



P U T U S A N

Nomor: 121/Pdt.G/2011/PN.Dpk

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

SLAMET WALUYO, bertempat tinggal di Cilangkap RT. 001 RW. 014, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dalam hal ini diwakili oleh Santuso, S.H dan Mistadi, S.H masing-masing Advokat pada Kantor Pengacara SANTUSO & ASSOCIATES, beralamat di Jalan H. Samali No. 4 Kalibata, Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Agustus 2011 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok No. 278/SK/PDT/2011/PN.DPK tanggal 18 Agustus 2011, untuk selanjutnya disebut sebagai-----**PENGUGAT;**

Melawan :

I.IR.BURHANUDDIN MUHAMMADIYAH, bertempat tinggal di Babakan RT.03 RW. 07 Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor dalam hal ini diwakili oleh Daniel Atihuta, S.H.,M.H dan Firmansyah Adnan, S.H masing-masing Advokat-Konsultan Hukum pada Kantor hukum” DANIEL & REKAN” beralamat di Jalan Pondok Rumput No. 9 Kota Bogor 16162 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

305/SK/PDT/2011/PN.DPK tanggal 20 September

2011 selanjutnya disebut sebagai-----**TERGUGAT I;**

II. SARIMIN, bertempat tinggal di Kampung Rumput No. 27 RT.05 RW. 09 Kelurahan

Pasir Gunung Selatan, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok

selanjutnya disebut sebagai-----**TERGUGAT II;**

III. YUSDA, bertempat tinggal di Jalan Caringin No. 98 RT. 001 RW. 010, Ciwaringin,

Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor dalam hal ini diwakili oleh

Daniel Atihuta, S.H., M.H dan Firmansyah Adnan, S.H Advokat-

Konsultan Hukum pada Kantor hukum " DANIEL & REKAN "

beralamat di Jalan Pondok Rumput No. 9 Kota Bogor 16162

yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Depok No. 323/SK/PDT/2011/PN.DPK tanggal 4 Oktober

2011 selanjutnya disebut-----**TERGUGAT III;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca Surat gugatan tertanggal 18 Agustus 2011, dan Surat-surat yang bersangkutan dalam perkara ini;

Setelah membaca Surat penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 22 Agustus 2011 Nomor 121/Pdt.G/PN.Dpk tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim tertanggal 24 Agustus 2011 Nomor 121/Pen.Pdt.G/PN.Dpk tentang Penetapan Hari dan Tanggal perkara ini mulai disidangkan;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal Nomor 121/Pdt.G/PN.Dpk tentang Perubahan Susuna Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;



Setelah meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak;

Setelah mendengarkan pihak-pihak dalam perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 18 Agustus 2011 yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tertanggal 18 Agustus 2011 dibawah register Nomor: 121/Pdt.G/2011/PN.Dpk, telah menggugat para Tergugat dengan mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I (Burhanuddin Muhammadiyah adalah kuasa penuh dari Tergugat III (Yusda) selaku pemilik tanah garapan dengan SPPT No.32.77.004.013.012 0611.0 seluas 4270 m² yang terletak Rt.07/Rw.02, Kelurahan Pasir Gunung Selatan , Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
2. Bahwa isi dari surat kuasa Tergugat III (Yusda) kepada Tergugat I (Ir.Burhanudin Muhammadiyah) adalah khusus untuk : mengurus, mendatangi instansi-instansi terkait, maupun pihak ketiga lainnya, menjual dan menandatangani segala surat-surat yang berkaitan dengan jual beli, mengambil segala tindakan yang dianggap perlu guna pengurusan sertifikasi, termasuk pemecahan sebagian maupun seluruh tanah tersebut dan tidak keberatan apabila atas pecahan sebagian tanah-tanah tersebut disertifikatkan atas nama orang lain.
3. Bahwa kondisi saat ini tanah garapan milik Tergugat III seluas 4270 m² tersebut setempat dikenal Jalan Dahlia Rt.07/Rw.02 Kelurahan Pasi Gunung Selatan ,Kecamatan Cimanggis ,Kota Depok .
4. Bahwa hubungan antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah sebagai rekan bisnis dalam bidang jual beli tanah.
5. Bahwa Tergugat I sebagai kuasa dari Tergugat III bersama-sama dengan Tergugat II menawarkan tanah tersebut kepada Penggugat, dimana tanah yang

3



ditawarkan tersebut statusnya masih belum bersertifikat (tanah garapan) yang akan diurus sertifikatnya oleh Tergugat I.

6. Bahwa atas tawaran dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut Penggugat bersedia untuk membeli tanah, karena tanah yang ditawarkan tersebut lokasinya bersebelah dengan tanah milik ibu Marsinah (ibu angkat Penggugat) dan ternyata tanah tersebut bisa diurus sertifikatnya, sehingga penggugat mau dan tertarik untuk membelinya.

7. Bahwa tanah yang ditawarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat seluas 225 m2 dengan harga per meternya sebesar Rp. 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) sehingga harga jual beli tanah tersebut sebesar 225 m2 x Rp. 350.000,- = Rp. 78.750.000,- (ujuh ratus lima puluh ribu rupiah). sudah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat I.

8. Bahwa selanjutnya jual beli tanah seluas 225 m2 tersebut dibuat Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli dibawah tangan antara Penggugat sebagai Pihak Kedua/Pembeli dengan Tergugat sebagai Pihak Pertama/Penjual tertanggal 25 Nopember 2002.

9. Bahwa isi dari surat perjanjian perikatan jual beli tersebut berisi kesepakatan sebagai berikut :

0 Pihak Kedua (Penggugat) membeli dari Pihak Pertama (Tergugat I) sebidang tanah seluas 225 m2, yang berasal dari sertifikat (dalam poses) atas nama Yusda (Tergugat III), terletak di Rt.07/Rw.02 Kelurahan Pasri Gunung, Kecamatan Cimanggis, dengan batas-batas :

Utara : tanah Yusda
Timur : Jl.Komplek
Selatan : tanah Marsinah
Barat : tanah Yusda



Dengan harga Rp.78.750.000,- (tujuh puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) Yang mana uang tersebut telah dibayar sebagian yaitu Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) pada saat penandatanganan perjanjian ini. Dan sisanya dibayarkan kemudian sesuai kesepakatan. Dan Surat Perjanjian ini berfungsi juga sebagai kwitansi pembayaran.

- 1 Akte notariil akan dilakukan segera setelah selesainya proses sertifikat a/n Yusda dilakukan (sekitar pertengahan Desember 2002). Pada saat tersebut akan ditentukan pula penetapan batas dan ukurannya.

Segala biaya AJB dan pajak menjadi tanggungan Pihak Kedua (Penggugat), sedangkan segala pengurusan surat – surat berikut SPPT atas nama Pihak Kedua menjadi tanggung jawab sepenuhnya Pihak Pertama.

- 0 Perjanjian ini tidak akan berakhir/batal karena salah satu pihak meninggal dunia, melainkan diteruskan oleh warisnya masing-masing.

