gugatan atas dasar hubungan hukum terkait masalah utang piutang tersebut, haruslah mengajukan gugatan tersendiri bukan memasukkannya Dalam gugatan Rekonvensi.

Halaman 52 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



4. Pengadilan Negeri yang memeriksa tututan Penggugat asal dan Pengadilan Negeri tersebut menyatakan diri tidak berhak memeriksa perkara tersebut, maka tergugat tidak dapat mengajukan Gugatan Rekonvensi (vide Poin 2). Sehingga jika Gugatan Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal demikian ini dinyatakan juga dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1527 K/Sip/1976 yang menyatakan:

“Karena gugatan rekonvensi yang telah diputus oleh judex facti sangat erat hubungannya dengan gugatan konvensi. sedang gugatan konvensi ini tidak/belum diperiksa, karena dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan rekonvensi mustinya tidak dapat diperiksa/diputus sebelum gugatan konvensinya diperiksa/diputus”.

5. Dalam perkara tentang pelaksanaan putusan hakim tidak dapat diajukan gugatan rekonvensi (vide Poin 3). Contohnya misalnya seperti berikut: telah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap antara A dan B. kemudian ketika akan dieksekusi C mengajukan Gugatan Perlawanan (Derden Verzet) terhadap putusan pengadilan tersebut. Gugatan Perlawanan ini tidak dapat diajukan rekonvensi oleh pihak terlawan.

WAKTU PENGAJUAN GUGATAN REKONVENSI]

Ketentuan hukum mengenai waktu untuk mengajukan gugatan rekonvensi diatur dalam Pasal 132a Ayat (2) Het Herzien Inlandsch Reglement (“HIR”), dan Pasal 132b Ayat (1) Het Herzien Inlandsch Reglement (“HIR”), Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 346 K/Sip/1975, sebagai berikut:

Pasal 132 (a) ayat 2 HIR

Jika dalam pemeriksaan pada tingkat pertama tidak diajukan tuntutan balik, maka dalam banding tak boleh lagi diajukan tuntutan itu.

Pasal 132 (b) ayat 1 HIR

Si tergugat wajib memasukkan tuntutan balik ber-sama-sama dengan jawabannya, baik dengan surat maupun dengan lisan. (Rv. 245.)

Yurisprudensi MA RI No. 346 K/Sip/1975

Karena gugatan rekonvensi baru diajukan pada jawaban tertulis kedua, gugatan rekonvensi tersebut adalah terlambat.



Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan penunjukan pihak-pihak yang dijadikan Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II oleh Penggugat Rekonvensi (sebagaimana ketentuan huruf B Gugatan Rekonvensi a quo) adalah sah dan tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

C. BAHWA TERGUGAT REKONVENSII TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI TERHADAP PENGGUGAT REKONVENSII, DENGAN RINCIAN SEBAGAI BERIKUT:

D.1. TERGUGAT REKONVENSII TELAH MELANGGAR KESEPAKATAN UNTUK WAJIB MELUNASI PEMBAYARAN RP. 70.000.000,- (TUJUH PULUH JUTA RUPIAH) SELAMBAT-LAMBATNYA 1 (SATU) TAHUN SEJAK PEMBAYARAN AWAL RP. 640.000.000,- (ENAM RATUS EMPAT PULUH JUTA RUPIAH) DITERIMA OLEH PENGGUGAT REKONVENSII;

D.2. TERGUGAT REKONVENSII TELAH MELANGGAR KESEPAKATAN TERHADAP PENGGUGAT REKONVENSII ATAS KESEPAKATAN YANG MELEKAT PADA TERGUGAT REKONVENSII II UNTUK WAJIB MENDAPATKAN/MENUNJUK NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH UNTUK MEMBUAT AKTA JUAL BELI ANTARA TERGUGAT REKONVENSII II (SELAKU PEMBELI) DENGAN PENGGUGAT REKONVENSII (SELAKU PENJUAL) SELAMBAT-LAMBATNYA 1 (SATU) TAHUN SEJAK PEMBAYARAN AWAL DITERIMA PENGGUGAT REKONVENSII;

Bahwa, Perjanjian yang dibuat secara lisan antara Tergugat Rekonvensi II dengan Penggugat Rekonvensi adalah sah secara hukum. Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1886 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 164 Het Herzien Inlandsch Reglement ("HIR"), terdapat 5 (lima) alat bukti dalam mekanisme pembuktian dalam hukum acara perdata yang diantaranya adalah:

- a. Bukti Tulisan;
- b. Bukti dengan Saksi;
- c. Persangkaan;
- d. Pengakuan;
- e. Sumpah.

Sedangkan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian tersebut, tidak ada satupun syarat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Perdata yang



mengharuskan suatu perjanjian dibuat secara tertulis. Melainkan sebagai berikut:

Pasal 1320 KUHPerdata

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Dengan kata lain, suatu Perjanjian yang juga dibuat secara lisan juga mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya, pacta sun servanda, sesuai ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, sebagai berikut:

Pasal 1338 KUHPerdata

Setiap perjanjian yang dibuat secara sah (vide Pasal 1320 KUHPerdata) berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Oleh sebab itu, Penggugat Rekonvensi mohon untuk diperkenankan oleh Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo agar selain mengajukan bukti-bukti yang relevan sebagai suatu alat bukti maupun menjadi suatu petunjuk, Penggugat Rekonvensi hendak mengedepankan saksi-saksi sejalan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana menjadi poin persangkaan, pengakuan dan sumpah, tanpa mengesampingkan ketentuan peraturan perundang-undangan khususnya Pasal 1905 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mengenai asas unus testis nulus testis, sebagai berikut:

Pasal 1906 KUHPerdata

“Keterangan seorang saksi saja, tanpa suatu alat bukti lain, di muka Pengadilan tidak boleh dipercaya”

D.3. TERGUGAT REKONVENSII TELAH MELANGGAR KESEPAKATAN DENGAN PENGGUGAT REKONVENSII, DIMANA TERGUGAT REKONVENSII BERJANJI DAN MEMOHON KEPADA PENGGUGAT REKONVENSII MEMBELI TANAH DAN RUMAH PENGGUGAT REKONVENSII TERSEBUT UNTUK DIPERGUNAKAN DAN DIRAWAT SEBAIK-BAIKNYA UNTUK MENJADI TEMPAT TINGGAL DAN TEMPAT USAHA TERGUGAT REKONVENSII II. DIKARENAKAN APABILA PENGGUGAT

Halaman 55 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

REKONVENSII MENGETAHUI BAHWA TANAH MILIKNYA TERSEBUT AKAN MENJADI OBJEK RENCANA TATA KOTA DEPOK YANG AKAN DILAKUKAN PEMBEBASAN LAHAN SEHUBUNGAN DENGAN PEMBANGUNAN JALAN TOL, TIDAK MENUTUP KEMUNGKINAN PENGGUGAT REKONVENSII AKAN MENCADANGKAN NIATNYA TERSEBUT UNTUK MENJUAL TANAH MILIKNYA KEPADA TERGUGAT REKONVENSII II.

Bahwa, dengan adanya Gugatan dalam Perkara No. 55/Pdt.G/2020/PN.Depok yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi I, maka secara jelas-jelas dan terang benderang diketahui sesuai Poin (Posita Gugatan) No. 1 (vide bukti Tergugat Rekonvensi "Bukti P-1"), diketahui bahwasanya diduga terjadi persekongkolan jual beli (calo/makelar) tanah diantara Tergugat Rekonvensi I dengan Tergugat Rekonvensi II terhadap Penggugat Rekonvensi selaku Penjual yang dibuat secara picik dan tidak terbuka, serta jauh dari makna KESEPAKATAN JUAL BELI TANAH yang awalnya disepakati oleh Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi II.

Hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 1243 dan Pasal 1244 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebagai berikut:

Pasal 1243 KUHPerdata

"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan; bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu; atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan."

Pasal 1244 KUHPerdata

"Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungkan kepadanya. walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya."

Selain itu, sejalan dengan pendapat Prof. Subekti dalam bukunya "Hukum Perjanjian", (Jakarta:1985), menjelaskan bentuk-bentuk wanprestasi adalah sebagai berikut:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;

Halaman 56 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

D. TERGUGAT REKONVENSI I DAN TERGUGAT REKONVENSI II DIDUGA SECARA BERSAMA-SAMA MELAKUKAN PERBUATAN HUKUM DENGAN SERANGKAIAN KESEPAKATAN JAHAT YANG DIBUAT UNTUK MERUGIKAN PENGGUGAT REKONVENSI.

5. Bahwa sejalan dengan Gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi I terhadap Penggugat Rekonvensi, maka diketahui telah terjadinya dugaan pemufakatan secara jahat yang dibuat oleh Tergugat Rekonvensi I dengan Tergugat Rekonvensi II secara bersama-sama tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonvensi, untuk itu dapatlah dikatakan Tergugat Rekonvensi II patutlah dianggap sebagai seorang pembeli dengan tidak beritikad baik.

Hal tersebut didasari seolah-olah Tergugat Rekonvensi I menggiring opini maupun narasi bahwasanya Tergugat Rekonvensi II adalah sebagai perantara jual beli tanah (bukan pembeli secara langsung), sedangkan menurut pengakuan Tergugat Rekonvensi II terhadap Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi II berniat membeli tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi dengan alasan-alasan dan permohonan yang dimohonkan kepada Penggugat Rekonvensi dengan alasan-alasan dan permohonannya yaitu "hendak mempergunakan dan merawat tanah tersebut dengan sebaik-baiknya, dikarenakan Tergugat Rekonvensi II telah menerima uang (memiliki sumber uang) hasil pembagian warisan dari orang tua Tergugat Rekonvensi II., oleh karena itu Tergugat Rekonvensi II berharap kepada Penggugat Rekonvensi, dengan membeli tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi maka Tergugat Rekonvensi II dapat membangun sebidang rumah untuk tempat tinggal Tergugat Rekonvensi II sekaligus untuk dijadikan tempat berusaha bagi Tergugat Rekonvensi II dan istrinya."

Serangkaian tipu muslihat dan intrik seakan-akan Tergugat Rekonvensi II adalah sebagai "the main seller" atau pembeli utama atau pembeli dengan itikad baik di hadapan Penggugat Rekonvensi adalah keliru dan oleh karenanya Tergugat Rekonvensi II maupun

Halaman 57 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Tergugat Rekonvensi I patut dianggap sebagai Pembeli dengan Itikad Tidak Baik terhadap kebendaan (tanah dan bangunan) milik Penggugat Rekonvensi sebagaimana objek tanah dalam Sertipikat Hak Milik No. 10905 sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 atas nama Penggugat Rekonvensi.

Bahwa perbuatan-perbuatan maupun perilaku yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I maupun oleh Tergugat Rekonvensi II sangat jauh dari adigum yang mendefinisikan “pembeli dengan itikad baik” dan perbuatan Tergugat Rekonvensi I maupun oleh Tergugat Rekonvensi II sangatlah bertentangan dengan makna pembeli dengan Itikad Baik, sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1267 K/Pdt/2012, yang menerangkan bahwa:

“Oleh karena jual beli dilakukan menurut hukum, dan pembeli beritikad baik, maka pembeli harus dilindungi hukum.”

6. Bahwa sejalan dengan Gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi I terhadap Penggugat Rekonvensi, diketahui maksud dan tujuan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I maupun Tergugat Rekonvensi II adalah untuk memperkaya diri sendiri (baik secara bersama-sama diantara Tergugat Rekonvensi I maupun Tergugat Rekonvensi II, dengan serangkaian tipu muslihat) dengan mengesampingkan segala kedudukan maupun informasi terhadap pihak penjual (Penggugat Rekonvensi).

Sebagaimana nyata-nyata diterangkan oleh Tergugat Rekonvensi I dalam Gugatan Positanya No. 36 maupun Positanya No. 42, yang menerangkan:

Posita No. 36 “..... Objek Sengketa merupakan objek tanah yang masuk ke dalam Rencana Tata Kota Depok yang akan dilakukan pembebasan lahan sehubungan dengan pembangunan jalan tol, sehingga berdasarkan hal tersebut terhadap objek tanah yang akan dilakukan pembebasan lahan akan mendapat ganti kerugian dari pihak Jasamarga dan/atau instansi pemerintah yang berwenang dalam hal ini. Pemberian ganti kerugian sebagaimana dimaksud akan diberikan Pemerintah melalui Jasamarga dan/atau instansi pemerintah lainnya kepada Pihak-Pihak yang namanya terdaftar/terregistrasi berdasarkan data kepemilikan tanah yang ada di Kantor Pertanahan Administrasi Kota Depok.....”

Halaman 58 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Posita No. 42, huruf a (poin 2) "Biaya ganti kerugian atas pembebasan lahan untuk kepentingan jalan tol dari Pemerintah diperkirakan kurang lebih dengan harga Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per meter persegi, sehingga total adalah sebesar Rp. 2.130.000.000,- (dua miliar seratus tiga puluh juta rupiah)."

Oleh karena itu diketahui beberapa poin, sebagai berikut:

- 2.1. Keterlambatan pelunasan pembayaran tanah dan bangunan yang hendak dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi II terhadap Penggugat Rekonvensi;
- 2.2. Ditunda-tundanya pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi II;
- 2.3. Adanya iming-iming oleh Tergugat Rekonvensi II untuk memberikan uang sejumlah Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi, agar memberikan Kuasa Jual terhadap Tergugat Rekonvensi II atau Pihak lain yang ditunjuk oleh Tergugat Rekonvensi II atau menandatangani Surat Lelang yang disediakan oleh Tergugat Rekonvensi II, namun ditolak oleh Penggugat Rekonvensi karena Penggugat Rekonvensi memegang teguh kesepakatan/perjanjian yang disepakati sejak awal yakni, jual beli tanah milik Penggugat Rekonvensi adalah dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi (selaku Penjual) dengan Tergugat Rekonvensi II (selaku Pembeli).

Hal-hal tersebut telah secara terang benderang dipaparkan sendiri oleh Tergugat Rekonvensi I bahwasanya transaksi jual beli dalam narasi Gugatannya seakan Tergugat Rekonvensi II adalah terbatas bertindak sebagai PERANTARA/CALO/MAKELAR TANAH bagi Tergugat Rekonvensi I untuk melakukan transaksi jual beli terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi, yang mana hal tersebut adalah KELIRU DAN MENGADA-ADA KARENA TIDAK PERNAH DIKETAHUI OLEH PENGGUGAT REKONVENSI;

- E. TERGUGAT REKONVENSI I DAN TERGUGAT REKONVENSI II TELAH TERBUKTI MELAKUKAN WANPRESTASI, KARENANYA PENGGUGAT REKONVENSI BERHAK UNTUK MEMINTA DENDA BERDASARKAN PERJANJIAN ATAUPUN GANTI RUGI MENURUT HUKUM.

Halaman 59 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



1. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II telah memikat, membujuk dan melakukan kesepakatan palsu secara picik dan dengan serangkaian intrik muslihat khususnya dengan menahan sisa pembayaran dari tahun 2007 sampai tahun 2017; kemudian menahan pelangsungan penandatanganan akta jual beli yang dijanjikan oleh Tergugat Rekonvensi II terhadap Penggugat Rekonvensi selambat-lambatnya tahun 2008 atau 1 (satu) tahun setelah pembayaran pertama yakni tahun 2007; dan kemudian meminta penandatanganan akta jual beli bukan diantara Tergugat Rekonvensi II dengan Penggugat Rekonvensi dengan maksud memangkas peralihan biaya-biaya/transaksi atau Tergugat Rekonvensi II bermaksud meringkas biaya-biaya peralihan sesuai hukum karena niat Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II melakukan jual beli tanah semata-mata untuk investasi dengan hal-hal pertambahan nilai tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonvensi.

Oleh karena itu, maka sejatinya, apabila tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 10905 sebagai Sertipikat Pengganti/Duplikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 atas nama Penggugat Rekonvensi dilakukan pembebasan lahan sehubungan dengan rencana pembangunan jalan tol. Untuk itu, Penggugat adalah pihak yang berhak menerima pembayaran pembebasan jalan tol sebesar Rp. 2.130.000.000,- (dua miliar seratus tiga puluh juta rupiah) tersebut, sesuai taksiran Tergugat Rekonvensi I (permeter adalah Rp. 3.000.000,-).

Atau, apabila terhitung telah dilakukannya pembayaran oleh Tergugat Rekonvensi II terhadap Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 710.000.000,- (tujuh ratus sepuluh juta) dengan keterlambatan dan hal-hal yang dijelaskan oleh Penggugat Rekonvensi di atas., maka Penggugat Rekonvensi bersedia untuk dilakukan pemotongan menjadi sebagai berikut:

Rp. 2.130.000.000,-

Rp. 710.000.000,-

Rp. 1.420.000.000,- (satu miliar empat ratus dua puluh juta rupiah)

Halaman 60 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Namun ditentukan lain, apabila ternyata pembayaran ganti rugi pembebasan jalan tol tersebut telah terlaksana dan telah diproses atau bahkan telah diterima Turut Tergugat Rekonvensi I, Turut Tergugat Rekonvensi II atau Turut Tergugat Rekonvensi III. Menimbang hingga saat ini Penggugat Rekonvensi tidak pernah bertemu dengan pihak-pihak tersebut (Turut Tergugat Rekonvensi I, Turut Tergugat Rekonvensi II atau Turut Tergugat Rekonvensi III) kecuali sejak diajukannya Gugatan a quo oleh Tergugat Rekonvensi I, apalagi melakukan transaksi jual beli dalam Akta Jual Beli di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Maka melalui Gugatan Rekonvensi ini, Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo untuk memberi putusan dan pembagian dari besaran pembayaran pembebasan jalan tol tersebut secara adil dan patut;

2. Bahwa Pasal 1234 dan 1242 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPperdata") mengatur sebagai berikut:

Pasal 1234 KUHPperdata

"Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu."