9.1. Bahwa dalam surat perjanjian perikatan jual beli tertanggal 25 Nopember 2001 tersebut disaksikan oleh Tergugat II dan Ny. Marisnah.

9.2. Bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II kembali menawarkan kepada Penggugat tanah seluas 375 m2 dengan harga Rp. 350.000/meter persegi di lokasi yang sama sebagai perluasan tanah yang sudah dibeli oleh Penggugat sebelumnya yaitu 225 M2.

9.3. Bahwa atas penawaran oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut atas tanah seluas 375 m2 tersebut Penggugat setuju dengan harga per meternya sebesar Rp. 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) sehingga harga yang harus dibayar oleh Penggugat sebesar Rp. 131.250.000 (seratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang pembayarannya dilakukan secara mencicil dan jauh sebelum gugatan



ini diajukan pembayaran tersebut sudah lunas dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II.

9.4. Bahwa secara keseluruhan luas tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II adalah seluas 600 m² (enam ratus meter persegi) dengan total harga Rp.210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) yang lokasinya saat ini setempat dikenal dengan Jl. Dahlia No.82 Rt.007/Rw.02, Kelurahan Pasir Gunung Selatan, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Barat : Tanah Bapak Yusda
Sebelah Timur : Jl. Dahlia IV
Sebelah Selatan : Tanah Ibu Marsinah
Sebelah Utara : Jl. Dahlia Raya.

9.5. Bahwa akte jual beli tanah tersebut baik yang seluas 225 m² dan seluas 375 m² yang dijanjikan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat sampai gugatan ini diajukan belum pernah penggugat terima dari Tergugat I dan tergugat II walaupun harga pembayaran tanah sudah dibayar lunas oleh Penggugat.

9.6. Bahwa demikian juga pemecahan sertifikat atas tanah tanah tersebut yang di dijanjikan oleh Tergugat I dan Tergugat II juga tidak pernah terealisasi, walaupun harga tanah sudah dibayar lunas oleh Penggugat.

9.7. Bahwa kemudian di atas tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik No.00810/Kelurahan Pasir Gunung Selatan, Surat ukur tanggal 07-01-2001 No.590/PSR.GN.SEL/2003, Luas 3.403 m² atas nama Yusda (Tergugat III). tanggal penerbitan sertifikat Depok, 08 Januari 2003.

9.8. Bahwa seharusnya sesuai dengan janji dari Tergugat I dan II kepada kepada Penggugat, jika tanah tersebut sertifikatnya sudah terbit akan dibuatkan Akte



Jual Beli PPAT dan selanjutnya dilakukan pemecahan sertifikat ke atas nama Penggugat.

9.9. Bahwa oleh karena apa yang selama ini dijanjikan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah terealisasi dengan baik yaitu pembuatan akte jual beli PPAT dan pemecahan sertifikat tanah a quo kepada atas nama Penggugat tidak pernah terealisasi, oleh karena telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II.

10. Bahwa atas kejadian tersebut Tergugat III sebagai pemilik tanah sertifikat a quo tidak juga memerintahkan atau mengingatkan Tergugat I dan Tergugat II untuk segera dibuatkan Akte Jual Beli PPAT atas tanah seluas 600 m² dan pemecahan sertifikat kepada atas nama Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik.

11. Bahwa atas kejadian tersebut Penggugat merasa tertipu dan dirugikan baik secara materiil maupun immateriil oleh perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan Penggugat secara pidana telah melaporkan kejadian tersebut ke Polres Kota Depok tentang penipuan, dan atas laporan Penggugat tersebut sudah diproses dan sidang sedang berjalan di Pengadilan Negeri Depok dengan perkara No.171/Pid.B/2010/PN.DPK untuk terdakwa Burhanudin Muhammadiyah (Tergugat I) dan No.172/Pid.B/2010/PN.DPK untuk terdakwa Sarimin (Tergugat II).

12. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang tidak menepati janji, Penggugat telah mengalami kerugian, baik kerugian materiil dan kerugian immateriil.

13.1. Kerugian Kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat yaitu tidak memegang surat-surat tanah seluas 600 m² sebagai bukti hak yang dijanjikan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu akte jual beli PPAT dan pemecahan Sertifikat ke atas nama Penggugat. Dan kerugiannya adalah :



- Nilai jual tanah (pasaran) 600 m² x Rp. 2.500.000,- = Rp. 1.500.000.000, (satu setengah milyar rupiah).
- Nilai bangunan 288 m² x Rp. 1.500,000/m² = Rp. 432.000.000,- (empat ratus tiga puluh dua juta rupiah).

Jumlah kerugian materiil Rp. 1.500.000.000,- + Rp. 432.000.000,- = Rp. 1.932.000.000,- (satu milyar sembilan ratus tiga puluh dua juta rupiah).

13.2 Kerugian immateriil, bahwa akibat kejadian tersebut Penggugat menempati tanah yang sudah dibeli tersebut dengan perasaan was was dan ketidakpastian tentang kepemilikan sehingga rencana untuk mengembangkan investasi tidak berjalan sesuai yang direncanakan sehingga jika dinilai dengan uang kerugian immateriil tersebut sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu setengah milyar rupiah).

Sehingga total kerugian materiil dan immateriil adalah Rp. 1.932.000.000,- + Rp. 1.500.000.000,- = Rp. 3.432.000.000,- (tiga miliar empat ratus tiga puluh dua juta rupiah).

14. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti dan fakta hukum oleh karena itu agar Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III mematuhi isi putusan pengadilan perlu untuk dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per harinya, jika lalai melaksanakan isi putusan.

15. Bahwa oleh karena yang menjadi obyek gugatan diatas tanah ini sudah terbit Sertifikat Hak Milik No.00810/Kel.Pasir Gunung Selatan, Surat Ukur Tanggal, 07-01-2003 Luasa 3.408 m² atas nama Yusda (Tergugat III), untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dan juga kerugian yang akan dialami oleh Penggugat, maka mohon kirana Sertifikat tersebut dilakukan penyitaan (Revindicatoir Beslag).



16. Bahwa untuk menjaga agar tanah seluas 600 m2 tersebut tidak dialihkan kepada pihak lain dan sampai dilaksanakan putusan perkara ini, maka kami memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok, Cq Majelis Hakim agar meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah seluas 600 m2 tersebut yang berlokasi di Jl. Dahlia No.82 Rt.07/Rw.02 Kelurahan Pasri Gunung, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok. Dengan batas-batas :

Sebelah Barat : Tanah bapak Yusda

Sebelah Timur : Jl.Dahlia IV

Sebelah Selatan : Tanah Ibu Marsinah

Sebelah Utara : Jl. Dahlia Raya.

17. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia maka dipandang perlu untuk diletakkan sita jaminan atas harta milik dari Tergugat I yaitu :

a. Sebidang tanah seluas kurang lebih 150 m2 yang di atasnya berdiri bangunan rumah permanen setempat dikenal dengan Jl. Malabar Ujung No.16 Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor.

b. Sebidang tanah seluas kurang lebih 575 m2 yang di atasnya berdiri rumah permanen yang diperuntukkan kos kosan, setempat dikenal dengan kos-kosan H. Burhanuddin, yang beralamat di Jl. Pendidikan, Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor.

18. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti autentik yang kebenarannya tidak terbantahkan lagi, bahwa oleh karena itu mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uit voorbaar bij vooraad*);

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dengan ini Penggugat Memohon agar berkenan kiranya Ketua Pengadilan Negeri Depok, Cq. Majelis hakim yang



memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Wanprestasi.
3. Menyatakan Surat Perjanjian Perikat Jual Beli dibawah tangan tertanggal 25 Nopember 2002 adalah benar dan tetap berlaku hingga saat ini.
4. Menyatakan tanah milik Tergugat III yang dibeli oleh Penggugat melalui Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya seluas 600 m2 dan sudah dibayar lunas.
5. Menghukum Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III secara bersama sama untuk segera memproses Akte Jual Beli PPAT tanah seluas 600 m2 dan balik nama sertifikat kepada atas nama Penggugat sebagai mana yang dijanjikan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan menyerahkan kepada Penggugat.
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar ganti kerugian materil sebesar Rp. 1.932.000.000 ,- dan kerugian immateriil Rp. 1.500.000.000 tunai dan seketika setelah putusan ini dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap (inkrach).
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.0000.- (satu juta rupiah) untuk tiap keterlambatan pembayaran terhitung sejak saat putusan ini berkekuatan hukum tetap.
8. Menyatakan syah dan berharga sita jaminan tersebut.
9. Menyatakan isi putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, maupun kasasi (*uit voorbaar bij voorraad*).
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar semua biaya dalam perkara ini.

A t a u :

10



Apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex. Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, baik Penggugat, Tergugat I, Tergugat III datang ke persidangan diwakili oleh Kuasa Hukumnya masing-masing sedangkan Tergugat II datang sendiri ke persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak yang berperkara hadir lengkap, maka berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, oleh karena para pihak tidak mempunyai mediator sendiri dan menyerahkan kepada Majelis Hakim, maka Majelis Hakim telah menunjuk SUGENG WARNANTO,S.H., sebagai Mediator sesuai dengan Surat Penunjukan tertanggal Nomor:121/Pdt.G/2011/PN.Dpk untuk melakukan mediasi selama 40 (empat puluh hari) hari kerja, namun berdasarkan laporan Mediator tertanggal 25 Oktober 2011, mediasi tidak berhasil/ gagal mendamaikan kedua belah pihak, sehingga proses persidangan dilanjutkan sesuai dengan hukum acara yang berlaku (*due process of law*);

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam sidang telah dibacakan gugatan yang isi lengkapnya sebagaimana tersebut di atas dan isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat I yang diwakili Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban pada sidang tanggal 22 November 2011 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI



1. Bahwa gugatan Penggugat adalah obscure libel (kabur dan tidak jelas) karena dalil gugatan penggugat pada point -7 , 8, 9 mendalilkan Penggugat membeli tanah dari Tergugat I seluas 225 M2 (dua ratus dua puluh lima meter persegi) dengan harga Rp. 87. 750.000,- (delapan puluh tujuh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), sedangkan dalil Penggugat Pada point - 13, 19, 21.1 dan 24 mendalilkan Penggugat membeli tanah dari Tergugat I seluas 600 M2 (enam ratus meter persegi), begitu juga dalil petitum yang dimintakan oleh penggugat tidak jelas hal ini terbukti dengan petitum pada point – 3 mengenai Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli di bawah tangan tertanggal 25 November 2002 Yang isinya hanya menyebutkan tanah seluas 225 M2, sedangkan dalam petitum point – 4 mendalilkan seluas 600 M2.

Gugatan yang tidak jelas (obscure libel) tidak dibenarkan dan bertentangan dengan Yurisprudensi MARI tertanggal 16 Desember 1970 N0. 492 K/SIP/1970 yang menyebutkan “ Bahwa gugatan yang tidak sempurna setidaknya-tidaknya apa yang dituntut kurang jelas harus dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan masih premature (belum waktunya diajukan), karena gugatan Penggugat diajukan pada tanggal 18 Agustus 2011, sedangkan putusan perkara pidana baru di putus pada tanggal 25 Agustus 2011 terhadap diri Tergugat I dan Tergugat II , gugatan yang masih premature tidak dibenarkan.
3. Bahwa foto kopi gugatan Penggugat yang di terima Tergugat I, dan Tergugat III tidak dibubuhi meterai tempel dalam surat gugatannya, hal ini tidak dibenarkan karena syarat gugatan harus ditempelkan/ dibubuhi meterai temple sebagaimana keterangan oleh Prof. DR Imam Supomo, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri, Pradnya Paramita, Jakarta 1980, hal 25 menerangkan “ Bahwa gugatan harus ditulis dan ditandatangani (pasal 118



HIR) serta harus memenuhi Undang-undang Meterai (zegel vorordening) No. 13 tahun 1985 dalam hal ini pasal 2 (1) a jo pasal 1 (2) a.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil Tergugat I pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini (mutatis mutandis).
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya dengan tegas oleh Tergugat.
3. Bahwa benar dalil Penggugat pada point- 1 dan 2, Tergugat I menerima Surat Kuasa dari Tergugat III untuk mengurus tanah seluas 4.270 M2 tertanggal 2 Oktober 2002.
4. Bahwa benar dalil Penggugat pada point - 4, antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah sebagai rekan bisnis dalam bidang pertanahan.
5. Bahwa benar dalil Penggugat pada point -5, Tergugat I dan Tergugat II menawarkan tanah kepada Penggugat seluas 225 M2.
6. Bahwa benar dalil penggugat pada point -6, Penggugat membeli tanah tersebut seluas 225 M2 atas tawaran dari Tergugat I dan Tergugat II yang lokasi tanahnya bersebelahan dengan tanah ibu Marsinah dan tanah ibu Marsinah sertifikatnya sudah selesai/sudah jadi yang diurus oleh Tergugat I.
7. Bahwa benar dalil Penggugat pada ponit - 7, harga tanah permeternya sebesar Rp. 350,000,-(tiga ratus lima puluh ribu rupiah), dan luas tanah seluruhnya seluas 225 M2, akan tetapi Penggugat **belum melunasi** pembayarannya kepada Tergugat I, Tergugat I hanya menerima pembayaran sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah] dari Penggugat dari jumlah yang seharusnya Rp. 78.750.000,- (tujuh puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).
8. Bahwa benar dalil Penggugat pada point – 8, jual beli tanah hanya seluas 225 M2 yang mana Tergugat I sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli, dengan demikian dalil Penggugat pada point -8 merupakan dalil pengakuan bahwa jual

13



beli tanah antara Tergugat I dengan Penggugat hanya seluas 225 M2, Dengan demikian pengakuan merupakan alat bukti yang paling sempurna sebagaimana diatur di dalam pasal 174 jo pasal 162 HIR.