Pasal 1242 KUHPperdata

"Jika perikatan itu bertujuan untuk tidak berbuat sesuatu, maka pihak manapun jika yang berlawanan dengan perikatan, karena pelanggaran itu dan karena itu pun saja, wajiblah ia akan penggantian biaya, kerugian dan bunga."

3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1234 dan Pasal 1242 KUHPperdata diatas, maka sudah sepantasnya menurut hukum apabila Penggugat Rekonvensi memohon penggantian biaya ganti rugi karena tindakan Tergugat Rekonvensi I maupun Tergugat Rekonvensi II, menyebabkan Penggugat Rekonvensi tersita waktu, tenaga, dan pikiran Penggugat Rekonvensi, yang jumlahnya dapat dikatakan tidak ternilai atau tidak dapat diganti secara moril dengan apapun juga;

F. PERMOHONAN PERMINTAAN MAAF DARI PENGGUGAT
KONPENS/TERGUGAT REKONVENS KEPADA PENGGUGAT

Halaman 61 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



REKONVENSI/TERGUGAT KONPENSI MELALUI HARIAN/SURAT KABAR NASIONAL

1. Bahwa akibat Wanprestasi yang dilakukan Tergugat Rekonvensi I maupun Tergugat Rekonvensi II dengan merusak nama baik Penggugat Rekonvensi serta untuk memulihkan kehormatan dan nama baik Penggugat Rekonvensi, maka sudah selayaknya Tergugat Rekonvensi I maupun Tergugat Rekonvensi II dihukum untuk membuat permintaan maaf kepada Penggugat Rekonvensi sekurang-kurangnya melalui 2 (dua) Harian atau surat kabar Nasional, yang pemuatannya harus dengan ukuran 1 (satu) halaman secara penuh, dengan teks dan desain yang akan Penggugat Rekonvensi tentukan kemudian dan untuk waktu penerbitan sedikitnya selama 2 (dua) kali berturut-turut;
2. Bahwa permintaan maaf tersebut di atas wajib dilakukan Tergugat Rekonvensi I maupun Tergugat Rekonvensi II mengingat kerugian-kerugian, baik materiil maupun imateriil, yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi karena tindakan Wanprestasi dari Tergugat Rekonvensi I maupun Tergugat Rekonvensi II terhadap Penggugat Rekonvensi;
3. Bahwa sebuah adegium dari ahli hukum Prof. Satjipto Rahardjo berbunyi sebagai berikut:

“Hukum untuk manusia, bukan manusia untuk hukum”

Oleh karenanya, untuk menjadi pembelajaran kepada Tergugat Rekonvensi I maupun Tergugat Rekonvensi II, dan memperbaiki citra dan nama baik Penggugat Rekonvensi yang tercoreng dikarenakan tindakan ingkar janji dari Tergugat Rekonvensi I maupun Tergugat Rekonvensi II, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang Memeriksa dan Mengadili untuk menghukum Tergugat Rekonvensi I maupun Tergugat Rekonvensi II untuk membuat permintaan maaf kepada Penggugat Rekonvensi melalui Harian/Surat Kabar Nasional tersebut sebagaimana poin G pada No. 1 dan 2 di atas;

G. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA.

Bahwa karena Gugatan Penggugat Rekonvensi telah memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR serta didukung oleh bukti-bukti maupun persangkaan yang sah dan sempurna menurut hukum dan yang tidak terbantahkan kebenarannya, juga didasarkan pada alasan yang

Halaman 62 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



mendesak, maka tidaklah berlebihan apabila Penggugat Rekonvensi mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara ini, dalam Rekonvensi, agar menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) meskipun diajukan verzet, banding atau kasasi;

H. PERMOHONAN SITA JAMINAN.

Bahwa Penggugat Rekonvensi khawatir adanya itikad buruk bagi Para Tergugat Rekonvensi untuk mengelak dari tanggung jawabnya, sehingga agar gugatan Rekonvensi ini tidak hampa (adanya ketidakjelasan mengenai pemulihan dan pengembalian hak materiil maupun imateriil terhadap Penggugat Rekonvensi) di kemudian hari, Penggugat Rekonvensi mohon dengan hormat agar Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini agar dapat meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) atas harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi yang akan ditunjuk kemudian hari oleh Penggugat Rekonvensi, yang diajukan secara terpisah namun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Gugatan Rekonvensi ini.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang telah Tergugat I (Penggugat Rekonvensi dalam Gugatan Rekonvensi) sampaikan di atas, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang Memeriksa dan Mengadili perkara No. 55/Pdt.G/2020/PN.Depok pada Pengadilan Negeri Depok, menjatuhkan putusan sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- 1 Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
- 2 Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya; atau
- 3 Menyatakan Pengadilan Negeri Depok Tidak Berwenang Secara Relatif Untuk Memeriksa Dan Mengadili Perkara a quo (RELATIVE COMPETENTIE);
- 4 Menyatakan Gugatan Penggugat Keliru, Diskualifikasi, serta Kurang Pihak (ERROR IN PERSONA);
- 5 Menyatakan Gugatan Penggugat Prematur, Tidak Jelas, Kabur, Bertentangan Posita Satu sama lain, Tidak Memiliki Dasar, Petitum Tidak Didukung oleh Posita, serta Licik (OBSCUUR LIBEL);

Halaman 63 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



- 6 Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NIET ONTVANKELIJK VERKLAARD).

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- 3 Menyatakan Batal Demi Hukum Akta Jual Beli No. 114/2017 tanggal 13 September 2017, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II;
- 4 Membebaskan Tergugat I dari segala Tuntutan;
- 5 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

II. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi I bersama-sama Tergugat Rekonvensi II TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II (baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama) untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus sejumlah Rp. 2.130.000.000,- (dua miliar seratus tiga puluh juta rupiah) atau setidaknya sejumlah Rp. 1.420.000.000,- (satu miliar empat ratus dua puluh juta rupiah).
 - Namun apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo berpendapat lain untuk memberi putusan dan pembagian dari besaran pembayaran pembebasan jalan tol tersebut, mohon putusan yang dibuat secara adil dan patuh;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II untuk membuat permintaan maaf kepada Penggugat Rekonvensi melalui 2 (dua) Harian atau surat kabar Nasional, yang pemuatannya harus dengan ukuran 1 (satu) halaman secara penuh, dengan teks dan desain yang Penggugat Rekonvensi tentukan kemudian dan untuk waktu penerbitan selama 2 (dua) kali berturut-turut;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas harta (benda) bergerak maupun harta (benda) tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi I maupun Tergugat Rekonvensi II;
6. Menghukum Para Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbar bij voorraad) meskipun ada upaya verzet, banding, ataupun kasasi dari Pihak Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;
8. Memerintahkan kepada Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari Perkara ini.

Atau, apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat III telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 12 Agustus 2020 yang telah dibacakan dalam persidangan tanggal 12 Agustus 2020 yang menerangkan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

TENTANG KEWENANGAN MENGADILI SECARA ABSOLUT (ABSOLUTE COMPETENTIE)

1. Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan dan/atau upaya untuk mencari penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Depok karena tuntutan penggugat dalam pokok perkaranya petitum poin 5 "Menyatakan batal demi hukum proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 10905 yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Depok" dan petitum poin 6 "Memerintahkan Turut Terauqat III untuk membatalkan dan Menyatakan tidak sah dengan segala akibat hukumnya sehubungan dengan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik No. 10905 dari Terquqat I kepada Turut Terquqat I". Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1986 Jo. Undang-undang Nomor: 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo.OHP Advocabe & Legal Consulbanb Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara "Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaba Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata". Maka sertipikat obyek sengketa merupakan Bescheking/Keputusan Tata Usaha Negara karena merupakan produk final dari Turut Tergugat III yang merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 2009

Halaman 65 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Perubahan kedua Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1986 Jo. Undang-undang Nomor: 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangan menyatakan batal suatu Keputusan Tata Usaha Negara berada pada Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor: 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1985 Pasal 4, Pasal 62 ayat (1) huruf a Jo. Undang-undang Nomor: 9 Tahun 2004 serta surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor: 224/Td.TUN/X/1993 Perihal Juklak yang dirumuskan dalam pelatihan keterampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang di tujuan kepada para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha dan para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara diseluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan : "bahwa yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertipikat Tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum";

Bahwa dikarenakan tuntutan gugatan Penggugat yang menginginkan sertipikat yang telah dibalik nama atas nama Turut Tergugat I untuk dinyatakan batal demi hukum, dengan dasar dalil gugatan tentang adanya perbuatan yang dilakukan oleh para tergugat dan turut tergugat III dengan dalih balik nama yang telah di terbitkan oleh Turut Tergugat III tidak Prosedural atau melanggar hukum, demikian permasalahan dalam perkara a . quo murni kewenangan pengujiannya berada pada Peradilan Tata Usaha Negara;

2. Bahwa terkait tentang pembatalan sertipikat obyek perkara menjadi kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara, penggugat telah keliru dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Depok;

Berdasarkan ketentuan dan hal-hal yang diuraikan diatas dikarenakan fakta hukum telah terungkap secara tegas dan jelas bahwa untuk mengadili

Halaman 66 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



perkara a quo merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, maka gugatan a quo diajukan melalui Pengadilan Negeri Depok (perdata) telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, maka mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim agar gugatan a quo ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet Onvankelijkverklaard)

GUGATAN PREMATUR

1. Bahwa penggugat mendalilkan pada poin 6 dalam gugatannya telah menerima berupa asli sertipikat kedua (pengganti) Hak Milik No. 1011 atas nama Tergugat I yang di dapatkan dari tergugat II, bahwa kemudian pada poin 20 dalam gugatan penggugat merasa curiga atas Sertipikat Hak Milik No. 1011 atas nama tergugat I di karenakan tergugat I tidak mau menandatangani Akta Jual Beli kepada PT Himalaya, berdasarkan dalil-dalil penggugat diatas seharusnya dari awal ketika penggugat merasa curiga atas ke aslian sertipikat tersebut, penggugat mengecek kebenaran atau keaslian Sertipikat Hak Milik No. 1011 atas nama tergugat I kepada Turut Tergugat III, selaku badan yang memiliki kewenangan untuk menyatakan asli atau tidaknya suatu Sertipikat tersebut, akan tetapi penggugat tidak melakukan upaya pengecekan tersebut, hal tersebut dapat dilihat dalam dalil gugatan penggugat yang hanya sebatas menduga atau meyakini bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1011 palsu atau di palsukan;
2. Bahwa berdasarkan logika hukum penggugat yang dijelaskan pada poin 28 dalam dalil gugatan penggugat menyatakan "tidak mungkin terdapat 2 (dua) sertipikat hak milik dengan yang berbeda dengan atas nama orang yang sama...dst...." seharusnya penggugat memastikan dengan melakukan pengecekan kepada Turut Tergugat III, Sertipikat Hak Milik No. Berapa yang palsu, Sertipikat Hak Milik No 1011 atau Sertipikat Hak Milik No 10905 yang semuanya menurut penggugat adalah atas nama tergugat I;
3. Bahwa sebelum penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada Pengadilan Negeri Depok, seharusnya penggugat melakukan upaya hukum pidana terlebih dahulu sampai dengan adanya kepastian hukum akan dalil Penggugat terkait dengan sangkaan "diberi sertifikat palsu" oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga keyakinan dari penggugat bahwa sertipikat hak milik No. 1011 palsu atau di palsukan dapat dibuktikan, karena terkait dengan Penipuan tidak dapat diprasangkakan tetapi harus dibuktikan;

Halaman 67 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



4. Bahwa berdasarkan pasal 1865 KUHperdata menegaskan "setiap orang yang mendalihkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut" sehingga apa yang di dalilkan penggugat memilik dasar dan mengada-ngada, bahwa apa yang didalihkan Oleh penggugat dalam gugatannya pada poin 28 dan 29, bahwa ada pihak-pihak yang ingin mengambil keuntungan atas hal tersebut dan penggugat menduga SHM No. 1011 palsu atau di palsukan, hal itu merupakan murni ranah pidana bukan ranah perdata dalam hal perbuatan melawan hukum, seharusnya penqqugat menqedepankan hukum pidana sebelum masuk dalam hukum perdata, untuk membuktikan duqaan penqqugat atas sertipikat tersebut palsu atau dipalsukan karena iika benar ada suatu kepalsuan seperti apa yang didalihkan oleh pihak Penqqugat maka telah teriadi penipuan yang dilakukan pihak yang didalihkan oleh Penqqugat dalam u atann a;
5. Bahwa penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan sertipikat hak milik No. 1011 atas nama tergugat I palsu atau di palsukan, hal itu menunjukkan bahwa penggugat telah di tipu oleh tergugat I dan tergugat II, hal mana sejalan dengan dalil gugatan penggugat pada poin 38, seharusnya atas keyakinan tergugat tersebut murni bahwa penggugat merupakan orang yang di tipu oleh tergugat I dan tergugat II sebagaimana yang didalikan oleh penggugat, bahwa penggugat tidak ada hubungan hukum dengan turut tergugat I untuk mempermasalahkan Akta Jual Beli No. 114/2017 tertanggal 23 september 2017, dan berdasarkan amar putusan penggugat pada poin 4 "Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli No.114/2017, tanggal 13 september 2017, yang dibuat dihadapan turut teraugat II". karena penggugat berdasarkan dalil penggugat dalam gugatannya merupakan orang yang telah di tipu oleh tergugat I dan tergugat II, sehingga hubungan hukum penggugat hanya dengan tergugat I dan tergugat II;
6. Bahwa dalam Pasal 1328 KUH Perdata yang sesuai terjemahan Prof. R. Subekti, S.H., dan R. Tjirtrosudibio, hal.340 menyatakan sebagai berikut :
Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembataka perianiian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak. adalah sedemikian rupa hinqqa teranq dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu iika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut, penipuan tidak dipersanqkakan tetapi harus dibuktikan;

Halaman 68 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



7. Bahwa oleh karena penggugat merasa telah diberikan sertifikat palsu dan untuk itu harus ada pembuktian terlebih dahulu yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde) maka gugatan penggugat sangatlah prematur apabila diajukan ke pengadilan perdata terkait gugatan melawan hukum dan untuk hal tersebut gugatan penggugat sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet Onvankelijevemaard).

MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa gugatan disampaikan oleh penggugat terhadap Para Tergugat dan Para Turut Tergugat adalah tidak jelas atau kabur (obscuur libel) dalam hal menyatakan unsur Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat I, karena tidak ada perselisihan atau tidak adanya hubungan hukum antara penggugat dengan Turut Tergugat I sehingga dengan demikian tidak ada relevansinya, hal itu sesuai pula dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 KIRup/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang menyebutkan : "bahwa untuk dapat menuntut seseorang didepan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berpekara". Bahwa karena tidak adanya hubungan hukum antara penggugat dengan Turut Tergugat I, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 239 KISip/1968 yang menyebutkan bahwa : "suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima" maka gugatan penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);

Bahwa dari awal penggugat mendalilkan bahwa sertipikat hak milik no. 1011 yang di berikan dari tergugat II dan tergugat I merupakan milik penggugat, namun penggugat juga menyatakan pada dalil gugatan penggugat poin 29 bahwa sertipikat hak milik No. 1011 yang didapat penggugat dari tergugat II merupakan sertipikat hak milik palsu atau di palsukan, bahwa kemudian penggugat menyatakan pada poin 41 bahwa turut tergugat III haruslah menyatakan batal demi hukum segala proses yang dilakukan terhadap sertipikat hak milik 10905, hal itu tidaklah relevan. karena pennggugat tidak ada hubungan hukum dengan sertipikat hak milik no 10905 .sertipikat yang di miliki oleh penggugat merupakan sertipikat hak milik No. 1011 yang telah di dalilkan oleh penggugat dalam gugatannya, terlepas sertipikat hak milik no. 1011 itu palsu atau di palsukan itu menjadi hubungan hukum antara penggugat dengan tergugat I dan tergugat II saja sebagaimana pada dalil

Halaman 69 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



penggugat dalam gugatannya pada poin 38 "bahwa penggugat meyakini tergugat I dan tergugat II mempunyai maksud tidak baik dibalik penyerahan objek sengketa yang diduga palsu tersebut....tsb...

karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 239 KJSip/1968 yang menyebutkan bahwa : "suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima". bahwa memang berdasarkan pasal 1865 KUHperdata menegaskan "setiap orang yang mendalihkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"

Bahwa berdasarkan uraian eksepsi tersebut diatas maka sudah sepatutnya gugatan penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaardd);

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa semua yang diuraikan dalam eksepsi diatas, mohon dimuat dalam pokok perkara yang merupakan bagian satu kesatuan yang tak terpisahkan (Mutatis Mutandis);
- 2 Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya kecuali yang oleh Tergugat III, secara tegas diakui kebenarannya;
- 3 Bahwa terkait dengan dalil Penggugat pada poin 1 "bahwa Penggugat merupakan pemilik atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Jalan Keadilan Raya, Kampung Rawadenok, RT 03 RW 08, Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok.... Dst.." menunjukkan bahwa Penggugat bukan penjual yang baik, hal itu didasari dengan diakui kembali atas sebidang tanah yang telah di jual kepada Tergugat III, bahwa Penggugat sudah tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah tersebut dalam perkara a quo, dalam Pasal 1458 KUHPperdata dikatakan bahwa "jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tertentu beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar' dan syarat sah perjanjian diatur didalam Pasal 1320 KUHPperdata, yaitu "1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3. Suatu hal tertentu, 4. Suatu sebab yang ha/ar dan berdasarkan Pasal 1338 ayat (2) KUHPperdata