9. Bahwa dalil Penggugat pada point – 9.1, 9.2, 9.3, dan 9.4 adalah merupakan dalil pengakuan mengenai jual beli tanah yang ada antara Tergugat I dengan Penggugat hanya seluas 225 M2 yang berarti tidak ada jual beli tanah yang lainnya selain seluas tersebut di atas, dengan demikian pengakuan merupakan alat bukti yang paling sempurna sebagaimana diatur didalam pasal 174 jo pasal 164 HIR.

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point – 11, 12, 13 karena Tergugat I tidak pernah menawarkan perluasan tanah yang seluas 375 M2 kepada Penggugat, karena Tergugat I tetap berpendirian kepada Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 25 November 2002 antara Tergugat I dengan Penggugat mengenai tanah seluas 225 M2 dengan harga permeternya sebesar Rp. 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) itupun Penggugat belum lunas pembayarannya kepada Tergugat I, Tergugat I hanya menerima Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).

11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point-14, karena Akta Jual Beli belum di terima oleh Penggugat, Penggugat selalu meminta Akte Jual Beli yang seluas 600 M2 sedangkan untuk tanah yang seluas 225 M2 pun Penggugat belum lunas pembayarannya kepada Tergugat I, apalagi untuk Akte Jual Beli perluasan tanah yang seluas 375 M2 Tergugat I tidak pernah menawarkan perluasan tanah tersebut kepada Penggugat.

12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil penggugat pada point -15, karena Penggugat selalu meminta kepada Tergugat I sertifikat tanah seluas 600 M2 padahal Tergugat I tidak pernah menawarkan perluasan tanah kepada Penggugat yang awalnya seluas 225 M2 di tambah 375 M2 menjadi 600 M2,



sedangkan Penggugat untuk tanah yang seluas 225 M2 pembayarannya belum lunas.

13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point- 17, karena Akte Jual Beli dan sertifikat tanah belum jadi, karena Penggugat selalu meminta Akta Jual Beli dan Sertifikat untuk tanah seluas 600 M2, padahal Tergugat I tidak pernah menawarkan perluasan tanah dari 225 M2 menjadi 600 M2, Tergugat I hanya menawarkan tanah kepada Penggugat seluas 225v M2, inipun pembayarannya belum lunas.

14. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point – 18, karena Tergugat I **tidak** pernah melakukan perbuatan wanprestasi kepada **Penggugat**, karena Penggugat selalu meminta kepada Tergugat I terhadap AKte Jual Beli dan pemecahan sertifikat untuk tanah seluas 600 M2, padahal Tergugat I tidak pernah menawarkan perluasan tanah kepada Penggugat dari seluas 225 M2 menjadi 600 M2, Tergugat I hanya menawarkan tanah kepada Penggugat seluas 225 M2 sesuai dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli tanah tertanggal 25 November 2011, inipun Penggugat belum melunasi pembayarannya kepada Tergugat I, Tergugat I baru menerima pembayaran dari pPnggugat Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). Dengan demikian justru Penggugat yang melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Tergugat I.

15. Bahwa dalil Penggugat pada point - 20 adalah dalil yang prematur, karena Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat I belum waktunya untuk mengajukan gugatan, sebab gugatan Penggugat di ajukan pada tanggal 18 Agustus 2011 sedangkan perkara pidana terhadap diri Tergugat I baru di putus pada tanggal 25 November 2011.

16. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 21, 21.1, 21.2 karena Tergugat I bukan tidak menepati janjinya akan tetapi Penggugat yang selalu meminta Akte Jual Beli dan Sertifikat untuk tanah seluas 600 M2,



padahal Tergugat I tidak pernah menawarkan perluasan tanah dari 225 M2 menjadi 600 M2 sedangkan untuk tanah seluas 225 M2 Penggugat belum melunasi pembayarannya kepada Tergugat I. dengan demikian Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian materiel maupun immaterial terhadap Penggugat.

17. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 22, karena pembayaran uang paksa (dwangsom) tidak dibenarkan sesuai dengan pasal 225 HIR karena Penggugat sudah minta ganti rugi yang berupa uang sebagaimana disebutkan dalam point – 21.1 dan 21.2.

18. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 25, 25.1 dan 25.2, karena permohonan sita jaminan terhadap point :

25.1 . yaitu mengenai sebidang tanah seluas lebih kurang 150 M2 yang berikutan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jl. Malabar Ujung No. 16 Kelurahan Babakan. Kecamatan Bogor Tengah. Kota Bogor.

Bahwa permohonan sita jaminan tersebut di atas yang dimohonkan oleh Penggugat tidak jelas dan salah karena Penggugat mencantumkan Kelurahan Babakan yang benar adalah Kelurahan Tegallega, dan Penggugat tidak mencantumkan Sertifikat Hak Milik nomor berapa, serta tidak mencantumkan batas-batas tanah tersebut dan perlu diketahui bahwa tanah dan bangunan di atasnya tersebut sudah milik orang lain yang bernama Reza.

Dengan demikian permohonan sita jaminan tersebut harus ditolak karena tidak memenuhi syarat yang ditentukan oleh pasal 227 HIR.

25.2. yaitu tanah seluas 575 M2 dan kos-kosan, Jl. Pendidikan. Kelurahan Babakan. Kecamatan Bogor Tengah. Kota Bogor.

Bahwa permohonan sita jaminan yang di mohon Penggugat tidak jelas karena Penggugat tidak mencantumkan Sertifikat Hak Milik nomor berapa dan batas-batas tanahnya tidak disebutkan, serta perlu diketahui tanah dan tempat kos-



kosan tersebut sudah diagunkan/dijaminan ke Bank Mega sejak dulu. Dengan demikian permohonan sita jaminan tersebut harus ditolak karena tidak memenuhi syarat yang ditentukan oleh pasal 227 HIR.

19. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil penggugat pada point – 26, karena gugatan Penggugat tidak didukung oleh bukti-bukti yang otentik dan putusan serta merta tidak dibenarkan dan dilarang oleh SEMA RI No. 3 Tahun 2000.

DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa apa-apa yang terurai dalam konvensi, baik dalam eksepsi, maupun dalam pokok perkara merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan rekonsensi ini (mutatis mutandis).
2. Bahwa Penggugat Rekonsensi mendapatkan surat kuasa dari Tergugat III Konvensi tertanggal 2 Oktober 2002 untuk mengurus tanah seluas 4.270 M2.
3. Bahwa atas dasar Surat Kuasa pada point -2 tersebut diatas, Penggugat Rekonsensi membuat Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli dengan Tergugat Rekonsensi tertanggal 25 November 2002 untuk tanah seluas 225 M2 yang mana Penggugat Rekonsensi sebagai pihak pertama dan Tergugat Rekonsensi sebagai pihak kedua dengan harga tanah permeternya Rp. 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) Jadi harga tanah keseluruhannya sebesar 225 M2 X Rp.350.000,- = Rp. 78.750.000,- (tujuh puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).
4. Bahwa dari jumlah uang yang diperjanjikan pada point – 3 tersebut di atas sebesar Rp. 78.750.000,- (tujuh puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), Tergugat Rekonsensi baru membayar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), sedangkan sisanya sebesar Rp. 18.750.000,- (delapan belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) belum dibayarkan.



5. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi pada point – 4 tersebut di atas merupakan perbuatan wanprestasi Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi.

6. Bahwa akibat wanprestasi Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi menderita kerugian materiel dan moril dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian materiel :

- Nilai jual tanah sekarang 225 M2 X Rp. 2.500.000,- = Rp 562.500.000,-
(lima ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)

Kerugian moril :

- Penggugat Rekonvensi mengalami stress berat kalau atas kejadian ini kalau di nilai dengan uang tidak kurang dari Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)

7. Bahwa agar gugatan dari Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia (illosoir), Penggugat Rekonvensi mohon harta milik Tergugat Rekonvensi yang berupa tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Cilangkap Rt.001/Rw.014 Keurahan Cilangkap. Kecamatan Ciamnggis. Kota Depok ., diletakan sita jaminan.

8. Bahwa karena gugatan rekonvensi dari Penggugat rekonvensi didasari bukti-bukti, maka kami mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun tergugat rekonvensi melakukan upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi (uitvoerbaar bij voraad).

9. Menghukum Tergugat rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas sudilah kiranya Pengadilan Negeri Depok berkenan memberikan putusan, adalah sebagai berikut :

PRIMAIR

Dalam Konvensi

18



Dalam Eksepsi

- Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat I konvensi seluruhnya
- Menyatakan gugatan Penggugat konvensi tidak dapat di terima.

Dalam Pokok Perkara

- Menerima dan mengabulkan jawaban pokok perkara dari Tergugat I konvensi seluruhnya
- Menolak gugatan Penggugat konvensi seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat konvensi tidak dapat diterima.

Dalam Rekonvensi

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat rekonvensi telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat rekonvensi
3. Menyatakan Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 25 November 2002 antara Penggugat rekonvensi dengan Tergugat rekonvensi tidak mempunyai kekuatan hukum dan /atau batal demi hukum
4. Menghukum Tergugat rekonvensi untuk mengembalikan dan mengosongkan tanah seluas 225 M2 sebagaimana yang tercantum dalam Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 25 November 2002 kepada Penggugat rekonvensi atau menghukum penggugat rekonvensi untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) kepada Tergugat rekonvensi.
5. Menghukum Tergugat rekonvensi untuk membayar ganti rugi materiel kepada Penggugat rekonvensi sebesar Rp. 562.500.000,- (lima ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dan ganti rugi moril sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)



6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah dan bangunan berikut rumah di atasnya yang terletak di Cilangkap Rt.001/Rw.014 Kelurahan Cilangkap. Kecamatan Cimanggis. Kota Depok, milik tergugat rekonsensi.
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun tergugat rekonsensi melakukan upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi.

Konvensi dan Rekonsensi

- Menghukum Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini

SUBSIDAIR

- Apabila Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, selanjutnya Tergugat II telah mengajukan Jawaban pada sidang tanggal 22 November 2011, yang pada pokoknya menyatakan :

1. Tergugat II menolak pernyataan Penggugat yang menyatakan Tergugat II menawarkan tanah tersebut bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat III, yang benar adalah Tergugat II hanya menjadi Saksi bersama Ny. Marsinah dalam perjanjian perikatan jual beli dibawah tangan antara Penggugat / Pembeli dengan Tergugat II/ Penjual tertanggal 25 November 2002 dengan isi sama dengan isi gugatan point 9.1 sampai 9.4 yang diajukan Penggugat;
2. Tergugat II, pada pertengahan Desember 2002 ikut menawarkan bersama Tergugat I perluasan dari 225 m2 menjadi 600 m2 atau 375 m2 untuk penambahan dengan harga kesepakatan antara Tergugat I/ Penjual dan Penggugat/ Pembeli yaitu dengan harga Rp 350.000,-/m2 dengan pembayaran dengan cara dicicil, pembayaran bisa langsung kepada



Tergugat I atau melalui Tergugat II atau orang lain yang ditunjuk oleh Tergugat I, dimana pada waktu itu disaksikan oleh Ny.Marsinah dan Saudara Fernando (Nando) dan tanah seluas 600 m2 yang telah dibeli dengan cara pembayaran dicicil tersebut telah dibayar lunas sebesar Rp 210.000.000,- (Dua ratus sepuluh juta rupiah) kepada Tergugat I dengan cara pembayaran langsung kepada Tergugat I sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan Rp 9.000.000,- melalui transfer kepada Tergugat I dan sisanya melalui Tergugat II yang jumlah keseluruhan sejumlah Rp 210.000.000,- (Dua ratus sepuluh juta rupiah) (bukti terlampir).

3. Adanya bukti pertemuan di Pondok Laras yang disetujui pada tanggal 16 Oktober 2003 disitu mencantumkan pengakuan luas yang dibeli oleh Penggugat seluas 600 m2 karena ada penyerahan pelimpahan wewenang dari Tergugat I kepada Tergugat III dengan saksi Uci Sanusi, Rifky, Karno dan Tergugat II (bukti terlampir) dan asli ada pada Tergugat III;
4. Bukti Sertifikat Hak Milik No. 00810 Kelurahan Pasir Gunung Selatan surat ukur tanggal 7 Januari 2001 No. 590/PSR/GN.SEL/2003. Luas 3403/m2 atas nama Yusda tanggal penerbitan sertifikat Depok, 08 Januari 2003, dijual secara kavling dan telah terjual habis terkecuali kavling seluas 600 m2 yang dijual kepada H.Slamet tidak pernah dipasarkan;
5. Setelah lunas pembayaran sebesar Rp 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah meminta tambahan dalam pembayaran tanah yang dibeli Penggugat;
6. Benar Penggugat telah berulang kali menagih janji kepada Tergugat I, penyelesaian pemisahan sertifikat yang telah dibeli Penggugat. Yang akhirnya melaporkan Tergugat I dan Tergugat II ke Polres Kota Depok tentang penipuan dan atas laporan Penggugat tersebut sudah diproses dan disidang di Pengadilan Negeri Depok dengan perkara No, 171/Pid.B/2010/



PN.Dpk untuk Terdakwa Burhanudin Muhammadiyah (Tergugat I) dan No.
172/Pid.B/2010/PN.Dpk untuk Terdakwa Sarimin (Tergugat II);

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat III yang diwakili Kuasa
Hukumnya, telah mengajukan Jawaban pada sidang tanggal 22 November 2011,
yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah obscure libel (kabur dan tidak jelas) karena dalil gugatan Penggugat pada point -7 , 8, 9 mendalilkan Penggugat membeli tanah dari Tergugat I seluas 225 M2 (dua ratus dua puluh lima meter persegi) dengan harga Rp. 87. 750.000,- (delapan puluh tujuh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), sedangkan dalil Penggugat Pada point - 13, 19, 21.1 dan 24 mendalilkan Penggugat membeli tanah dari tergugat I seluas 600 M2 (enam ratus meter persegi), begiti juga dalil petitum yang dimintakan oleh Penggugat tidak jelas hal ini terbukti dengan petitum pada point – 3 mengenai Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli di bawah tangan tertanggal 25 November 2002 Yang isinya hanya menyebutkan tanah seluas 225 M2, sedangkan dalam petitum point – 4 mendalilkan seluas 600 M2.