Halaman 70 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatakan "suatu perjanjian tidak bisa ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau Karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu" bahwa atas uraian tersebut diatas, telah sah jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat III;

4 Bahwa Tergugat III sebagai pembeli yang beritikad baik di lindungi oleh Undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara tersebut menentukan "bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Yang dimaksud dengan itikad baik dalam ketentuan pasal tersebut adalah keharusan untuk melaksanakan suatu perjanjian secara pantas dan patut. sebagaimana diatur dalam SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG (SEMA) Nomor 4 tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Mengenai pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :

a. melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :- pembelian tanah melalui pelelangan umum atau; - pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau; - pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu , - dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/ diketahui Kepala Desa/Lurah Setempat; - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

Dan sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 didalam butir ke- IX dirumuskan bahwa "perlindungan harus dibefikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objekjual beli tanah)" dan juga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1230 KISip/1980 yang pada intinya menyatakan bahwa pembeli beritikad baik harus dilindungi;

Halaman 71 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



5. Bahwa dalil Penggugat pada poin 8 yang pada intinya menyatakan "tanah tersebut disewakan kepada pihak penyewa, dan tidak diperjualbelikan kepada pihak manapun..." hal itu menunjukkan bahwa Penggugat telah menghilangkan fakta hukum atas jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat III, bahwa H. Ayub telah membeli 7 (tujuh) bidang tanah dari Penggugat pada tahun 2017, 1 (satu) dari 7 (tujuh) bidang tanah tersebut merupakan objek sengketa yang terletak di Jalan Keadilan Raya, Kampung Rawadenok, RT 03 RW 08, Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 710 M2 (tujuh ratus sepuluh meter persegi), dengan Sertipikat Hak Milik No. 10905, yang telah dibayar DP sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 1 Februari 2017, yang di terima oleh Penggugat, dan kemudian H. Ayub melunasi atas bidang tanah tersebut secara penuh kepada penggugat berdasarkan bukti-bukti potongan cek yang dimiliki oleh tergugat III, yang sebelumnya dilakukan pembayaran DP oleh H. Ayub kepada penggugat, bahwa legalitas atas objek sengketa adalah Sertipikat Hak Milik No. 10905 atas nama Tergugat I seluas 710 M2 (tujuh ratus sepuluh meter persegi);

Bahwa terkait tentang keterangan Penggugat yang menyatakan tidak pernah memperjualbelikan kepada pihak manapun, seakan tidak pernah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat III, bahwa jual beli tersebut akan dibuktikan pada agenda pembuktian;

Bahwa dalil Penggugat pada poin 12 yang menyatakan "bahwa Penggugat mendapatkan penawaran dari pihak PT. Himalaya yang diwakili oleh sdr. Wijaya me/alui H. Ayub yang berperan sebagai perantara.... Dst" hal itu telah keliru yang menyatakan alm. H. Ayub sebagai perantara, karena fakta 4 sebenarnya alm. H. Ayub adalah selaku pembeli yang telah membeli objek tanah tersebut dalam perkara a quo dan jual beli tersebut telah dilunasi oleh alm. H. Ayub kepada penggugat, Bahwa setelah H. Ayub meninggal dunia, penggugat masih mengklaim atas kekurangan pembayaran 7 (tujuh) bidang tanah dalam perkara a quo tersebut kepada tergugat III selaku ahli waris, oleh karena tergugat III baru saja kehilangan orang tua kandung tergugat III yaitu Alm. H. Ayub, dan tidak ingin terjadi permasalahan atau memberatkan alm. H. Ayub, maka tergugat III menyetujui atas kekurangan pembayaran 7 (tujuh) bidang tanah tersebut dan disepakati kekurangan tersebut sebesar RP. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), kemudian tergugat IV



menawarkan Kepada Tergugat III untuk atas objek sengketa tersebut mau di jual kepada pihak lain atau tidak, dan Tergugat IV menyatakan bahwa ada yang berminat atas tanah tersebut, bahwa atas penawaran tersebut tergugat III selaku alm. H. Ayub menjual kembali bidang tanah tersebut kepada Turut Tergugat I dengan apa adanya pada bulan Juli 2018, dan tergugat III melakukan pembayaran dengan menyerahkan uang sebesar RP. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada penggugat melalui tergugat IV, dan selanjutnya tergugat III melunasi atas kekurangan pembayaran tersebut sebesar RP. 450.000.000,-(empat ratus lima puluh juta rupiah) kepada penggugat melalui tergugat IV yang merupakan orang suruhan dari penggugat atau anak buah dari penggugat, sehingga total yang telah dibayarkan tergugat III kepada penggugat sebesar RP. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dan Tergugat IV mengakui Uang Pelunasan atas kekurangan pembayaran jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat III tidak sampai kepada Penggugat;

Bahwa dalil penggugat pada poin 13, dan 14 yang intinya menyatakan penggugat telah menyerahkan sertipikat 1011 atas nama Fitriyani wahayu 1 kepada alm. H. Ayub (orang tua tergugat III), bahwa Almarhum H. Ayub tidak pernah menerima Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 atas nama Fitriyani Wahyu, akan tetapi Almarhum H. Ayub menerima Sertipikat Hak Milik 10905 atas nama Tergugat I seluas 710 M2 (tujuh ratus sepuluh meter persegi) karena telah dibeli Oleh Almarhum H. Ayub dari Penggugat, bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 atas nama Fitriyani Wahyu telah hilang sebagaimana yang telah dijelaskan Oleg penggugat dalam gugatannya pada poin 4, sebagaimana surat keterangan kehilangan dari kepolisian Resort Kota Depok tertanggal 11 Juni 2007 atas nama Pelapor Sdr. Amjani Baud, Spd., yang mana surat keterangan kehilangan tersebut menerangkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 atas tanah seluas 710 M2 (tujuhratus Sepuluh Meter Persegi) yang terletak dikampung Rawadenok RT.003 RW.008 Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas Kota Depok atas nama Sdri. Fitriyani Wahyu telah hilang. Dan Sertipikat Hak Milik Nomor 10905 merupakan sertipikat pengganti dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 yang telah hilang;

9. Bahwa tergugat III menolak dengan tegas dalil penggugat pada poin 15, 16, 17, 18, 19, dan 20 yang pada intinya menyatakan alm. H. Ayub merupakan perantara untuk melakukan jual beli antara penggugat dengan PT.

Halaman 73 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Himalaya, bahwa sejak awal yang melakukan pembelian tanah atas objek sengketa adalah alm. H. Ayub yang diteruskan pembelian tersebut oleh Tergugat III selaku ahli waris dari alm. H. Ayub, dan bukan dari pihak manapun seperti yang didalilkan oleh Penggugat, sebagaimana yang telah tergugat jelaskan pada poin 6 dalam jawaban tergugat III diatas;

10. Bahwa terkait tentang tanah objek sengketa yang di klaim kembali setelah alm. H Ayub (orang tua Tergugat III) membeli secara tunai sebesar RP. 710.000.000,- (tujuh ratus sepuluh juta rupiah) dari Penggugat, yang mana Penggugat sudah tidak memiliki hubungan hukum terhadap tanah i objek sengketa dalam perkara i 11. a quo, yang terletak di Jalan Keadilan Raya, Kampung Rawadenok, RT 03 RW 08, Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 710 (tujuh ratus sepuluh meter persegi) karena telah beralih hak kepada tergugat III selaku ahli waris dari alm. H. Ayub, melalui jual beli;
11. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 21 "bahwa penggugat juga telah menghubungi tergugat III untuk menanyakan keberadaan dan memint sertipikat hak milik No. 1011 atas nama tergugat I untuk dapat dikembalikan kepada tergugat....dst bahwa alm. H ayub tidak pernah menerima sertipikat SHM 1011 sebagaimana yang telah di jelaskan oleh tergugat III pada poin 7 diatas, karena memang SHM No. 1011 telah hilang sebagaimana yang telah tergugat jelaskan pada poin 6 dalam jawaban tergugat III diatas, hal tersebut juga dijelaskan Oleh penggugt sebagaimana pada poin 4 dalam gugatan penggugat;
12. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 24 yang pada intinya penggugat mengklaim atas objek sengketa merupakan milik penggugat, bahwa tergugat III sudah jelaskan pada poin 6 jawaban tergugat III diatas, yang mana Penggugat sudah tidak memiliki hubungan hukum terhadap tanah objek sengketa dalam perkara a quo, karena telah beralih hak kepada tergugat III selaku ahli waris dari alm. H. Ayub, melalui jual beli;
13. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 26 "bahwa penggugat merupakan pihak yang sah sebagai pemilik atas tanah objek sengketa berdasarkan kwitansi pembayaran tertanggal 8 Juni 2007 (vide Bukti P-1), hal ini terbukti dengan tidak adanya bantahan dari para Tergugat sehubungan dengan permintaan pengembalian dokumen asli Sertipikat Hak Milik No. 1011....dst bahwa hal tersebut bertentangan dengan

Halaman 74 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fakta hukum yang mana Penggugat telah menjual atas tanah objek sengketa kepada Tergugat III, sehingga kepemilikan tanah objek sengketa yang di klaim kembali oleh Penggugat tidak memiliki dasar hukum, karena telah dibeli oleh Tergugat III;

14. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 27, 28, 29 yang pada intinya adanya dua sertipikat SHM No 1011 dengan SHM 10905 atas nama tergugat I, bahwa tergugat III tegaskan kembali, SHM No 1011 atas nama tergugat telah hilang sebagaimana yang telah dijelaskan oleh penggugat pada poin 4 dalam gugatannya, dan telah tergugat III jabawkan pula sebagaimana pada poin 6 dalam jawaban tergugat III diatas, dan SHM No 10905 merupakan sertipikat pengganti yang secara resmi dikeluarkan oleh Turut Tergugat III yang telah sesuai mekanisme,
15. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 32 dalam gugatannya, yang seakan penggugat tidak mengetahui kalau SHM No. 1011 merupakan Sertipikat yang telah hilang pada tahun 2007, dan seakan menarasikan bahwa sertipikat itu tidak pernah hilang, dan kehilangan tersebut dibuktikan surat keterangan kehilangan dari kepolisian Resort Kota Depok tertanggal 11 Juni 2007 atas nama Pelapor Sdr. Amjani Baud, Spd., yang mana surat keterangan kehilangan tersebut menerangkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1011 atas tanah seluas 710 M2 (tujuh ratus Sepuluh Meter Persegi) yang terletak dikampung Rawadenok RT.003 RW.008 Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas Kota Depok atas nama Sdri. Fitriyani Wahyu telah hilang;
16. Bahwa patut dan layak tidak diterima dan dikesampingkan dalil Penggugat terkait Permohonan Ganti Kerugian baik Materiil maupun Immateriil yang dimohonkan dalam Perkara a quo oleh Penggugat melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara ini, karena Penggugat sudah tidak memiliki hubungan hukum terhadap tanah objek sengketa tersebut;
17. Bahwa Perhitungan ganti Kerugian di dalam Gugatan Keperdataan baik ganti kerugian secara materiil maupun immateriil haruslah jelas terperinci dan tidak mengada-ngada, hal tersebut diatur dalam Yurisprudensi Putusan Perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdü1994 menerbitkan pedoman yang isinya berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPPerdata ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti Perkara Kematian, Luka Berat dan Penghinaan;

Halaman 75 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



18. Bahwa Syarat untuk dilakukannya sebuah Sita Jaminan sesuai dengan SEMA No. 2 Tahun 1962 apabila yang disita adalah tanah maka harus dilihat dengan seksama maka tanah tersebut milik Tergugat artinya barang yang hendak disita harus dinyatakan dengan seksama dalam surat permintaan menyebut dengan jelas Jenis, Jumlah, Merk, atau Identitas maupun sifat yang melekat pada barang. Apabila Penggugat tidak mampu menjelaskannya dalam Surat Permintaan, maka patut dikesampingkan dan ditolak.

Maka, berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon untuk berkenan Majelis Hakim Rengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara ini untuk dapat memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Eksepsi Tergugat III telah tepat dan beralasan.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya seluruh perkara.

Atau

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat IV telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 12 Agustus 2020 yang telah dibacakan dalam persidangan tanggal 12 Agustus 2020 yang menerangkan sebagai berikut :

I. DALAM POKOK PERKARA ;

1. Bahwa, Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat IV akan kebenarannya;
2. Bahwa, Tergugat IV membenarkan dalil Penggugat (MuhIsnaeni), sebagaimana dalil Gugatnnya pada poin angka 1 (satu) sampai dengan 6 (enam) halaman 2 (dua) dan halaman 3 (tiga) yang menyatakan bahwa Penggugat sekitar bulan Juni tahun 2007 membeli sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jl.Keadilan Raya Kp.

Halaman 76 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Rawadenok RT 013 RW 008, Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas Kota Depok, seluas 710 M², terhadap Fitriyani Wahyu (Tergugat I) melalui Perantara Muh Zaeni Ismail (Tergugat II);

3. Bahwa, Tergugat IV tidak mengetahui persis alasan Penggugat tidak melakukan transaksi jual beli secara outentik terhadap Tergugat I sebagaimana dalil Gugatannya yang menyatakan oleh karena adanya Peraturan Daerah yang melarang untuk itu, karena objek sengketa masuk dalam rencana bangunan jalan tol, sebagaimana dalil Gugatan Penggugat pada poin angka 7 (tujuh) dan 8 (delapan) halaman 3 (tiga), sebaliknya sepengetahuan Tergugat IV bahwa pembelian bidang-bidang tanah di area Rangkapan Jaya Baru sekitar objek perkara oleh Penggugat yang pembeliannya di percayakan kepada Muh. Zaeni Ismail (Tergugat II) selaku perantara adalah sebanyak 7 (tujuh) bidang antara lain tanah milik Pak Dedi (Mantan Camat), Ibu Rokaya, Bapak Priyatno (Notaris), Fitriani Wahyu (Tergugat I), Bapak Iksan Jubaedi dan tanah milik Muh. Zaeni Ismail, dan pemilik asal yang satu lagi Tergugat IV lupa namanya, hal mana seluruh bidang-bidang tersebut dibeli terhadap pemilik-pemilik asal oleh Muh. Zaeni Ismail (Tergugat II) yang kemudian secara global atau satu paket sepengetahuan Tergugat IV telah dijual secara keseluruhan terhadap almarhum H. Ayub (Orang Tuadari Sonny Dwi Prasetya) / (Tergugat III), yang mana baik terhadap pembeliannya kepada pemilik asal hanya dilakukan dengan transaksi jual beli dibawah tangan dengan bukti penerimaan pembayaran berupa kwitansi bermaterai, demikian juga penjualannya terhadap almarhum H. Ayub dilakukan dengan model penerimaan pembayaran berupa kwitansi bermaterai dengan kata lain tidak adatransaksi yang dilakukan secara jual beli outentik;
4. Bahwa, Tergugat IV menolak dalil Penggugat sebagaimana poin angka 9 (sembilan) halaman 4 (empat), yang menyatakan bahwa Penggugat melakukan pembelian tanah objek sengketa dari Tergugat I melalui peran Tergugat II sebagai perantara setelah sebelumnya Penggugat memperoleh informasi dari Tergugat II, terkait dengan adanya rencana penjualan objek sengketa dari Tergugat I, adalah dalil yang sangat tidak berdasar dan keliru karena justru sebaliknya karena lokasi bidang tanah tersebut terkena pembebasan untuk keperluan jalan Tol Desari, maka baik Tergugat II (Muh Zaeni Ismail) termasuk Tergugat IV sebagai mediator yang memangtugasnya untuk mencari pemilik-pemilik atas tanah tersebut untuk melakukan negosiasi dan pembelian serta pembayaran terhadap

Halaman 77 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



pemilik asal yang mana terhadap objek perkara yang pemiliknya adalah Tergugat I dan berdomisili di Kemayoran dalam hal melakukan negosiasi penawaran hingga pembayaran terhadap objek tanah tersebut dilaksanakan Tergugat II (Muh. Zaeni Ismail) yang sumber pembiayaannya serta dana pembayarannya bersumber dari orang tua Penggugat bernama H. Kastubi, bukan langsung dari Penggugat:

5. Bahwa, terhadap dalil Penggugat pada poin angka 10 (sepuluh) dan 11 (sebelas) halaman 4 (empat), Tergugat IV tidak perlu lagi menanggapi karena sudah dijelaskan Tergugat IV sebagaimana poin angka 4 (empat) diatas bahwa segala sesuatunya sepenuhnya dilaksanakan oleh Tergugat II (Muh Isnaeni Zaeni), selanjutnya demikian halnya Tergugat IV tidak perlu juga mengulangi alasan Penggugat tidak melakukan Jual Beli melalui PPAT, yang mana sebenarnya Para Spekulan pada umumnya tidak melakukan peralihan hak secara outentik untuk memiliki tanah yang dibeli, dengan sengaja untuk menghin dari pajak-pajak atas transaksi karena objek yang dibeli tersebut pada hakekatnya untuk diperjual belikan kembali:
6. Bahwa, Tergugat IV menolak dalil Penggugat sebagaimana poin angka 12, 13, 14, dan 15 pada halaman 4 dan 5, yang mendalilkan bahwa telah melakukan penguasaan fisik tanah objek perkara tersebut pada Tahun 2007 dan menerima dokumen kepemilikan Sertifikat Nomor : 1011/Rangkapanjaya dari Tergugat II, yang selanjutnya pada sekitar Bulan November 2017, Penggugat mendapat penawaran dari PT.Himalaya yang diwakili oleh Saudara Wijaya melalui H. Ayub (almarhum orang tua Tergugat III) yang berperan sebagai perantara untuk dapat membeli tanah objek sengketa dari Penggugat adalah dalil yang tidak benar dan bertolak belakang dari keadaan yang sebenarnya, yang mana sesungguhnya bahwa setelah Penggugat melakukan pembelian objek tanah tersebut terhadap Tergugat I pada tahun 2007 melalui perantara Tergugat II secara dibawah tangan, yang bukti kepemilikannya berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 1011/Rangkapanjaya dimana buku asli sertifikat kepemilikannya dinyatakan hilang, oleh karenanya Penggugat melalui Tergugat II melakukan pengurusan sertifikat pengganti bersama-sama dengan Tergugat I, yang pada akhirnya terbitlah sertifikat pengganti atas SHM Nomor : 1011/Rangkapanjaya berubah menjadi SHM Nomor : 10905/Rangkapanjaya Baru pada tahun 2008 atas nama Tergugat I, yang kemudian terhadap Sertifikat tersebut yang telah

Halaman 78 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



diselesaikan pengurusan penggantiannya pada Badan Pertanahan Kota Depok (Turut Tergugat III) selanjutnya atas sertifikat tersebut diserahkan kepada alm. H. Ayub (orang tua Tergugat III) karena terhadap objek bidang tanah tersebut telah dibayar lunas oleh almarhum H. Ayub (orang tua Tergugat III) yang merupakan bagian dari pembelian 7 (tujuh) bidang tanah dalam satu paket pembelian terhadap Penggugat, yang dalam hal ini Pengugat tidak mempunyai hubungan apapun terhadap PT.Himalaya sebagai perusahaan yang diberi kepercayaan oleh panitia pembebasan Tol Desari, melainkan almarhum H. Ayublah yang diberi kuasa untuk melakukan pembayaran tanah-tanah untuk keperluan pembebasan Tol Desari, sebagaimana almarhum H. Ayub telah melakukan pembayaran 7 (tujuh) bidang tanah dari Penggugat secara tunai yang untuk selanjutnya almarhum H. Ayub menyerahkan dokumen-dokumen kepemilikan atas tanah yang dibeli dari Penggugat untuk diserahkan kepada PT. Himalaya sebagai juru bayar pembebasan Tol Desari, yang selanjutnya terhadap tanah-tanah tersebut almarhum H. Ayub (orang tua Tergugat III) yang mendapat pembayaran akhir dari PT.Himalaya.:

7. Bahwa, Tergugat IV menolak dalil Penggugat sebagaimana poin angka 16 (enam belas) halaman 5 (lima) yang menyatakan bahwa Penggugat mendapat informasi dari saudara Wijaya bahwa PT. Himalaya tidak jadi melakukan pembelian tanah objek sengketa milik Penggugat dan terhadap dokumen asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 1011 yang saat itu masih dalam penguasaan H. Ayub akan dikembalikan kepada Penggugat, namun mengingat almarhum H.Ayub saat itu dalam keadaan sakit sehingga pengembalian dokumen sertifikat hak milik tersebut tertunda, adalah merupakan dalil yang sangat mengada-ada serta tidak mempunyai nilai kebenaran, karena yang sesungguhnya terhadap 7 (tujuh) bidang tanah yang telah di beli oleh alm. H Ayub (orang tua Tergugat III) dari Penggugat dan telah diserahkan seluruh dokumen haknya terhadap PT. Himalaya untuk segera diproses pembayarannya terhadap almarhum orang tua Tergugat III (H. Ayub) dimana teknis dan mekanis meperalihan hak dari pemilik asal kepada PT. Himalaya selaku badan hukum perseroan dilakukan dengan mekanis melelang, sehingga Tergugat II dan Tergugat IV selaku mediator awal yang berhubungan dengan para pemilik tanah asal dan bersama-sama dengan panitia lelang yang ditunjuk, telah mendatangi para pemilik asal termasuk Tergugat I, dimana para pemilik tanah asal yang lain bersedia menandatangani berita acara lelang, namun

Halaman 79 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



terhadap bidang tanah pemilik asal Tergugat I gagal ditransaksikan atau dialihkan haknya kepada PT.Himalaya, dikarenakan Tergugat I tidak bersedia menandatangani berita acara lelang atas dasar saran dari suami Tergugat I yang mengkhawatirkan dikemudian hari tim bulma salah dan hanya bersedia menandatangani akta jual beli dan mengakui telah melakukan transaksi jual beli dibawah tangan terhadap objek bidang tanah tersebut, dan menerima pembayarannya dari Tergugat II, sehingga pada bulan Mei 2017, orang tua Tergugat III (alm. H. Ayub) meminta kepada Notaris Sotarduga Tambunan,SH. (Turut Tergugat II) untuk melakukan transaksi jual beli secara outentik atas bidang tanah objek perkara tersebut terhadap Tergugat I oleh karena bidang tanah tersebut telah dibayar lunas orang tua Tergugat III terhadap Penggugat, maka dibuatlah Akta Jual Beli Nomor : 114/2017 tanggal 13 September 2017 (vide bukti T.IV-1), yang mana Turut Tergugat II, dua kali mendatangi kediaman Tergugat I Bersama-sama dengan Tergugat II (M. Zaeni Ismail) untuk melakukan penandatanganan akta jual beli atas peralihan hak atas tanah tersebut serta meminta dokumen kelengkapan lainnya:

8. Bahwa, Tergugat IV menolak dalil Gugatan Penggugat sebagaimana poin angka 17 (tujuh belas) dan 18 (delapan belas) halaman 5 (lima) yang menyatakan pada pertengahan 2018, disaat Penggugat menunaikan Ibadah Haji di Tanah Suci dan tidak dapat mencari/ mendapatkan informasi terkait rencana pengembalian asli dokumen sertifikat SHM Nomor : 1011 atas nama Tergugat I dan sepulangnya Penggugat ketanah air, Penggugat mendapatkan kabar bahwa H. Ayub telah meninggal dunia adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada, kendati pun tentang meninggalnya almarhum H. Ayub (orang tua Tergugat III) pada bulan Maret 2018 dapat dibenarkan, namun terhadap 7 (tujuh) bidang tanah yang telah dijual oleh Penggugat terhadap orang tua Tergugat III dan telah dibayar lunas, namun belakangan setelah Almarhum H. Ayub meninggal, Tergugat III berniat untuk menjual bidang tanah tersebut, dan meminta Tergugat IV untuk mencari pembeli, sehingga Tergugat IV menawarkan tanah tersebut kepada Turut Tergugat I, untuk selanjutnya Turut Tergugat I bersedia membeli dengan terlebih dahulu melakukan pengecekan sertifikat pada Badan Pertanahan Kota Depok (Turut Tergugat III), dan atas dasar keperluan pengecekan tersebut Tergugat IV menerima Dokumen sertifikat tersebut dari Tergugat III sebagaimana Berita Acara Serah Terima Dokumen tanggal 23 Juli 2018 (vide bukti T.IV-

Halaman 80 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



2). Namun disisi lain sebelum terjadi penjualan tanah tersebut terhadap Turut Tergugat I masih terdapat perselisihan atau perhitungan pembayaran yang mana menurut Tergugat III bahwa transaksi pembelian oleh almarhum orang tuanya telah membayar lunas seluruh bidang tanah tersebut kepada Penggugat, namun Penggugat masih mengklaim mempunyai hak dari kekurangan pembayaran atas 7 (tujuh) bidang tanah tersebut dan disepakatilah kekurangan pembayaran terhadap Penggugat dari Tergugat III selaku ahli waris sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), hal ini sesungguhnya disebabkan terhadap salah satu bidang tanah yang dibebaskan Penggugat atas nama Zaeni (Tergugat II) dimana pembayaran ganti rugi dari orang tua Tergugat III langsung diserahkan terhadap Zaeni, yang kemudian oleh saudara Zaeni tidak menyerahkan uangnya terhadap Penggugat, sehingga terjadi perselisihan kekurangan pembayaran orang tua Tergugat III akibat ulah dari Tergugat II, namun pada akhirnya Tergugat III menyetujui dan akan membereskan kekurangan pembayaran tersebut sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sesungguhnya terhadap bidang tanah tersebut belakangan telah dijual oleh ahli waris alm. H. Ayub terhadap Turut Tergugat I (Suwarjo) pada bulan Juli 2018, yang kemudian oleh ahliwaris alm. H. Ayub (Tergugat III) memberikan pembayaran sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) terhadap Penggugat melalui Tergugat IV atas kesepakatan kekurangan pembayaran Tergugat III terhadap Penggugat, yang dikarenakan adanya dana penjualan bidang tanah tersebut baru tahap uang muka, sehingga sejumlah dana tersebut Tergugat IV konfirmasikan terhadap Penggugat yang sedang melaksanakan Ibadah Haji selanjutnya Tergugat IV meminta komisi yang hanya disetujui Penggugat sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) sehingga Tergugat IV menyetorkan pembayaran tersebut kerekening Pengugat sebesar Rp.48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah), yang selanjutnya terhadap sisa kekurangan pembayaran Tergugat III terhadap Penggugat sebesar Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) telah dilunasi oleh Tergugat III terhadap Penggugat melalui Tergugat IV, namun dana tersebut pada saat Tergugat IV hendak menyerahkannya terhadap Penggugat, tiba-tiba Penggugat menolak menerima dengan alasan bahwa Penggugat tidak melakukan transaksi penjualan tanah dengan Tergugat IV, dan demikian halnya dengan dalil Penggugat poin angka 18 (delapan belas) sudah tidak relevan lagi, apalagi sertifikat yang

Halaman 81 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



disebutkan sebagai sertifikat nomor: 1011 sudah diganti sertifikatnya dengan Nomor:10905/Rangkapanjaya Baru oleh Tergugat II sebelum diserahkan kepada orang tua Tergugat III, sehingga cukup jelas Penggugat tidak memahami alur dan proses transaksi pembebasan tanah sebagai spekulasi yang telah diperjual belikan kepada orang tua Tergugat III, karena sejatinya seluruh transaksi tersebut oleh Tergugat II dan Tergugat IV yang menjalankan atas perintah orang tua Penggugat dan Penggugat hanya atas nama dalam pembelian-pembelian bidang tanah tersebut.;

9. Bahwa, Tergugat IV menolak dalil-dalil Penggugat sebagaimana poin angka 19, 20 dan 21 pada halaman 5 (lima) dan 6 (enam) dalam gugatannya, yang menyatakan alasan PT. Himalaya tidak jadi melakukan transaksi pembelian tanah atas objek sengketa, dikarenakan Tergugat I tidak bersedia melakukan penandatanganan akta jual beli, adalah tidak benar hal mana permasalahan tersebut telah Tergugat IV bantahkan sebagaimana poin angka 7 (tujuh) diatas dalam Jawaban aquo, yang mana selanjutnya dalil Penggugat yang mempertanyakan kembali terhadap Tergugat III tentang keberadaan SHM Nomor:1011, yang kemudiandi dalilkan telah lama diserahkan terhadap Tergugat IV adalah dalil yang mengada-ada.;

10. Bahwa, Tergugat IV membenarkan dalil Penggugat sebagaimana poin angka 22 (dua puluh dua) dan 23 (dua puluh tiga) halaman 6 (enam) dalam Gugatannya dimana sekitar bulan Desember tahun 2019 adanya pertemuan Penggugat dengan Tergugat IV, begitu juga dengan Turut Tergugat I yang menjelaskan bahwa bidang tanah tersebut telah dijual oleh ahli warisalm. H. Ayub (Tergugat III) terhadap Turut Tergugat I, perihal Penggugat meminta pengembalian asli dokumen sertifikat Nomor : 1011 atas nama Tergugat I adalah sesuatu permintaan yang mengada-ada padahal sesungguhnya sertifikat nomor tersebut telah diganti buku kepemilikannya dengan Nomor : 10905, demikian halnya Tergugat IV membenarkan adanya menyampaikan terhadap Penggugat Berita Acara Serah Terima Dokumen, atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 10905/Rangkapanjaya Baru (vide bukti T.IV-3), dan Akta Jual Beli Nomor : 114/2017 tertanggal 13 September 2017 (vide bukti T.IV-4), serta fotocopy SPPT Pajak atas nama Tergugat I (vide bukti T.IV-5) untuk keperluan transaksi jual beli atas bidang tanah tersebut terhadap Turut Tergugat I berikut bukti-bukti kwitansi pembayaran atas transaksi tersebut;

Halaman 82 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



11. Bahwa, Tergugat IV menolak dalil Penggugat sebagaimana poinangka 24 (dua puluh empat) halaman 7 (tujuh) yang menyatakan bahwa Penggugat menanyakan kepada Tergugat IV, bagaimana bias dilakukan jual beli tanpa diberitahu kepada pihak Penggugat dan yang mana atas tanah tersebut milik Penggugat, akan tetapi Tergugat IV tidak dapat memberikan jawaban kepada Penggugat adalah tidak benar, sesungguhnya pada pertemuan tersebut telah dijelaskan bahwa atas bidang tanah tersebut yang tidak jadi ditransaksikan kepada PT.Himalaya, oleh karena Tergugat I tidak bersedia menandatangani berita acara lelang, yang kemudian terhadap bidang tanah tersebut telah dilakukan jual belinya kepada almarhum orang tua Tergugat III, yang mana proses peralihannya belum sempurna dan dibalik namakan, sehingga atas meninggalnya orang tua Tergugat III dan atas kesepakatan para ahliwaris mengalihkan hak kepemilikan atas jual beli dan peralihan hak yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dari Tergugat I, yang belum divalidasi dan atas persetujuan ahli waris dialihkan hak pembeli terhadap Turut Tergugat I, maka jual beli tersebut didaftarkan menjadi peralihan hak atas tanah dari Tergugat I terhadap Turut Tergugat I oleh Turut Tergugat II selaku Notaris pada Kantor Badan Pertanahan Kota Depok (Turut Tergugat III);

12. Bahwa, Tergugat IV menolak dalil Gugatan Penggugat pada poin angka 26, 27, 28, 29 halaman 7 (tujuh) dan 8 (delapan) adalah sangat keliru mendalilkan pihak Penggugat mengklaim sebagai pemilik yang sah atas tanah objek perkara, hanya berdasarka nkwitansi pembayaran tertanggal 8 Juni 2018 sebagai transaksi jual beli dibawah tangan, kendatipun Tergugat IV tidak membantah jual beli tersebut, akan tetapi Penggugat dengan sengaja menutup diri serta tidak jujur bahwa terhadap bidang-bidang tanah tersebut, termasuk objek perkara a quo telah diperjual belikan secara dibawah tangan terhadap almarhum orang tua Tergugat III, demikian halnya dalil permintaan pengembalian dokumen asli adalah sesuatu yang mustahil, karena sejatinya Tergugat II dan Tergugat I telah melakukan permohonan penggantian sertifikat (duplikat) akibat hilang, yang mana atas sertifikat awal Nomor : 1011 atas nama Tergugat I, yang kemudian telah dilakukan penggantian dengan Nomor : 10905 tetap atas nama Tergugat I atas objek dan bidang yang sama sehingga dalil Penggugat yang menyatakan terhadap kedua sertifikat tersebut adalah sertifikat hak milik yang palsu adalah tidak benar dan merupakan gambaran nyata sesungguhnya Penggugat tidak banyak mengetahui dan

Halaman 83 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



terlibat dalam proses pembebasan tanah-tanah tersebut, demikian juga terhadap pengurusan surat-suratnya, demikian halnya dalil Penggugat pada poin angka 30 (tiga puluh) pada halaman 8 (delapan) yang mana dalil Penggugat yang didasarkan atas berita acara serah terima dokumen tanggal 30 Juli 2018, sebagaimana Tergugat IV membenarkannya, namun terhadap dalil Penggugat yang menyatakan sejak tahun 2007 sampai saat ini menguasai fisik atas tanah objek perkara tersebut adalah tidak benar, yang mana objek perkara tersebut yang telah dijual terhadap almarhum orang tua Tergugat III selama ini ditempati dan dikuasi oleh Tergugat II (Muh. Zaeni Ismail) dan atas penguasaan Tergugat II tersebut untuk sementara waktu dan orang tua Tergugat III tidak keberatan, karena objek tersebut yang kemudian akan diserahkan kepada panitia pembebasan Tol Desari, namun belakangan setelah adanya perselisihan dan atas perhitungan keuangan antara Penggugat dengan Tergugat II, dimana Tergugat II meninggalkan objek perkara tersebut yang selanjutnya ditempati oleh Penggugat secara melawan hak dan melanggar hak subjektif dari pada orang tua Tergugat III (alm H. Ayub);