Gugatan yang tidak jelas (obscure libel) tidak dibenarkan dan bertentangan dengan Yurisprudensi MARI tertanggal 16 Desember 1970 N0. 492 K/SIP/1970 yang menyebutkan “ Bahwa gugatan yang tidak sempurna setidaknya-tidaknya apa yang dituntut kurang jelas harus dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan masih premature (belum waktunya diajukan), karena gugatan Penggugat diajukan pada tanggal 18 Agustus 2011, sedangkan putusan perkara pidana baru di putus pada tanggal 25 Agustus 2011 terhadap diri Tergugat I dan Tergugat II , gugatan yang masih premature tidak dibenarkan.

22



3. Bahwa foto Copi gugatan Penggugat yang di terima Tergugat III tidak dibubuhi meterai tempel dalam surat gugatannya, hal ini tidak dibenarkan karena syarat gugatan harus ditempelkan/ dibubuhi meterai temple sebagaimana keterangan oleh Prof. DR Imam Supomo, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri, Pradnya Paramita, Jakarta 1980, hal 25 menerangkan “ Bahwa gugatan harus ditulis dan ditandatangani (pasal 118 HIR) serta harus memenuhi Undang-undang Meterai (zegel vorordening) No. 13 tahun 1985 dalam hali ini pasal 2 (1) a jo pasal 1 (2) a.

4. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan terhadap Tergugat III tidak mempunyai hubungan hukum, karena jelas-jelas dalil Penggugat baik dalam posita gugatan maupun dalam petitumnya mendalilkan tanah seluas 600 M2, padahal tergugat III tidak pernah memberikan kuasa untuk menjual dan mengurus tanah kepada Tergugat I seluas 600 M2, Tergugat III hanya memberi kuasa kepada Tergugat I hanya untuk tanah seluas 225 M2. Dengan demikian gugatan Penggugat tidak dibenarkan dan bertentangan dengan Yurisprudensi MARI tanggal 7 Juli 1971 No. 294 K/SIP/1971 yang menyatakan “ Suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum tersebut dan bukan oleh orang lain, sehingga gugatan yang secara salah diajukan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil Tergugat III pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara ini (mutatis mutandis).
2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya dengan tegas oleh Tergugat.
3. Bahwa benar dalil Penggugat pada point – 3
4. Bahwa benar dalil Penggugat pada point- 5
5. Bahwa benar dalil Penggugat pada point -16

23



6. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point - 19, dikarenakan Tergugat III tidak pernah menyetujui dan tidak pernah mengetahui jual beli tanah yang seluas 600 M2 antar Penggugat dan Tergugat I, Tergugat III menyetujui dan mengetahui jual beli tanah anatar Penggugat dengan Tergugat I yang seluas 225 M2.
7. Bahwa benar dalil Penggugat pada point – 21, 21.1 dan 21.2, karena Tergugat I bukan tidak menepati janjinya akan tetapi Penggugat yang selalu meminta Akte Jual Beli dan sertifikat untuk tanah seluas 600 M2, padahal Tergugat I tidak pernah menawarkan perluasan tanah dari 225 M2 menjadi 600 M2 sedangkan untuk tanah seluas 225 M2 Penggugat belum melunasi pembayarannya kepada Tergugat I. dengan demikian Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian materiel maupun immaterial terhadap Penggugat.
8. Bahwa dalil Penggugat pada point -22, karena pembayaran uang paksa (dwangsom) tidak dibenarkan sesuai dengan pasal 225 HIR karena penggugat sudah minta ganti rugi yang berupa uang sebagaimana disebutkan dalam point – 21.1 dan 21.2.
9. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point -23, karena sertifikat tersebut sudah diagunkandijamin ke peorangan.
10. Bahwa tTrgugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 24, karena Tergugat III tidak pernah mengetahui jual beli tanah yang seluas 6000 M2, tergugat III hanya menyetujui dan mengetahui jual beli tanah yang seluas 225 M2 antara Tergugat I dengan Penggugat. Dan sertifikatnya sudah diagunkan/ dijamin ke perorangan.
11. Bahwa dalil Penggugat pada point-26, karena gugatan Penggugat tidak didukung oleh bukti-bukti yang otentik dan putusan serta merta tidak dibenarkan dan dilarang oleh SEMA RI No. 3 Tahun 2000.

Dalam Rekonvensi

24



1. Bahwa apa-apa yang terurai dan konvensi, baik dalam eksepsi, maupun dalam pokok perkara merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan rekonsensi ini (mutatis mutandis).
2. Bahwa Penggugat rekonsensi pernah memberi kuasa kepada Tergugat I konvensi tertanggal 2 Oktober 2002 untuk mengurus tanahnya seluas 4.270 M2
3. Bahwa Penggugat rekonsensi menyetujui dan mengetahui jual beli tanah yang seluas 225 M2 antara Tergugat I konvensi dengan Tergugat rekonsensi dengan harga permeternya Rp. 350.000.-
4. Bahwa Penggugat rekonsensi tidak pernah menyetujui dan tidak pernah mengetahui jual beli tanah yang seluas 375 M2 antara Tergugat I konvensi dengan Tergugat rekonsensi, karena Tergugat rekonsensi tidak pernah melakukan pembayaran terhadap Penggugat rekonsensi.
5. Bahwa perbuatan Tergugat rekonsensi pada point-4 tersebut diatas merupakan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat rekonsensi.
6. Bahwa akibat wanprestasi Tergugat rekonsensi terhadap Penggugat rekonsensi, Penggugat rekonsensi menderita kerugian materiel dan moril, dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian materiel :

- Nilai jual tanah sekarang 375 M2 X Rp.2.500.000,- = Rp. 937.500.000,-
(sembilan ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).

Kerugian Moril :

- Penggugat rekonsensi mengalami stress berat akibat perbuatan Tergugat rekonsensi, kalau dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp. 2.000.000.000,-
(dua milyar rupiah)

7. Bahwa agar gugatan dari penggugat rekonsensi tidak sia-sia (illusoir), penggugat rekonsensi mohon harta milik tergugat rekonsensi yang berupa



tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Cilangkap Rt.001/
Rw.014 Keurahan Cilangkap. Kecamatan Ciamanggis. Kota Depok
diletakan sita jaminan.