13. Bahwa, Tergugat IV tidak perlu menanggapi lagi dalil Penggugat sebagaimana poin angka 31, 32 dan 33 pada halaman 8 (delapan) dan 9 (sembilan) karena dalil tersebut merupakan dalil pengulangan belaka, namun tergugat IV kembali menyampaikan penegasan bahwa akibat tidak jadinya bidang tanah objek perkara a quo, dibayar oleh PT Himalaya terhadap Alm. H Ayub (orang tua Tergugat III) akibat Tergugat I tidak bersedia menandatangani Berita Acara Lelang yang disampaikan oleh Pejabat Lelang, pada hal sebelum telah dilakukan Permohonan Pencabutan Pendaftaran Haknya terhadap Badan Pertanahan Kota Depok (vide bukti T.IV-6), untuk keperluan peralihan hak atas tanah tersebut terhadap PT Himalaya, maka akibat gagalnya transaksi atas bidang tanah tersebut maka Pejabat Lelang Kelas II Wilayah Jabatan Bogor harus melakukan Pendaftaran Ulang kembali atas bidang tanah tersebut pada Turut Tergugat III, (vide bukti T.IV-7), untuk keperluan alm. H Ayub dapat melakukan Peralihan Haknya dengan Akta Jual Beli dari pemilik asal yakni Tergugat I;

14. Bahwa, Tergugat IV menolak dalil Penggugat poin angka 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 dan 41 halaman 9, 10, dan 11 yang mendalilkan bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum yang diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa



kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”, yang mana Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan oleh Penggugat adalah tidak tepat dan keliru ditempatkan terhadap perbuatan Para Tergugat karena masih bersifat asumsi dan dugaan semata, apalagi pemahaman Penggugat tentang Sertifikat Hak Milik atas Nomor : 1011 dan 10905, yang berbeda terhadap bidang dan atas nama pemilik yang sama akibat penggantian duplikat yang disebabkan atas kehilangan, yang sesungguhnya hal tersebut atas perbuatan dan kewajiban Penggugat dalam hal pemenuhan dokumen surat hak atas tanah tersebut terhadap orang tua Tergugat III, atas pembelian bidang tanah tersebut terhadap Penggugat, sehingga makna dan esensi Perbuatan Melawan Hukum yang dimaksud menjadi kabur, demikian juga selebihnya terhadap dalil-dalil Penggugat yang tidak berdasar tersebut dijadikan sebagai acuan dalil selanjutnya dijadikan sebagai dasar dari keseluruhan dalil-dalil Penggugat secara berangkai mengakibatkan kabur pula, oleh karenanya Tergugat IV tidak perlu lagi menanggapi dalil Penggugat baik pada poin berikutnya yang mendalilkan kerugian materil dan moril adalah sangat tidak berdasar, apalagi terhadap dalil Penggugat untuk mengajukan permohonan meletakkan sita jaminan, uang paksa, serta putusan serta merta adalah menjadi tidak berdasar dan sudah seharusnya adil-dalil Penggugat tersebut harus di kesampingkan atau setidaknya tidak dapat diterima.;

15. Bahwa, selain dan selebihnya atas dalil-dalil gugatan Pengugat, Para Tergugat telah pula dilaporkan di Kepolisian Restro Depok, perihal dugaan Tindak Pidana Setifikat serta dugaan adanya Sertifikat Ganda yang dipalsukan, sebagaimana Surat Panggilan Klarifikasi oleh Penyidik terhadap Tergugat IV, (vide bukti T,IV-8), pada kesempatan yang sama Tergugat IV telah menjelaskan perihal yang sebenarnya atas Sertifikat tersebut adalah Buku Kepemilikan yang sama dan yang menyebabkan terjadinya perbedaan nomor adalah disebabkan adanya penggantian serifikat akibat hilang buku sertifikat yang lama dengan nomor :1011, atas nama pemilik yang sama dan terhada pobjek yang sama dan pemilik serta keluasan yang sama pada sertifikat pengganti (duplikat) dengan nomor : 10905 ;

Maka, berdasarkan seluruh uraian Jawaban yang disampaikan oleh Tergugat IV diatas, mohonlah kiranya kepada Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa

Halaman 85 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan mengadili serta memutus perkara aquo, berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

- ✓ Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- ✓ Menyatakan Tergugat IV Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- ✓ Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum Akta JualBeli Nomor : 114/2017 tertanggal 13 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris M. SOTARDUGA TAMBUNAN,SH. selaku Notaris di Kota Depok Atas Transaksi JualBeli Sebidang Tanah dan Bangunan Rumah Diatasnya Berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10905 /Rangkaian Jaya Baru, Surat Ukur tanggal 15-02-2008 Nomor : 3191/RKP-JAYA BARU/2008 seluas 710 M², dari FITRIANI WAHAYU (Tergugat I) terhadap SUWARJO (Turut Tergugat I).;
- ✓ Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Nomor : 10905/Rangkaian Jaya Baru, Surat Ukur tanggal 15-02-2008 Nomor : 3191/RKP-JAYA BARU/2008 seluas 710 M², tercatat atas nama SUWARJO.;
- ✓ Menyatakan Secara Hukum bahwa Penggugat adalah Penggugat yang Beritikad Buruk;
- ✓ Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Ketua Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 12 Agustus 2020 yang telah dibacakan dalam persidangan tanggal 12 Agustus 2020 yang menerangkan sebagai berikut :

II. DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa, Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I akan kebenarannya.;
2. Bahwa, Turut Tergugat I tidak perlu menanggapi dalil-dalil Penggugat terkait dalam hal kedudukan hukum Penggugat, dalam gugatan aquo dimana Penggugat mendalilkan telah membeli sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya di Jalan Keadilan Raya, Kampung Rawadenok RT.03 RW.08 Kelurahan Rangkaian Jaya Baru, Kecamatan

Halaman 86 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Pancoran Mas, Kota Depok Provinsi Jawa Barat, seluas 710 M² dari Tergugat I melalui perantara Tergugat II;

3. Bahwa, Turut Tergugat I selaku pihak dalam perkara ini, pada awal bulan Juli tahun 2018, mendapat penawaran atau ditawarkan untuk membeli sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya, sesuai objek perkara dari sdr Jamaludin (Tergugat IV), milik Tergugat III selaku ahli waris dari almarhum H Ayub, dan Turut Tergugat I berminat untuk membeli tanah tersebut dengan terlebih dahulu melakukan pengecekan buku sertifikat haknya pada kantor pertanahan Kota Depok pada tanggal 23 Juli 2018, bersama-sama dengan Tergugat IV, dan setelah pengecekan sertifikat tersebut selanjutnya Turut Tergugat I bertemu langsung dengan Turut Tergugat II selaku Notaris dalam hal mempertanyakan proses transaksi atas bidang tanah tersebut, dimana berdasarkan jawaban Turut Tergugat II menjelaskan bahwa untuk proses peralihan hak tersebut sangat dapat dilakukan, maka pada hari yang sama Turut Tergugat I sepakat untuk melangsungkan transaksi jual beli terhadap Tergugat III atas tanah tersebut seharga Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan selanjutnya melakukan pembayaran uang muka (DP) atas pembayaran tanah yang terletak di Rangkapan Jaya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 10905/Rangkapanjaya Baru, atas nama Fitriani Wahyu seluas 710 M² dan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 114/ 2017 atas nama Almarhum H Ayub, yang menurut Turut Tergugat II belum divalidasi peralihan haknya terhadap almarhum orang tua Tergugat III, serta berdasarkan permohonan dan persetujuan para ahli waris untuk mengalihkan hak selaku pembeli dari almarhum orang tua mereka terhadap Turut Tergugat I dapat dilakukan sepanjang memenuhi persyaratan sebagai pembeli, untuk itu Turut Tergugat I melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) terhadap Tergugat III sesuai dan berdasarkan kuitansi pembayaran tanggal, 23 Juni 2018 (vide bukti TT.I-1), yang mana sisa pembayaran akan diselesaikan sambil berjalannya proses peralihan hak atas objek jual beli tersebut terhadap Turut Tergugat I;
4. Bahwa, terhadap pembayaran uang muka yang dilakukan oleh Turut Tergugat I terhadap Tergugat III, maka buku kepemilikan sertifikat tersebut telah diserahkan oleh Tergugat III kepada Turut Tergugat I untuk diserahkan selanjutnya kepada Turut Tergugat II sebagai Notaris, sebagaimana bukti tanda terima penyerahan dokumen tanggal 29 Juli

Halaman 87 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



2018 (Vide bukti TT.I-2), berikut Turut Tergugat I menyerahkan dokumen identitas Turut Tergugat I untuk keperluan proses peralihan hak selaku pembeli dari orang tua Tergugat III dan proses balik nama sertifikat dari Tergugat I kepada Turut Tergugat I, dan dalam hal proses peralihan tersebut Turut Tergugat I juga telah melakukan pembayaran biaya-biaya transaksi serta pajak pembelian terhadap Turut Tergugat II sebagaimana bukti kuitansi pembayaran biaya balik nama tertanggal 30 Juli 2018 (Vide bukti TT.I-3), yang secara bersamaan Turut Tergugat I telah menandatangani minuta Akta Jual Beli Nomor : 114/2017 dihadapan Notaris (Turut Tergugat II) (Vide bukti TT.I-4);

5. Bahwa, selanjutnya seiring proses peralihan hak dan pengurusan pajak-pajak serta balik nama wajib pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas objek jual beli, maka Turut Tergugat I Kembali melakukan pembayaran ke 2 (dua) atas objek perkara tersebut terhadap Tergugat III, sebagaimana bukti kuitansi pembayaran tanggal 30 Juli 2018 sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) (Vide bukti TT.I-5), dan setelah proses peralihan hak atas jual beli tersebut selesai, maka Turut Tergugat I melakukan pelunasan pembayaran terhadap Tergugat III sebagaimana bukti kuitansi pembayaran pelunasan tanah dan bangunan sebesar Rp. 460.000.000,- (empat ratus enam puluh juta rupiah) pada tanggal 22 Agustus 2018 (Vide bukti TT.I-6), sehingga Turut Tergugat I dapat menerima dokumen Asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10905/Rangkapan Jaya Baru, Surat Ukur tanggal 15-02-2008 Nomor : 3191/RKP.JAYA BARU2/2008, seluas 710 M², tercatat atas nama pemilik SUWARJO (Turut Tergugat I) (Vide bukti TT.I-7),, berikut dokumen SPPT PBB tahun pajak 2018 atas objek perkara yang telah dibalik nama wajib pajaknya terhadap wajib pajak Turut Tergugat I (Vide bukti TT.I-8), demikian halnya kewajiban pembayaran pajak PBB atas objek perkara pada tahun pajak 2020 telah dibayar oleh Turut Tergugat I (Vide bukti TT.I-9);
6. Bahwa, terkait dengan adanya pertemuan antara Penggugat, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I pada prinsipnya adalah membahas masalah antara almarhum orang tua Tergugat III (H. Ayub) dengan Penggugat sepanjang mengenai perhitungan pembelian tanah oleh almarhum orang tua Tergugat III dengan Penggugat yang pada akhirnya Tergugat III bersedia dan menyetujui adanya kekurangan pembayaran yang harus diselesaikan oleh Tergugat III terhadap Penggugat sebesar

Halaman 88 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) akibat adanya pembayaran dari orang tua Tergugat III terhadap Penggugat yang direalisasikan melalui Tergugat II (Muh. Zaeni Ismail) karena bidang tanah tersebut atas nama Muh. Zaeni Ismail, dalam hal itu posisi Turut Tergugat I hanya bersifat sebagai pendengar yang pada gilirannya Tergugat I menjelaskan tentang proses pembelian bidang tanah objek perkara tersebut terhadap Tergugat III oleh Notaris M. Sotarduga Tambunan,SH. selaku Turut Tergugat II.;

7. Bahwa, Turut Tergugat I adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik dan menyerahkan sepenuhnya kepada Turut Tergugat II untuk melakukan proses peralihan hak tersebut sebagai pejabat yang berwenang atas persetujuan dan penunjukan oleh Tergugat III yang sebelumnya sebagai Notaris orang tua Tergugat III, oleh karenanya Turut Tergugat I sebagai pembeli yang beritikad baik dan telah melakukan proses kehati-hatian dalam membeli objek perkara tersebut baik, dengan melakukan pengecekan terlebih dahulu ke Badan Pertanahan Kota Depok (Turut Tergugat III) dan menanyakan terhadap Turut Tergugat II tentang dapatnya hak atas bidang tanah Tergugat I yang telah dilepaskan terhadap orang tua Tergugat III dapat dialihkan kepemilikannya atau pembelinya terhadap Turut Tergugat I, dalam hal ini Turut Tergugat II menjelaskan sangat dapat dijalankan dikarenakan terhadap peralihan hak tersebut antara Tergugat I dengan orang tua Tergugat III (alm H. Ayub) belum divalidasi dan diinput serta belum didaftarkan aktanya ke Badan Pertanahan Nasional Kota Depok dan berdasarkan permohonan para ahli waris untuk mengalihkan hak pembelian atau hak kepemilikan tersebut dialihkan terhadap Turut Tergugat I dapat di jalankan.;

8. Bahwa, dalam hal setelah terjadinya peralihak ha katas bidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatasnya sebagaimana objek perkara, Turut Tergugat I telah melakukan konfirmasi terhadap Tergugat III, prihal penyerahan fisik tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatasnya agar diserahkan penguasannya terhadap Turut Tergugat I selaku pembeli, namun akibat sesuatu dan lain hal tentang belum selesainya pembayaran kekurangan pembayaran dari transaksi almarhum orang tua Tergugat III terhadap Penggugat, akibat adanya perselisihan pembayaran yang tidak sampai terhadap Penggugat melalui Tergugat II (Muh Zaeni Ismail), dan pelunasan kekurangan yang telah dibayarkan oleh Tergugat III terhadap Penggugat melalui Tergugat IV (Jamaludin) yang tidak diterima oleh Penggugat, yang mana permasalahan tersebut menjadikan

Halaman 89 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Penggugat melakukan penguasaan objek perkara secara melawan hak, untuk sementara Tergugat III meminta Turut Tergugat I untuk bersabar sambil Tergugat III dan Tergugat IV akan menyelesaikannya terhadap Penggugat, namun Turut Tergugat I, merasa kaget justru permasalahan tersebut yang pada intinya telah disepakati penyelesaiannya pada pertemuan sebelumnya, justru sebaliknya Penggugat mengajukan Gugatan aquo yang sama sekali bertolak belakang dengan pembahasan antara Penggugat dengan Tergugat III dan Tergugat IV.;

9. Bahwa, Turut Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum yang diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara“tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”, yang mana Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan oleh Penggugat adalah tidak tepat dan keliru ditempatkan terhadap perbuatan Turut Tergugat I, karena masih bersifat asumsi dan dugaan semata, apalagi pemahaman Penggugat tentang Sertifikat Hak Milik Nomor : 1011 dan 10905, yang berbeda terhadap bidang dan atas nama pemilik yang sama akibat penggantian duplikat yang disebabkan atas kehilangan yang sesungguhnya hal tersebut adalah atas perbuatan dan kewajiban Penggugat dalam hal pemenuhan dokumen surat hak atas tanah tersebut terhadap orang tua Tergugat III, atas pembelian bidang tanah tersebut terhadap Penggugat, sehingga makna dan esensi Perbuatan Melawan Hukum yang dimaksud menjadi kabur, demikian juga selebihnya terhadap dalil-dalil Penggugat yang tidak berdasar tersebut dijadikan sebagai acuan dalil selanjutnya yang dijadikan sebagai dasar dari keseluruhan dalil-dalil Penggugat secara berangkai mengakibatkan kabur pula, oleh karenanya Turut Tergugat I selaku pembeli yang beritikad baik tidak perlu lagi menanggapi dalil Penggugat baik pada poin berikutnya yang mendalilkan kerugian materil dan moril adalah sangat tidak berdasar, apalagi terhadap dalil Penggugat untuk mengajukan permohonan meletakkan sita jaminan, uang paksa, serta putusan serta merta adalah menjadi tidak berdasar dan sudah seharusnya dalil-dalil Penggugat tersebut harus di kesampingkan atau setidaknya tidak dapat diterima.;

Maka, berdasarkan seluruh uraian Jawaban yang disampaikan oleh Turut Tergugat I diatas, mohonlah kiranya kepada Majelis Hakim Yang Mulia, yang

Halaman 90 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili serta memutus perkara aquo, berkenan memberikan putusan sebagai berikut;

- ✓ Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- ✓ Menyatakan Turut Tergugat I Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;-
- ✓ Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum Akta Jual Beli Nomor : 114/2017 tertanggal 13 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris M. SOTARDUGA TAMBUNAN,SH. (Turut Tergugat II) selaku Notaris di Kota Depok Atas Transaksi Jual Beli Sebidang Tanah Berikut Bangunan Rumah diatasnya Berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 10905 / Rangkapanjaya Baru, Surat Ukur tanggal 15-02-2008 Nomor : 3191/RKP-JAYA BARU/2008 seluas 710 M², dari FITRIANI WAHAYU (Tergugat I) terhadap SUWARJO (Turut Tergugat I);
- ✓ Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Nomor : 10905/Rangkapanjaya Baru, Surat Ukur tanggal 15-02-2008 Nomor : 3191/RKP-JAYA BARU/2008 seluas 710 M², tercatat atas nama SUWARJO.;
- ✓ Menyatakan Secara Hukum bahwa Penggugat adalah Penggugat yang Beritikad Buruk;
- ✓ Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Ketua Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 12 Agustus 2020 yang telah dibacakan dalam persidangan tanggal 12 Agustus 2020 yang menerangkan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Bahwa, Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II akan kebenarannya.;
2. Bahwa, Turut Tergugat II tidak dalam kapasitasnya menanggapi dalil-dalil Penggugat sebagaimana poin huruf A, tentang kedudukan hukum Penggugat pada halaman 2 dan 3, namun secara khusus Turut Tergugat II tidak pernah mengetahui adanya Peraturan Daerah yang dikeluarkan oleh Walikota Depok, tentang tidak dapat dilakukannya transaksi jual beli terhadap tanah-tanah

Halaman 91 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



yang masuk dalam rencana pembangunan jalan tol, sebagaimana yang didalilkan Penggugat pada poin angka 7 dan angka 11, yang mana Penggugat tidak secara jelas menjelaskan peraturan walikota tersebut nomor berapa dan mengatur tentang apa, apakah berupa Perwali (Peraturan Walikota) atau Peraturan Daerah (Perda), yang jelas belakangan Turut Tergugat II melakukan pengecekan ternyata hal tersebut hanya berupa anjuran dan sesungguhnya pelaksanaannya adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Depok.;

3. Bahwa, selanjutnya Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat pada poin B, yang menyangkut uraian Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, sebagaimana poin angka 9 sampai dengan angka 25, sepanjang yang terkait dengan pembuatan Akta yang dilakukan oleh Turut Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang perihal tersebut telah dilakukan secara prosedur dan aturan jual beli dan telah mengacu pada KUHPdata, Undang-Undang Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang mana jual beli tersebut telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.37 tahun 1998, tentang Kewenangan PPAT dalam hal Pembuatan Akta Otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan tentang hak atas tanah.;
4. Bahwa, Turut Tergugat II menolak dalil Penggugat sebagaimana poin angka 22 halaman 6, yang menyatakan bahwa Turut Tergugat II telah menerima Sertifikat Hak Milik Nomor : 1011 atas nama Tergugat I pada bulan Desember 2019 dan membuat Akta Jual Beli antara Tergugat I selaku Penjual, kepada Turut Tergugat I selaku Pembeli, adalah dalil Penggugat yang keliru, yang mana sebenarnya adalah Turut Tergugat II menerima Sertifikat Hak Milik Nomor . 10905/Rangkapanjaya Baru atas permintaan almarhum orang tua Tergugat III (H. Ayub) bersama dengan M. Zaeni Ismail (Tergugat II) dan Tergugat IV (Jamaludin) pada sekitar bulan Mei hingga bulan September 2017 untuk membuat Akta Jual Beli atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, Sertifikat Hak Milik Nomor : 10905 / Rangkapanjaya Baru, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 15-02-2008 Nomor : 3191/RKP-JAYA BARU/2008 seluas 710 M² dari Ny. FITRIANI WAHAYU selaku Penjual dan Tuan AYUB selaku Pembeli (vide bukti TT.II - 1), yang mana almarhum orang tua Tergugat III menjelaskan bahwa dibuatnya Akta Jual Beli terhadap bidang tanah Sertifikat Hak Milik tersebut, dikarenakan

Halaman 92 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



objek bidang tanah tersebut telah dibayar lunas oleh almarhum orang tua Tergugat III (H. Ayub) terhadap Penggugat. Yang peruntukannya untuk pembebasan jalan tol terhadap PT. Himalaya, namun yang bersangkutan (Tergugat I) pada saat itu menolak untuk menandatangani Berita Acara Lelang yang disampaikan oleh Pejabat Lelang Kelas II Bogor yang ditunjuk oleh Panitia Pembebasan Tanah untuk Tol Desari dan hanya bersedia menandatangani Akta Jual Beli, oleh karenanya Turut Tergugat II diminta oleh almarhum orang tua Tergugat III (H. Ayub) dan Tergugat II (M. Zaeni Ismail) untuk membuat Akta Jual Beli dari Tergugat I yang gagal dibebaskan oleh Panitia Tol Desari, yang mana atas bidang tanah tersebut telah ditransaksikan atau dibayar lunas pembeliannya terhadap Penggugat, sehingga dalil Penggugat yang menyatakan telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor • 1011 adalah tidak benar, melainkan yang diserahkan oleh Penggugat terhadap almarhum orang tua Tergugat III (H. Ayub) jauh sebelum diajukan oleh orang tua Tergugat III sebagai objek yang dibebaskan untuk keperluan Tol adalah Sertifikat Hak Mllik Nomor : 10905/ Rangkapanjaya Baru sebagai Sertifikat pengganti (Duplikat) (vide bukti TT.II - 2), atas hilangnya SHM Nomor : 1011 yang diurus penggantinya oleh Tergugat I dengan Tergugat II.:

5. Bahwa, dalam hal pembuatan Akta Jual Beli dari Tergugat I terhadap almarhum orang tua Tergugat III (H. Ayub), Turut Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat II (Muh. Zaeni Ismail) mendatangi kediaman Tergugat I di Kemayoran Jakarta Pusat sebanyak 2 (dua) kali, disamping meminta penandatanganan AJB sebagai peralihan dan pelepasan hak dari Tergugat I kepada almarhum orang tua Tergugat III (H. Ayub), Turut Tergugat II juga meminta kelengkapan data dan identitas Tergugat I selaku Penjual seperti Fotocopy KTP atas nama Tergugat I (FITRIANI WAHAYU) (vide bukti 77.11 - 3), fotocopy KTP Suami Tergugat I atas nama SLAMET HARIYADI (vide bukti TT.II - 4), dan fotocopy Kartu Keluarga Nomor : 3171031201091182 (vide bukti TT.II - 5), serta mengurus Surat Keterangan dari Kelurahan Gunung Sahari Selatan, tentang Nama FITRIANI RAHAYU yang tertera pada Sertifikat Hak Milik Nomor : 10905/Rangkapanjaya baru dengan nama FITERYANI WAHAYU LA FATTA adalah orang yang sama yang diperlukan untuk kelengkapan Balik Nama Sertifikat (vide bukti TT.II - 6);
6. Bahwa, saat setelah pembuatan Akta Jual Beli yakni penandatanganan AJB dari Penjual (Tergugat I), Turut Tergugat II tidak secara langsung melakukan validasi dan peralihan haknya terhadap almarhum orang tua Tergugat III (H.

Halaman 93 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Ayub) yang mana Turut Tergugat II masih mempersiapkan serta melakukan pengecekan dan verifikasi terhadap Sertifikat Hak Milik Tergugat I yang mana antara nama pada Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan nama pada Sertifikatnya berbeda nama, sehingga tidak secara otomatis atau belum dilakukan input dan validasi data peralihan hak atas jual beli tersebut terhadap Kantor Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat III), dikarenakan antara lain :

- a. Bahwa, adanya hambatan terhadap pembayaran PPHTB dan pajak-pajak Jual Beli akibat terjadi perubahan system pembayaran dari manual menjadi system online, sehingga pembayaran BPHTB menjadi terlambat dan menunggu aplikasi online selesai di Kantor Pajak Kota Depok .
- b. Bahwa, almarhum orang tua Tergugat III juga mengamanatkan untuk tidak segera dilakukan proses balik nama, yang bilamana dalam waktu dekat ada pihak pembeli atas bidang tanah tersebut agar dilangsungkan penjualannya terhadap pihak pembeli, dalam arti orang tua Tergugat III tidak bermaksud untuk memiliki bidang tanah tersebut yang pada prinsipnya jika ada pembeli, tanah tersebut akan dijual yang proses jual belinya akan dilangsungkan akta yang sudah ditanda tangani oleh Tergugat I dan untuk sementara belum di input pihak pembelinya pada minuta akta jual beli tersebut.;
- c. Bahwa, kemudian selanjutnya Turut Tergugat II mendapat berita mendapat berita dari M. Zaeni Ismail (Tergugat II) bahwa orang tua Tergugat III telah meninggal dunia.;

Sehingga terhadap peralihan hak tersebut belum didaftarkan pada Badan Pertanahan Kota Depok, yang kemudian pada tanggal 25 Juli 2018, Tergugat III (Sonny Dwi Prasetya) menyampaikan perihal Permohonan Pembatalan Perjanjian Akta Jual Beli tanggal 13 September 2017, Nomor 114 / 2017 yang dibuat oleh Turut Tergugat II, sekaligus mengajukan Pengalihan Hak dan Pemyataan Pengalihan sebagai Pihak Pembeli kepada Turut Tergugat I (Suwarjo) dari almarhum orang tua Tergugat III (H.Ayub) (vide bukti TT.II - 7), dengan melampirkan data-data identitas Turut Tergugat I (vide bukti TT.II- 8), yang mana Permohonan Penyataan Pembatalan serta Pengalihan Hak selaku Pihak Pembeli ditandatangani oleh seluruh Ahli Waris almarhum orangtua Tergugat III, dengan melampirkan Surat Pemyataan Ahli Waris tanggal 13 Maret 2018 (vide bukti TT.II - 9)., dan berdasarkan permohonan tersebut sangat di

Halaman 94 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



mungkinkan dilakukan pengalihan hak atas pembeli terhadap objek yang telah dilepaskan haknya oleh Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli tersebut, sepanjang telah memenuhi unsur-unsur yang dipersyaratkan dalam jual beli dan tidak merugikan pihak manapun, sehingga Turut Tergugat II berdasarkan hal-hal tersebut diatas melakukan penyempumaan pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 114/2017 tanggal 13 September 2017 (vide bukti TT.II- 10) dengan menuangkan data Turut Tergugat I sebagai pihak pembeli dalam minuta akta jual beli tersebut setelah Turut Tergugat I memenuhi kewajibannya terhadap Tergugat III:

6. Bahwa, Turut Tergugat II telah melakukan proses peralihan hak dari Tergugat I yang sebelumnya telah melepaskan haknya terhadap orang tua Tergugat III untuk seterusnya dialihkan terhadap Turut Tergugat I, yang telah memenuhi kewajibannya baik pembayaran harga jual beli tanah terhadap Tergugat III selaku yang mewakili ahli waris almarhum H. Ayub, demikian juga kewajiban terhadap biaya Notaris dan pajak-pajak jual beli (BPHTB), maka atas dasar hal tersebut Turut Tergugat II melakukan proses peralihan hak dan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 10905/Rangkapanjaya Baru, yang semula atas nama FITRIANI WAHAYU (Tergugat I) dibalik nama haknya terhadap atas nama SUWARJO (Turut Tergugat
7. Bahwa, Turut Tergugat II menolak dalil poin angka 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 dan 41 halaman 9, 10, dan 11 yang mendalilkan bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum yang diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut", yang mana Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan Oleh Penggugat adalah tidak tepat dan keliru ditempatkan terhadap perbuatan Turut Tergugat II. karena masih bersifat asumsi dan dugaan semata, apalagi pemahaman Penggugat tentang Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1011 dan 10905 yang berbeda terhadap bidang dan atas nama pemilik yang sama akibat penggantian atau duplikat, yang disebabkan atas kehilangan yang sesungguhnya hal tersebut diproses atas perbuatan dan kewajiban Penggugat dalam hal pemenuhan dokumen surat hak atas tanah tersebut terhadap orang tua Tergugat III, atas pembelian bidang tanah tersebut terhadap Penggugat, sehingga makna dan esensi Perbuatan Melawan Hukum yang dimaksud menjadi kabur, demikian juga selebihnya terhadap dalil-dalil Penggugat yang tidak berdasar tersebut

Halaman 95 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijadikan sebagai acuan dalil selanjutnya dijadikan sumber dari keseluruhan dalil-dalil Penggugat secara berangkai mengakibatkan kabur pula, Oleh karenanya Turut Tergugat II tidak perlu lagi menanggapi dalil Penggugat baik pada poin berikutnya yang mendalilkan kerugian materil dan moril adalah sangat tidak berdasar, apalagi terhadap dalil Penggugat untuk mengajukan permohonan meletakkan sita jaminan, uang paksa, serta putusan serta merta adalah menjadi tidak relevan dan sudah seharusnya dalil-dalil Penggugat tersebut harus di kesampingkan atau setidaknya tidak dapat diterima.; Maka, berdasarkan seluruh uraian Jawaban yang disampaikan oleh Turut Tergugat II diatas, mohonlah kiranya kepada Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara aquo, berkenan memberikan putusan sebagai berikut

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ,

Menyatakan Turut Tergugat II Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum:« Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum Akta Jual Beli Nomor : 114/2017 tertanggal 13 September 2017 yang dibuat dihadapan Notaris M. SOTARDUGA TAMBUNAN,SH. selaku Notaris di Kota Depok Transaksi Jual Beli Sebidang Tanah dan Bangunan Rumah diatasnya, Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 10905/ Rangkapanjaya Baru, Surat Ukur tanggal 15-02-2008 Nomor : 3191/RKP-JAYA BARU12008 seluas 710 W, dari FITRIANI WAHAYU (Tergugat I) terhadap SUWARJO (Turut Tergugat I);

Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Nomor : 10905/Rangkapanjaya Baru, Surat Ukur tanggal 15-02-2008 Nomor 3191/RKP-JAYA BARU/2008 seluas 710 W, tercatat atas nama SUWARJO.;

Menyatakan Secara Hukum bahwa Penggugat adalah Penggugat yang Beritikad Buruk ;

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Ketua Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban yang diajukan oleh kuasa Tergugat I, kuasa Tergugat III, kuasa Tergugat IV, kuasa Turut Tergugat I dan kuasa Turut Tergugat II diatas, Kuasa Penggugat menanggapi secara tertulis dengan mengajukan replik pada persidangan tanggal 26 Agustus 2020 yang dibacakan dalam persidangan tanggal 28 Agustus 2020 dan atas replik tersebut, kuasa

Halaman 96 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/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

Tergugat I, kuasa Tergugat III, kuasa Tergugat IV, kuasa Turut Tergugat I dan kuasa Turut Tergugat II telah menanggapi dengan mengajukan duplik secara tertulis masing-masing tertanggal 09 September 2020 yang dibacakan dalam persidangan tanggal 09 September 2020 yang mana rekplik dan duplik tersebut selengkapnya termuat dalam putusan ini dan turut dipertimbangkan dengan seksama;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Depok telah menjatuhkan putusan, tanggal 27 Januari 2021 Nomor 55/Pdt.G/2020/PN.Dpk., yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.2.864.000,- (Dua juta delapan ratus enam puluh empat ribu rupiah);

Membaca Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 8/Akta.Bdg/II/2021/PN.Dpk. Jo. No. 55/Pdt.G/2020/PN .Dpk., yang ditandatangani oleh Panitera Muda Perdata An.Panitera Pengadilan Negeri Depok, pada tanggal 9 Pebruari 2021, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, telah mengajukan permintaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 27 Januari 2021 Nomor 55/Pdt.G/2020/PN. Dpk.;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor: 55/PDT.G/2020/PN.Dpk., tanggal 24Februari 2021 yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas perintah Panitera Pengadilan Negeri tersebut guna memenuhi permohonan bantuan Pengadilan Negeri Depok dengan Surat No.W10.U2/874/HK.02/II/2021.vic tertanggal 23 Pebruari 2021, telah memberitahukan secara sah dan patut kepada pihak Terbanding I semula Tergugat I dengan seksama;

Halaman 97 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/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

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor: 55/PDT.G/2020/PN.Dpk., tanggal 3 Maret 2021 yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong atas perintah Panitera Pengadilan Negeri tersebut guna memenuhi permohonan bantuan Pengadilan Negeri Depok dengan Surat No.W11.U21/872/HK.02/II/2021.vic tertanggal 23 Pebruari 2021, telah memberitahukan secara sah dan patut kepada pihak Terbanding II semula Tergugat II dengan seksama;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor: 55/PDT.G/2020/PN.Dpk., tanggal 23 Pebruari 2021 yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Depok telah memberitahukan secara sah dan patut kepada pihak Terbanding III, IV, dan turut Terbanding I semula Tergugat III, IV dan turut Tergugat I dan kepada turut Terbanding II dan III semula turut Tergugat II dan III pada tanggal 24 dan 25 Pebruari 2021, dengan seksama;

Membaca Tanda Terima Memori Banding Nomor 8/Akta.Bdg/II/2021/PN.Dpk. Jo. No. 55/Pdt.G/2020/PN .Dpk tanggal 25 Pebruari 2021 yang ditandatangani Panitera Pengadilan Negeri Depok yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 25 Pebruari 2021;

Membaca Relas Pemberitahuan/Penyerahan Memori Banding Nomor: 55/Pdt.G/2020/PN .Dpk, tanggal 4 Maret 2021 yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas perintah Panitera Pengadilan Negeri tersebut guna memenuhi permohonan bantuan Pengadilan Negeri Depok dengan Surat No.W10.U2/1042/HK.02/III/2021.Vic tertanggal 1 Maret 2021, telah memberitahukan secara sah dan patut kepada pihak Terbanding I semula Tergugat I dengan seksama;

Membaca Relas Pemberitahuan/Penyerahan Memori Banding Nomor: 55/PDT.G/2020/PN.Dpk., tanggal 3 Maret 2021 yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong atas perintah Panitera Pengadilan Negeri tersebut guna memenuhi permohonan bantuan Pengadilan Negeri Depok dengan Surat No.W11.U21/1041/HK.02/III/2021.vic tertanggal 2 Maret 2021, telah memberitahukan secara sah dan patut kepada pihak Terbanding II semula Tergugat II dengan seksama;

Halaman 98 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/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

Membaca Relas Pemberitahuan/Penyerahan Memori Banding Nomor: 55/PDT.G/2020/PN.Dpk., tanggal 3 Maret 2021 yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Depok, telah memberitahukan secara sah dan patut kepada pihak Terbanding III, IV, turut Terbanding I dan III semula Tergugat III, IV, turut Tergugat I dan III, serta kepada turut Terbanding II semula turut Tergugat II pada tanggal 1 Maret 2021, dengan seksama;