8. Bahwa karena gugatan reconvensi dari Penggugat reconvensi didasari bukti-bukti, maka kami mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun tergugat reconvensi melakukan upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi (uitvoerbaar bij voraad).
9. Menghukum Tergugat reconvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas sudilah kiranya Pengadilan Negeri Depok berkenan memberikan putusan, adalah sebagai berikut :

PRIMAIR

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat III konvensi seluruhnya
- Menyatakan gugatan Penggugat reconvensi tidak dapat di terima.

Dalam Pokok Perkara

- Menerima dan mengabulkan jawaban pokok perkara dari Tergugat III konvensi seluruhnya
- Menolak gugatan Penggugat konvensi seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat konvensi tidak dapat diterima

Dalam Reconvensi

1. Menerima dan mengabulkan gugatan reconvensi untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat reconvensi telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat reconvensi



3. Menghukum Tergugat rekonsensi untuk mengembalikan dan mengosongkan tanah seluas 375 M2 yang terletak di Jl. Dahlia No. 84 Rt.7 /Rw. 2 Kelurahan Pasir Gunung. Kecamatan Cimanggis. Kota Depok, kepada Penggugat rekonsensi.
4. Menghukum Tergugat rekonsensi untuk membayar ganti rugi materiel kepada Penggugat rekonsensi sebesar Rp. 937.500.000,- (sembilan ratus tiga puluh tujuh jut alia ratus ribu rupiah) dan anti rugi moril sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah dan bangunan berikut rumah di atasnya yang terletak di Cilangkap Rt.001/Rw.014 Kelurahan Cilangkap. Kecamatan Cimanggis. Kota Depok, milik Tergugat rekonsensi.
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat rekonsensi melakukan upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi.

Konvensi dan Rekonsensi

- Menghukum Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini;

SUBSIDAIR

- Apabila Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat tersebut selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik dalam sidang tanggal 29 November 2011;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 20 Agustus 2009;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Penggugat di persidangan ini telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:



1. Foto Copy Surat Kuasa tertanggal 2 Oktober 2002, bukti surat diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 25 November 2002, bukti surat diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy Kwitansi pembayaran tanah yang diterima TII tanggal 20 Desember 2002, bukti surat diberi tanda bukti P-3;
4. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah yang diterima TII tanggal 23 Desember 2002, bukti surat diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy Kwitansi pembayaran tanah yang diterima TII tanggal 23 Desember 2002, bukti surat diberi tanda bukti P-5;
6. Foto Copy bukti transfer pembayaran tanah tanggal 6 Januari 2003 , bukti surat diberi tanda bukti P-6;
7. Foto Copy bukti setoran Bank Central Asia ke rekening T.I tanggal 6 Januari 2003 untuk pembayaran tanah , bukti surat diberi tanda bukti P-7;
8. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah yang diterima TII tanggal 16 Januari 2003, bukti surat diberi tanda bukti P-8;
9. Foto Copy Foto copy Kwitansi pembayaran tanah yang diterima TII tanggal 20 Januari 2003, bukti surat diberi tanda bukti P-9;
10. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah yang diterima TII tanggal 25 Januari 2003, bukti surat diberi tanda bukti P-10;
11. Foto copy Kwitansi pembayaran tanah yang diterima TII tanggal 5 Pebruari 2003, bukti surat diberi tanda bukti P-11 ;
12. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah yang diterima TII tanggal 15 Pebruari 2003, bukti surat diberi tanda bukti P-12;
13. Foto Copy Foto copy Kwitansi pembayaran tanah yang diterima TII tanggal 16 Pebruari 2003, bukti surat diberi tanda bukti P-13;



14. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah yang diterima TII tanggal 6 Pebruari 2003, bukti surat diberi tanda bukti P-14;
 15. Foto copy Kwitansi pembayaran tanah yang diterima TII tanggal 1 Maret 2003, bukti surat diberi tanda bukti P-15;
 16. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah yang diterima TII tanggal 7 Maret 2003, bukti surat diberi tanda bukti P-16;
 17. Foto copy Kwitansi pembayaran tanah yang diterima TII tanggal 12 Maret 2003, bukti surat diberi tanda bukti P-17;
 18. Foto copy Kwitansi pembayaran tanah yang diterima TII tanggal 2 April 2003, bukti surat diberi tanda bukti P-18;
 19. Foto Copy Surat Tanda Penerimaan No. Pol.: STTP/27/VII/2010/Rekrim tanggal Juli 2010 yang dikeluarkan oleh Polres Metropolitan Depok, bukti surat diberi tanda bukti P-19;
 20. Foto Copy Putusan No. 171/Pid.B/2011/PN.Dpk tanggal 25 Agustus 2011, bukti surat diberi tanda bukti P-20;
 21. Foto Copy Putusan No. 172/Pid.B/2011/PN.Dpk tanggal 25 Agustus 2011, bukti surat diberi tanda bukti P-21;
 22. Foto Copy Surat Perjanjian Bersama tanggal 28 Pebruari 2004 antara T.I dengan T.II, bukti surat diberi tanda bukti P-22;
 23. Foto Copy Surat Pernyataan tanggal 13 Juli 2011 yang ditanda tangani oleh T.I, bukti surat diberi tanda bukti P-23;
 24. Foto Copy Surat Perjanjian Bersama tanggal 12 Agustus 2003, , bukti surat diberi tanda bukti P-24;
- Bukti – bukti P-1 sampai dengan P-24 tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-22 dan P-24 tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil bantahannya/ sangkalannya,

Tergugat I di persidangan mengajukan bukti surat sebagai berikut:



1. Foto Copy surat kuasa dari T.III kepada T.I tanggal 2 Oktober 2002, bukti surat diberi tanda T1-1;
2. Foto Copy SHM No. 810 Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Depok, Kecamatan Cimanggis, Kelurahan Pasir Gunung Selatan atas nama Yusda, bukti surat diberi tanda T1-2;
3. Foto Copy Perjanjian Jual Beli tanggal 25 November 2002 antara P dengan T.I bukti surat diberi tanda T1-2A;
4. Foto Copy kwitansi tanggal 25 November 2002 untuk pembayaran pengurusan surat-surat tanah dan Foto Copy bukti setoran BCA tanggal 6 Januari 2003, bukti surat diberi tanda T1-3;
5. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 808 Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Depok, Kecamatan Cimanggis, Kelurahan Pasir Gunung Selatan atas nama Ny. Marsinah, bukti surat diberi tanda T1-4;
6. Foto Copy Surat Perjanjian Bersama tanggal 28 Pebruari 2004 antara T.1 dengan T.II beserta 8 lembar lampirannya, bukti surat diberi tanda T1-5;
7. Foto copy 3 lembar kwitansi pembayaran dari T1 kepada T.II tertanggal 7 April 2003, 20 April 2003 dan tanggal 11 Juli 2003, bukti surat diberi tanda T1-6;
8. Foto Copy kwitansi penerimaan uang yang diterima T.II tanggal 30 Mei 2005, 24 Juni 2005 dan 13 juli 2005, bukti surat diberi tanda T1-7;
9. Foto Copy kwitansi penerimaan uang yang diterima T.II tanggal 14 Juli 2005, 17 Juli 2005 dan 21 Agustus 2005, bukti surat diberi tanda T1-8;
10. Foto Copy tanda penerimaan uang yang diterima T.II tanggal 17 Oktober 2005, 28 Oktober 2005 dan 19 November 2005, bukti surat diberi tanda T1-9;
11. Foto Copy penerimaan uang yang diterima T.II tanggal 30 Desember 2005, 30 Desember 2005 dan 16 Desember 2005, bukti surat diberi tanda T1-10;