Membaca Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 8 / Akta. Bdg / II / 2021/PN.Dpk. Jo. No. 55/Pdt.G/2020/PN .Dpk tanggal 26 Maret 2021 yang ditandatangani Panitera Pengadilan Negeri Depok yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 26 Maret 2021 dan telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat melalui Surat Permohonan Bantuan Pemberitahuan kepada Pengadilan Negeri Depok tanggal 30 Maret 2021 Nomor W11.U21/1497/Hk.02/III/2021.vic, dengan seksama;

Membaca Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 8 / Akta. Bdg / II / 2021/PN.Dpk. Jo. No. 55/Pdt.G/2020/PN .Dpk tanggal 16 Maret 2021 yang ditandatangani Panitera Pengadilan Negeri Depok yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Terbanding IV, turut Terbanding I dan II semula Tergugat IV, turut Tergugat I dan II telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 16 Maret 2021 dan telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat melalui Surat Permohonan Bantuan Pemberitahuan kepada Pengadilan Negeri Depok tanggal 17 Maret 2021 Nomor W11.U21/1271/Hk.02/III/2021.vic, Nomor W11.U 21 / 1273 / Hk. 02/III/2021.vic, dan Nomor W11.U21/1272/Hk.02/III/2021.vic dengan seksama;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Banding (Inzage) Nomor: 55/PDT.G/2020/PN.Dpki., tanggal 1 Maret 2021 yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri tersebut guna memenuhi permohonan bantuan Pengadilan Negeri Depok dengan Surat No.W11.U2.911.HK.02.II.2021.VIC tertanggal 25 Pebruari 2021, telah memberitahukan kepada Pihak Pembanding semula Penggugat, tentang adanya kesempatan untuk mempelajari / memeriksa berkas perkara (inzage), dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini diberitahukan kepada para pihak yang berperkara, sebelum perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung;

Halaman 99 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Banding (Inzage) Nomor: 55/PDT.G/2020/PN.Dpki., tanggal 24 Pebruari 2021 yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas perintah Panitera Pengadilan Negeri tersebut guna memenuhi permohonan bantuan Pengadilan Negeri Depok dengan Surat No.W10.U2/875.HK.02/II/2021.VIC tertanggal 23 Pebruari 2021, telah memberitahukan kepada Pihak Terbanding I semula Tergugat I, tentang adanya kesempatan untuk mempelajari / memeriksa berkas perkara (inzage), dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini diberitahukan kepada para pihak yang berperkara, sebelum perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Banding (Inzage) Nomor: 55/PDT.G/2020/PN.Dpki., tanggal 3 Maret 2021 yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Cibinong atas perintah Panitera Pengadilan Negeri tersebut guna memenuhi permohonan bantuan Pengadilan Negeri Depok dengan Surat No.W11.U21/873/HK.02/II/2021.VIC tertanggal 23 Pebruari 2021, telah memberitahukan kepada Pihak Terbanding II semula Tergugat II, tentang adanya kesempatan untuk mempelajari / memeriksa berkas perkara (inzage), dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini diberitahukan kepada para pihak yang berperkara, sebelum perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (inzage) Nomor 55/PDT.G/2020/PN.Dpk., yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Depok, telah memberitahukan kepada Terbanding III, IV, turut Terbanding I semula Tergugat III, IV dan turut Tergugat I pada tanggal 23 Pebruari 2021, kepada turut Terbanding II semula turut Tergugat II pada tanggal 24 Pebruari 2021 dan kepada turut Terbanding III semula turut Tergugat III pada tanggal 25 Pebruari 2021, tentang adanya kesempatan untuk mempelajari / memeriksa berkas perkara (inzage), dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini diberitahukan kepada para pihak yang berperkara, sebelum perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

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

Halaman 100 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan alasan-alasan keberatan sebagai berikut:

BAHWA MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA (JUDEX FACTIE) TELAH KELIRU DALAM MEMPERTIMBANGKAN BUKTI PEMBANDING/PENGGUGAT HANYA TERHADAP BUKTI SURAT BERUPA KWITANSI PEMBAYARAN TANPA MEMPERTIMBANGKAN BUKTI LAIN DARI PEMBANDING/PENGGUGAT DAN FAKTA PERSIDANGAN.

Dalam pertimbangan hukumnya, terhadap pokok permasalahan Majelis Hakim mempunyai pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 yang sama dengan bukti T-3 dan bukti T-4 yang sama dengan Bukti T.IV-4, bukti TT.I-6, bukti TT.II-12 berupa Sertipikat Hak Milik diperoleh fakta bahwa 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Jalan Raya Keadilan, Kampung Rawadenok, RT/RW.03/08, Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Kabupaten Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 710 M² (tujuh ratus sepuluh meter persegi) adalah milik Tergugat I sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 1011 atas nama Fitriyani Wahyu (Tergugat I) yang telah diganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 10905/Rangkapan Jaya atas nama Fitriyani Wahyu (Tergugat I);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa kwitansi pembayaran diperoleh fakta bahwa pada tanggal 8 Juni 2007 Penggugat telah melakukan pembayaran atas pembelian 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Jalan Raya Keadilan, Kampung Rawadenok, RT/RW.03/08, Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Kabupaten Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 710 M² (tujuh ratus sepuluh meter persegi) kepada Tergugat I seharga Rp 640.000.000,- (enam ratus empat puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas jelas terlihat bahwa pemilik atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Jalan Raya Keadilan, Kampung Rawadenok, RT/RW.03/08, Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Kabupaten Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 710 M² (tujuh ratus sepuluh meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 1011 atas nama Fitriyani Wahyu (Tergugat I) adalah Turut Tergugat I yang mana dalam hal ini Penggugat tidak dapat membuktikan atas pembelian 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Jalan Raya Keadilan, Kampung Rawadenok, RT/RW.03/08, Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Kabupaten Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 710 M² (tujuh ratus sepuluh meter persegi) dari Tergugat I yang mana Penggugat hanya memiliki bukti surat

Halaman 101 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



berupa kwitansi pembayaran tanpa adanya Akta Jual Beli dan saksi-saksi yang mengetahui jual beli tanah a quo tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa kwitansi pembelian atas tanah a quo tersebut tidak dapat membuktikan bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Jalan Raya Keadilan, Kampung Rawadenok, RT/RW.03/08, Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Kabupaten Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 710 M² (tujuh ratus sepuluh meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 1011 atas nama Fitriyani Wahyu (Tergugat I);

BAHWA ATAS HAL TERSEBUT PEMOHON BANDING TIDAK SEPENDAPAT DAN KEBERATAN ATAS PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA SEBAGAIMANA DIURAIKAN DI ATAS, DENGAN ALASAN-ALASAN SEBAGAI BERIKUT:

1. Bahwa sebelum masuk dalam pokok perkara Majelis Hakim menunjuk Hakim mediator untuk melakukan upaya mediasi, setelah menunjuk Hakim Mediator dilakukan upaya mediasi, didalam mediasi Hakim Mediator tidak mencatat dalam bentuk notulen yang tertuang dari hasil mediasi, bahwa didalam mediasi Tergugat I menyampaikan dengan tegas suatu keterangan bahwa Tergugat I “bahwa hanya menjual kepada PEMBANDING/PENGGUGAT”, atas tidak adanya notulen atau lampiran hasil dalam mediasi dari Hakim Mediator kepada Majelis Hakim mengabaikan fakta dari Proses MEDIASI;
2. Bahwa Majelis Hakim mengabaikan fakta dari kesaksian dari Saksi H. FIRDAUS YAN yang diajukan oleh Kuasa Tergugat I yang dalam persidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan “Bahwa saksi (H. FIRDAUS YAN) pernah melihat penandatanganan kwitansi bertepatan dengan azan magrib, yang saksi lihat hanyalah tandatangan Tergugat I, tanggal dan Materai Rp 6.000,- serta tulisan Rp 640.000.000,- dan saksi tidak melihat ada nama Penggugat dikwitansi”;
3. Bahwa dalam persidangan pemeriksaan saksi H. FIRDAUS YAN tersebut, saksi diperlihatkan bukti P-1, yaitu ASLI Kwitansi Pembayaran Lunas tanggal 8 Juni 2007, senilai Rp 640.000.000,- (enam ratus empat puluh juta rupiah), yang mana terhadap bukti P-1 yang ditunjukkan kepada Saksi tersebut, saksi memastikan bahwa bukti P-1 merupakan kwitansi yang dilihat oleh Saksi pada saat transaksi jual beli, meskipun saksi tidak melihat nama Penggugat di kwitansi karena pada waktu itu Saksi akan melakukan

Halaman 102 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



solat Magrib, akan tetapi dengan adanya pembenaran oleh Saksi FIRDAUS YAN terhadap kwintasi pembayaran (Bukti P-1) tersebut menunjukkan dan membuktikan kebenaran atas kwitansi yang dipergunakan sebagai bukti pembayaran dalam jual beli tersebut, sehingga dengan demikian, Majelis Hakim Tingkat Pertama seharusnya mempertimbangkan kwitansi pembayaran tersebut dihubungkan dengan keterangan saksi H. FIRDAUS YAN karena bersesuaian;

4. Bahwa kwitansi ASLI (bukti P-1) pembayaran atas pembelian tanah yang terletak di Jalan Raya Keadilan, Kampung Rawadenok, RT/RW.03/08, Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Kabupaten Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 710 M² (tujuh ratus sepuluh meter persegi), menunjukkan telah adanya jual beli, yang mana pada dasarnya jual beli adalah sebuah perjanjian selama perjanjian jual beli memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka jual beli tersebut sah dan mengikat para pihak meskipun tidak ada Akta Jual Beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
5. Bahwa dalam kwitansi ASLI (bukti P-1) Tergugat I menandatangani kwitansi pembayaran yang diberikan Meterai oleh Tergugat I, Pemberian Meterai adalah sebagai bukti pembayaran pajak atas surat atau dokumen yang terutang sejak saat dokumen tersebut ditanda tangani oleh Tergugat I, atas kwitansi yang diberikan oleh Tergugat I telah selesai dibuat atau diserahkan kepada PEMBANDING/PENGGUGAT merupakan Dokumen dalam bentuk tulisan tangan dan sebagai alat bukti atau keterangan yang mengandung unsur pengamananan kepada PEMBANDING/PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1984 Tentang Bea Meterai dalam Pasal 2 ayat (3) Bea Meterai atas dokumen yang digunakan sebagai "alat pembuktian di Muka Pengadilan". Bahwa berdasarkan Yurisprudensi, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 983 K/Sip/1972, tanggal 28 Agustus 1975 menegaskan bahwa Kwitansi yang diajukan PEMBANDING/PENGGUGAT yang digunakan sebagai Alat Bukti di pengadilan telah diberikan meterai, dan merupakan merupakan Bukti Surat yang mempunyai Kekuatan Hukum;
6. Bahwa dalam persidangan tidak ada pihak yang menyangkal atau memungkiri kwitansi/tanda terima pembayaran atas pembelian tanah (bukti P-1) baik isi maupun tandatangan, sehingga berdasarkan Pasal 1875 KUH Perdata kwitansi yang merupakan Akta Pengakuan sepihak tergolong Akta

Halaman 103 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



dibawah tangan yang sah sebagai alat bukti yang mempunyai nilai kekuatan pembuktian dan mengikat. Selain tidak disangkal, kwitansi pembayaran atas tanah tersebut diakui dilihat oleh saksi FIRDAUS YAN pada saat transaksi jual beli tanah dimaksud. Selain itu, berdasarkan keterangan saksi-saksi dari Pembanding/Penggugat yaitu Mohamad Sapei dan Yuyun Wahyuni sejak Pembanding/Penggugat membeli tanah tersebut yang juga telah dipergunakan dengan menyewakan kepada Sekolah PAUD dan Panwaslu, Sejak 8 Juni 2007 (tanggal pembelian tanah berdasarkan kwitansi bukti P-1) hingga proses persidangan berjalan bahkan sampai saat ini tidak ada pihak lain yang mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut dan tidak pernah ada yang menguasai tanah tersebut selain Pembanding/Penggugat. Hal ini menunjukkan dan membuktikan Pembanding/Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut;

7. Bahwa berpedoman pada Pasal 1878 KUH Perdata kwitansi merupakan tanda terima/tanda bayar atau pembebasan orang yang namanya tercantum dalam surat itu dan kemudian menguasainya telah memenuhi pembayaran yang diperintahkan oleh penandatanganan, dicantumkan tanggal dan ditandatangani, yang memuat jumlah atau besarnya barang/uang yang terutang. Yang mana dalam perkara a quo saksi (FIRDAUS YAN) melihat tandatangan Tergugat I, bertanggal dan bermaterai Rp 6.000,- di atas kwitansi dengan nilai pembayaran sebesar Rp 640.000.000,-
8. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 126 K/Sip/1976, tanggal 4 April 1978, menyatakan:

“untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti;

Yang mana terhadap Jual beli ini meskipun tidak dilakukan dengan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun dalam jual beli ini Saksi yang menyaksikan langsung jual beli tersebut, merangkan dalam persidangan dibawah sumpah membenarkan melihat Tergugat I menandatangani kwitansi pembayaran senilai Rp 640.000.000,- Kwitansi pembayaran yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat (Bukti P-1) di persidangan, meskipun saksi tidak melihat adanya tulisan nama Pembanding/Penggugat dalam kwitansi, akan tetapi dengan membenarkan kwitansi bukti P-1 saat DITUNJUKKAN OLEH MAJELIS HAKIM DIPERSIDANGAN tersebut menunjukkan dan membuktikan kwitansi

Halaman 104 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran tersebut sah dan benar digunakan dalam transaksi jual beli sebagai bukti pembayaran atas tanah dimaksud, sehingga dengan berpedoman pada Pasal 1320 KUH Perdata dan Yurisprudensi No. 126 K/Sip/1976, tanggal 4 April 1978 seharusnya Majelis Hakim mengabulkan gugatan a quo;

MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA (JUDEX FACTIE) MENGABAIKAN FAKTA PERSIDANGAN YAITU BUKTI SURAT P-16 DARI PEMBANDING/PENGGUGAT DAN KETERANGAN SAKSI PEMBANDING/PENGGUGAT.

9. Bahwa dalam persidangan Penggugat mengajukan bukti P – 16 Yang menunjukkan dan membuktikan Penggugat menguasai fisik tanah dan bangunan dengan menyewakan kepada Panwaslu Kota Depok pada tahun 2017 yang dalam perjanjian di wakili oleh Mohammad Syamsu Rahman, SE sebagai Pejabat Pembuat Komitmen Kepala Sekretariat Panwaslu Kota Depok, dalam persidangan Saksi Mohamad Sapei dan Saksi Yuyun Wahyuni yang diajukan oleh Penggugat dibawah sumpah, menerangkan mengetahui adanya sewa menyewa kepada Panwaslu tersebut, bahkan saksi Mohamad Sapei yang memegang kunci bangunan tersebut sampai saat ini;
10. Bahwa selain menyewakan kepada Panwaslu kota Depok, Penggugat juga terlebih dahulu sudah menyewakan kepada Sekolah PAUD/SKB (Sanggar Kegiatan Belajar) dengan kepala Sekolah Ibu Ratna sejak tahun 2011 s/d tahun 2014 selama masa sewapun tidak ada yang mengklaim/menyatakan memiliki atau turut memiliki tanah dan bangunan tersebut, dalam persidangan Saksi Mohamad Sapei dan Saksi Yuyun Wahyuni yang diajukan oleh Penggugat dibawah sumpah, menerangkan mengetahui adanya sewa menyewa kepada Sekolah PAUD tersebut, bahkan saksi Mohamad Sapei merupakan saksi yang memegang kunci rumah dan melakukan pengawasan atas tanah dan bangunan tersebut sampai dengan saat ini;
11. Bahwa selama digunakan oleh penyewa BAHKAN SAMPAI SAAT INI tidak ada orang yang datang menegur/mengklaim tanah dan bangunan itu merupakan hak milik mereka baik sebagian maupun seluruhnya, sehingga sudah jelas dan nyata terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Keadilan, Kampung Rawadenok, RT/RW.03/08, Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Kabupaten Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 710 M² (tujuh ratus sepuluh meter persegi)

Halaman 105 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



tersebut sejak dibeli oleh Penggugat, digunakan oleh Penggugat, dikuasai oleh Penggugat sampai dengan gugatan a quo tidak ada pihak manapun yang memperlmasalah tanah dan bangunan tersebut karena memang telah menjadi hak milik Penggugat.

MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA (JUDEX FACTIE) MENGABAIKAN FAKTA PERSIDANGAN/PEMERIKSAAN SETEMPAT.

12. Bahwa dalam pemeriksaan/persidangan setempat, majelis hakim melihat langsung penguasaan fisik tanah dan bangunan oleh Penggugat, yang mana Pembanding/Penggugat mempercayakan kunci bangunan kepada Saksi Mohamad Sapei yang menjaga dan merawat tanah dan bangunan di Jalan Raya Keadilan, Kampung Rawadenok, RT/RW.03/08, Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Kabupaten Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 710 M² (tujuh ratus sepuluh meter persegi) yang membukakan pintu bagi majelis Hakim dan menunjukkan batas-batas tanah dan bangunan kepada Majelis Hakim. Hal ini menunjukkan dan membuktikan bahwa tidak ada orang lain yang memiliki tanah dan bangunan tersebut karena merupakan hak milik dari Pembanding/Penggugat yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Pembanding/Penggugat sebagaimana bukti P-1 Penggugat YANG DIAJUKAN ASLI dipersidangan.
13. Bahwa dalam pemeriksaan alat bukti yang disampaikan oleh PEMBANDING/PENGGUGAT, Tergugat I, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam persidangan Majelis Hakim tidak membandingkan secara baik:
 - a. Bahwa dalam Bukti Sertifikat Hak Milik, dalam daftar bukti PEMBANDING/PENGGUGAT (Bukti P-5) Sertifikat = KEDUA= berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 01011 atas nama Nyonya FITRIYANI WAHYU penerbitan atas sertifikat pengganti yang hilang pada tanggal 27 Maret 2008 oleh BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA DEPOK, dan (Bukti P3) dalam surat keterangan Hilang yang dikelurakan oleh Kepolisian Resor Depok Nomor Pol : SKK/0242/VI/2007 /Res.Depok dalam maktubnya : Dasar, Poin b. "Sertifikat Hak Milik Nomor 01011 atas nama Nyonya FITRIYANI WAHYU" bukan Fitriyani Wahyu La Fatta;
 - b. Bahwa dalam Bukti Sertifikat Hak Milik, dalam daftar bukti Tergugat I (Bukti – T3) Sertifikat Hak Milik Nomor 01011 atas nama Nyonya

Halaman 106 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



FITRIYANI WAHYU di terbitkan oleh DEPARTEMEN DALAM NEGERI DIREKTORAT JENDERAL AGRARIA;

- c. Bahwa dalam Bukti Sertifikat Hak Milik, dalam daftar bukti Tergugat I (Bukti – T4) Sertifikat Hak Milik Nomor 10905 atas nama Nyonya FITERYANI WAHYU LA FATTA di terbitkan tanggal 27 Maret 2008 oleh BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA DEPOK merupakan sertifikat Pengganti/Duplikat atas Sertifikat Hak Milik Nomor 01011 atas nama Nyonya FITRIYANI WAHYU;
- d. Bahwa dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 304/2017 pada tanggal 06 April 20017 terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 10905 atas nama Nyonya FITERYANI WAHYU LA FATTA yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok;

Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 01011 atas nama Nyonya FITRIYANI WAHYU di terbitkan oleh DEPARTEMEN DALAM NEGERI DIREKTORAT JENDERAL AGRARIA bukti Tergugat I (Bukti – T3) merupakan asal mula Sertifikat, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 01011 terbitkan oleh DEPARTEMEN DALAM NEGERI DIREKTORAT JENDERAL AGRARIA dinyatakan hilang, kemudian tahap membuat sertifikat Pengganti dengan dibuatkannya surat keterangan kehilangan dari Kepolisian, maka dibuatkan Surat Keterangan Hilang oleh Kepolisian Resor Depok Nomor Pol : SKK/0242/VI/2007 /Res.Depok pada tanggal 11 Juni 2007 (Bukti P-3) oleh AMJANI BAUN , Spd. Setelah di ajukannya proses penerbitan sertifikat pengganti, Badan Pertanahan mengeluarkan SERTIFIKAT =KEDUA= dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01011 atas nama Nyonya FITRIYANI WAHYU dimana tidak ada perubahan dalam Nomor sertifikat dan nama pemilik sertifikat yang diuraikan dalam daftar bukti PEMBANDING/PENGGUGAT (Bukti P-5), bahwa dalam daftar bukti Tergugat I (Bukti – T4) sertifikat pengganti yang dikeluarkan oleh BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA DEPOK Sertifikat Hak Milik Nomor 10905 atas nama Nyonya FITERYANI WAHYU LA FATTA di terbitkan tanggal 27 Maret 2008;

14. MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA (JUDEX FACTIE) MENGABAIKAN FAKTA TERHADAP SERTIFIKAT PENGGANTI Sertifikat Hak Milik Nomor 01011 atas nama Nyonya FITRIYANI WAHYU (Bukti P-5), dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 10905 atas nama Nyonya FITERYANI WAHYU LA FATTA

Halaman 107 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



(Bukti – T4) yang diterbitkan pada tanggal yang sama yaitu tanggal 27 Maret 2008, PENERBITAN SERTIFIKAT PENGGANTI OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA DEPOK TIDAK MERUBAH NOMOR SERTIFIKAT DAN NAMA PEMILIK SERTIFIKAT AWAL, dokumen pengajuan penerbitan sertifikat pengganti melampirkan dari Tergugat I berupa Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga, jarang terjadi kesalahan dalam Penerbitan Sertifikat di Badan Pertanahan Nasional atas lampiran dokumen yang diberikan oleh Pemohon;

15. Bahwa Tergugat III (H. AYUB) dengan Tergugat I melakukan permufakatan untuk melakukan transaksi jual beli dengan tujuan mengalihkan kepemilikan hak, dibantu oleh Turut Tergugat IV pengajuan proses balik nama dari Tergugat I kepada Tergugat III (H. AYUB), bahwa Turut Tergugat IV mengetahui nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 10905 berbeda dengan Tergugat I upaya Turut Tergugat IV meminta kepada Tergugat I membuat Surat Keterangan Nomor : 512/1.755/V/2017 tanggal 26 Mei 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Gunung Sahari Selatan yang menyatakan nama atas FITRIYANI WAHYU dan FITERYANI WAHYU LA FATTA adalah satu orang yang sama, MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA (JUDEX FACTIE) MENGABAIKAN FAKTA TERHADAP PENERBITAN SERTIFIKAT PENGGANTI OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA DEPOK ;
16. Bahwa Tergugat III (H. AYUB) dan Tergugat I menghadap Turut Tergugat IV termaktub dalam Akte Jual Beli Nomor : 114/2017 tanggal 13 September 2017 (Bukti – TT.1- 4) dan Bahwa Turut Tergugat I (Suwarjo) dan Tergugat I menghadap Turut Tergugat IV termaktub dalam Akte Jual Beli Nomor : 114/2017 tanggal 13 September 2017 (Bukti – TT.1- 5), bahwa dalam waktu yang bersamaan dilakukannya transaksi Jual Beli oleh tiga Pihak dimana Pihak Penjual (FITRIYANI WAHYU) dan Pihak Pembeli Tergugat III (H. AYUB) dan Turut Tergugat I (Suwarjo), MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA (JUDEX FACTIE) MENGABAIKAN FAKTA TERHADAP Akte Minuta Jual Beli Nomor : 114/2017 yang dibuat oleh Notaris M. Sotarduga Tambunan, SH;
17. Bahwa atas ke ALPA dari Notaris M. Sotarduga Tambunan, SH Turut Tergugat II meminta kepada Tergugat III membuat surat pernyataan pembatalan terhadap minuta Akte Jual Beli Nomor : 114/2017 tanggal 13

Halaman 108 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2017 pada tanggal 25 Juli 2018, mengenai Pembatalan Akte PPAT dapat dibuat dengan akte Notaris dan kemudian ajukan permohonan pembatalan dengan melampirkan akte pembatalan, bahwa pada Pasal 45 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah apabila terhadap minuta Akte Jual Beli Nomor : 114/2017 tanggal 13 September 2017 suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, maka akte minuta tidak dapat dibatalkan sebelum putusan pengadilan atau akte PPAT mengenai pembatalan Akte Jual Beli Nomor : 114/2017;

- 18.** Bahwa dengan tegasnya Tergugat I menyatakan TIDAK PERNAH MENANDATANGANI minuta Akte Jual Beli Nomor : 114/2017 tanggal 13 September 2017 baik dengan Tergugat III (H. AYUB) atau pun dengan Turut Tergugat I (Suwarjo), bahwa di dalam minuta Akte Jual Beli Nomor : 114/2017 tanggal 13 September 2017 tidak ada persetujuan dari Suami Tergugat I yang menandatangani Akte Minuta Jual Beli tersebut;

Bahwa Majelis Hakim dalam memberikan keputusan berdasarkan Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2) UU No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, menentukan bahwa :

“Hakim dan Hakim Konstitusi wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat”

Oleh karena itu sudah sepantasnya Majelis Hakim Tingkat Banding *judex factie* mempertimbangkan kembali seluruh Bukti-bukti Surat dan Saksi serta seluruh FAKTA yang terungkap di persidangan dalam memutus perkara *a quo*. Kami meyakini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat memberikan keadilan bagi Pembanding/Penggugat karena memang benar-benar tanah dan bangunan dimaksud merupakan milik dari Pembanding/Penggugat sejak tanggal 8 Juni 2007.

Berdasarkan pertimbangan dan alasan serta fakta-fakta yang telah diuraikan di atas, kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Mengadili

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor : 55/Pdt.G/2020/PN.Dpk, Yang diputus pada hari Rabu, tanggal 27 Januari 2021.

Mengadili Sendiri

Halaman 109 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan tindakan Para Terbanding/Tergugat, Turut Terbanding/Tergugat I dan Turut Terbanding/Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige Daad);
3. Menyatakan Pembanding/Penggugat merupakan pihak yang paling berhak sehubungan dengan kepemilikan atas objek tanah yang terletak di Jalan Keadilan Raya, Kampung Rawadenok, RT/RW. 03/08, Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, seluas 710 M² (tujuh ratus sepuluh meter persegi) berdasarkan transaksi jual beli atas tanah dan kwitansi tertanggal 08 Juni 2007;
4. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli No.114/2017, tanggal 13 September 2017, yang dibuat dihadapan Turut Terbanding/Tergugat II;
5. Menyatakan batal demi hukum proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 1905 yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Depok
6. Memerintahkan Turut Terbanding/Tergugat III untuk membatalkan dan menyatakan tidak sah dengan segala akibat hukumnya sehubungan dengan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik No. 10905 dari Tergugat I kepada Turut Terbanding/Tergugat I;
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diajukan secara terpisah namun menjadi kesatuan dalam gugatan ini;
8. Menghukum Para Terbanding/Tergugat dan Turut Terbanding/Tergugat I untuk membayar kerugian Materiil maupun Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp 3.270.000.000,- (tiga milyar dua ratus tujuh puluh juta rupiah), yang harus dibayarkan oleh Para Terbanding/Tergugat dan Turut Terbanding/Tergugat I secara sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);
9. Menghukum Para Terbanding/Tergugat dan Turut Terbanding/Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana Para Terbanding/Tergugat dan Turut Terbanding/Tergugat I lalai untuk menjalankan putusan ini;
10. Menghukum Para Turut Terbanding/Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
11. Menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verset), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

Halaman 110 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/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

12. Memerintahkan kepada Para Terbanding/Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat cq Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I melalui Kuasanya dalam Kontra Memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

Bahwa Terbanding I dahulu Tergugat I merasa sudah sangatlah tepat, adil dan beralasan bagi Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara No. 55/Pdt.G/2020/PN.Dpk pada Pengadilan Negeri Depok dan melalui Kontra Memori Banding ini, Terbanding I dahulu Tergugat I menolak secara tegas hal-hal yang disampaikan beserta dalil-dalil maupun alasan-alasan dalam posita Memori Banding Pemanding dahulu Peggugat;

Yang pada akhirnya memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi yang Memeriksa dan Mengadili perkara pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat, menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

1. Menolak Permohonan Banding dan Memori Banding dari Pemanding dahulu Peggugat untuk seluruhnya.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Perkara No. 55/Pdt.G/2020/PN.Dpk yang telah di putus pada hari Rabu, tanggal 27 Januari 2021.
3. Menghukum Pemanding dahulu Peggugat untuk membayar biaya/ongkos perkara yang timbul dari Perkara Banding ini.

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding IV, turut Terbanding I, dan II semula Tergugat IV, turut Tergugat I dan II melalui Kuasanya dalam Kontra Memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

Bahwa, seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim (Judex Factie) dalam memutus perkara a quo pada tingkat pertama tersebut adalah sudah sangat tepat karena sudah sesuai dengan fakta hukum yang terungkap dalam

Halaman 111 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan dan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mendasari pertimbangan hukum tersebut;

Yang pada akhirnya meminta agar Majelis Hakim Banding dapat menjatuhkan putusan:

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 55/Pdt.G/2020/PN.Dpk,tanggal 27 Januari 2021.;
3. Membebaskan biaya perkara ini kepada Pembanding.;

DENGAN MENGADILI SENDIRI:

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pembanding dahulu Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa dari memori banding dari Pembanding semula Penggugat sebagaimana terurai di atas, Pengadilan Tinggi menanggapi secara umum sebagai berikut:

- Bahwa persoalan pokok perkara aquo adalah, apakah jual beli yang dilakukan antara Penggugat Moh. Isnaeni dengan Tergugat I Fitriyani Yahayu terhadap obyek perkara yaitu 1 (satu) bidang tanah yang terletak di jalan Raya Keadilan, Kampung Rawadenok RT/ RW. 03/08, Kelurahan Rangkaponjaya Baru Kecamatan Pancoran Mas Atas Kota Depok Provinsi Jawa Barat seluas 710 (tujuh ratus sepuluh) M2 milik Tergugat I Fitriyani Wahyu sebagaimana sertifikat Hak Milik nomor 1011, atas nama Tergugat I Fitriyani Wahyu, yang telah diganti menjadi Sertifikat Hak Milik nomor 10905/ Rangkapan Jaya atas nama Fitriyani Wahyu sah menurut hukum.
- Bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat hanya mengandalkan surat bukti P-1, berupa bukti kwitansi pembayaran tertanggal 8 Juni 2007.
- Bahwa jika dibaca secara seksama dan teliti surat bukti P-1 tersebut berbunyi uang sebanyak Rp.640.000.000,-(enam ratus empat puluh juta rupiah) dipergunakan untuk pembayaran sebidang tanah SHM. No. 2011 dengan luas 1.410 M2 (SHM. 710 M2 dan 700 M2 girik), sedangkan dalam gugatan Penggugat menyebutkan obyek tanah sengketa hanya seluas 710 (tujuh ratus sepuluh) meter persegi, jadi mana yang benar dari kedua data tersebut;

Halaman 112 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat, saksi I Mohamad Safei dan saksi 2 Yuyun Wahyuni, dari kedua saksi tersebut tidak ada yang melihat sendiri penyerahan uang sebesar Rp.640.000.000,-(enam ratus empat puluh juta rupiah) tersebut kepada Tergugat I Fitriyani Wahyu selaku pemilih tanah, baik dari Penggugat sendiri atau melalui orang lain atau perantaranya, sesuai dalil gugatan melalui Tergugat II Moh. Zaeni Ismail.
- Bahwa dalam jawaban gugatan Penggugat, Tergugat I Fitriyani Wahyu mengatakan tidak kenal sama sekali dengan Penggugat, Tergugat I Fitriyani Wahyu hanya kenal dengan Tergugat II Muh. Zaeni Ismail dan Tergugat IV Jamaludin .
- Bahwa jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat Fitriyani Wahyu, dipandang dari segi hukum adapun tidak memenuhi salah satu syarat sahnya jual beli menurut hukum adat, yaitu jual beli menurut hukum adat harus bersifat terang, yaitu jual beli dilakukan di hadapan pemuka adat, yaitu Kepala Kampung/ Kepala Desa/ Lurah setempat, apalagi dipandang dari segi hukum Agraria, Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, ditegaskan jual beli harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apalagi tanah milik Tergugat I Fitriyani Wahyu telah berstatus tanah milik No.1011 yang telah diganti menjadi Serfikat Hak Milik No.10905/ Rangkaian Jaya;
- Bahwa sesuai dalil gugatan Penggugat, jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I Fitriyani Wahyu, dalam hal ini Penggugat mempercayakan kepada perantaranya yaitu Tergugat II Muh. Zaeni Ismail, namun Penggugat juga tidak dapat menunjukkan surat kuasa khusus untuk keperluan jual beli dimaksud, baik melalui surat kuasa bawah tangan, apalagi surat kuasa autentik yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.
- Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut Pengadilan Tinggi berpendapat, jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I Fitriyani Wahyu adalah tindakan Pengugat yang sangat ceroboh dan sangat lemah sekali dalam hukum pembuktian, karena jual beli dilakukan tidak memenuhi syarat-syarat maupun prosedur yang berlaku, baik jual beli menurut ketentuan hukum adat, apalagi jual beli menurut hukum

Halaman 113 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional, maka secara formil Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, dengan demikian memori banding Penggugat dinyatakan ditolak pula, dan menerima kontra memori banding dari Tergugat I, Tergugat IV, turut Tergugat I dan II;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 55/Pdt.G/2020/PN.Dpk. tanggal 27 Januari 2021 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Memori Banding dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh para pihak, ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan Majelis Hakim tingkat pertama, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini oleh karenanya putusan dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 55/Pdt.G/2020/PN.Dpk. tanggal 27 Januari 2021, dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan ;

Memperhatikan Undang-undang No. 20 Tahun 1947 dan Undang-undang No. 49 Tahun 2009, HIR serta peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 55 / Pdt. G / 2020 / PN.Dpk. tanggal 27 Januari 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 114 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 25 Mei 2021 oleh Joko Siswanto, SH., M.H. sebagai Ketua Majelis dengan Daliun Sailan, SH.M.H. dan Ewit Soetriadi, SH.,M.H. sebagai Hakim-Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 21 April 2021 Nomor : 204/PDT/2021PT.BDG. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut pada hari Kamis tanggal 3 Juni 2021 dalam persidangan yang terbuka untuk umum, dengan didampingi Hakim Anggota, dibantu Kairul Fasja, SH. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Daliun Sailan, SH.M.H.

Joko Siswanto, SH., M.H.

Ewit Soetriadi, SH.,M.H.

Panitera Pengganti

Kairul Fasja, SH.

Halaman 115 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Biaya MeteraiRp. 10.000,00
 2. Biaya Redaksi Putusan..... Rp. 10.000,00
 3. Biaya proses yang lainnya Rp. 130.000,00
- J u m l a h ... Rp. 150.000,00

Halaman 116 dari 116 halaman, Putusan No.204/PDT/2021/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)