12. Foto Copy penerimaan uang yang diterima kuasa dari T.II tanggal 28 Januari 2006, 28 Januari 2006 dan 28 Pebruari 2006, bukti surat diberi tanda T1-11;

13. Foto Copy penerimaan uang yang diterima T.II tanggal 28 Januari 2006, tanggal 28 Januari 2006 dan tanggal 16 Pebruari 2007, bukti surat diberi tanda T1-12;

14. Foto Copy penerimaan uang yang diterima T.II tanggal 14 Maret 2007, 5 April 2006 dan 8 Mei 2006, bukti surat diberi tanda T1-13;

15. Foto Copy penerimaan uang yang diterima kuasa dari T.II tanggal 30 Mei 2006, 4 Juli 2006 dan 5 Agustus 2006, bukti surat diberi tanda T1-14;

16. Foto Copy penerimaan uang yang diterima T.II tanggal 2 Mei 2011, tanggal 2 Mei 2011, bukti surat diberi tanda T1-15;

17. Foto Copy penerimaan uang yang diterima kuasa dari T.II tanggal 2 Mei 2011 dan tanggal 2 Mei 2011, bukti surat diberi tanda T1-16;

18. Foto Copy penerimaan uang yang diterima T.II tanggal 2 Mei 2011, tanggal 5 September 2005, bukti surat diberi tanda T1-17;

19. Foto Copy Perjanjian kredit fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah No. 191/PK-UKM/BGRJ/0811 tanggal 16 Agustus 2011, bukti surat diberi tanda T1-18;

Bukti surat T1-1 sampai dengan T1-18 tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti T1-2, T1-3, T1-5 dan T1-12 tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil bantahannya/ sangkalannya,

Tergugat II di persidangan mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto Copy Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 25 November 2002, bukti surat diberi tanda bukti TII-1;



2. Foto copy bukti setoran BCA tanggal 28 November 2002 sebesar Rp 45.000.000,- dan bukti setoran tanggal 11 April 2011 sebesar Rp 35.000,- bukti surat diberi tanda bukti TII-2;
 3. Foto Copy kwitansi tanggal 24 Pebruari 2003 sebesar Rp 30.000.000,- dari T.II kepada T.I, bukti surat diberi tanda bukti TII-3;
 4. Foto Copy bukti tanda terima uang tanggal 28 Pebruari 2003 sebesar Rp 47.500.000,-, bukti surat diberi tanda bukti TII-4;
 5. Foto Copy bukti setoran BCA tanggal 1 Mei 2003 Rp 8.000.000,- dari T.II kepada T.II-5;
 6. Foto Copy bukti setoran BCA tanggal 17 Juni 2003 Rp 10.000.000 dari T.II kepada T.I, bukti surat diberi tanda bukti TII-6;
 7. Foto Copy bukti setoran BCA tanggal 9 Juni 2003 Rp 20.000.000 dari T.II kepada T.I bukti surat diberi tanda bukti TII-7;
 8. Foto Copy Putusan Perkara pidana No. 172/PID/B/2011/PN.DPK yang diputus tanggal 25 Agustus 2011, bukti surat diberi tanda bukti TII-8;
- Bukti- bukti TII-1 sampai dengan TII-8 tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil bantahannya/ sangkalannya, Tergugat III di persidangan ini mengajukan bukti surat sebagai berikut:

- Foto Copy surat kuasa dari Yusda (Tergugat III) , Dkk kepada Ir. Burhanudin M (Tergugat I) tanggal 2 Oktober 2002, bukti surat diberi tanda T III-1.

Bukti surat diberi tanda bukti Tergugat III-1 bermeterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti surat, Penggugat mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah, yaitu:

1.Saksi FERNANDO H. SINAGA



- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena merupakan rekan bisnis, saksi juga kenal dengan Tergugat I dan dengan Tergugat II. Sedangkan dengan Tergugat III, saksi tidak kenal;
- Bahwa benar Penggugat telah mengadakan transaksi pembelian tanah milik Tergugat III pada bulan Desember 2002, jual beli tersebut dilakukan melalui Tergugat I dan Tergugat II, untuk tahap pertama 225 m², dan pembelian tahap kedua 375 m² sehingga jumlahnya 600 m², dengan harga Rp. 350.000/M²;
- Bahwa batas-batas tanah yang dibeli Penggugat adalah sebelah Utara berbatasan dengan Jalan, Selatan berbatasan dengan Rumah Ibu Marsinah, Timur berbatasan dengan Jalan, dan sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Pak Yusda/Tergugat III;
- Bahwa saksi juga ikut mengukur tanah yang dibeli Penggugat, saat itu dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat sudah dibayar dengan cara dicicil dan telah lunas pada tahun 2003 sesuai harga yang disepakati;
- Bahwa cara Penggugat melakukan pembayaran tanah itu adalah dilakukan secara mengangsur, yang pembayarannya diserahkan kepada Tergugat II dan melalui transfer ke rekening Tergugat I;
- Bahwa berdasarkan keterangan Penggugat kepada saksi, sertifikat tanah yang dibeli oleh Penggugat akan diurus oleh Tergugat I dan Tergugat II segera setelah pembayaran tanah tersebut lunas;
- Bahwa meskipun pembayaran pembelian tanah tersebut telah lunas, namun Tergugat I ataupun Tergugat II tidak menepati janjinya mengurus peralihan hak atas tanah tersebut dari Tergugat III kepada Tergugat I;
- Bahwa Penggugat pernah 3 (tiga) kali menanyakan kepada Tergugat I tentang sertifikat tanah yang dibelinya namun sampai sekarang belum selesai;



- Bahwa Tergugat II pernah menunjukkan bukti-bukti pembelian tanah kepada saksi;
- Bahwa selama Penggugat menempati dan menguasai tanah yang dibelinya tidak ada orang yang keberatan/komplain;
- Bahwa yang Saksi ketahui sertifikat tanahnya sudah jadi tapi masih global atas nama YUSDA (Tergugat III), dan belum dipecah menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat pembelian tanah seluas 225 meter; yang diperlihatkan oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat mau membeli tanah yang ditawarkan oleh Tergugat I dan II, karena tanah yang dibeli Ibu Marsinah dan diurus sertifikatnya oleh Tergugat I dan Tergugat II bisa keluar sertifikatnya;

2.Saksi TJASBAN

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I dan dengan Tergugat II; dan Tergugat III;
- Bahwa saksi pernah diajak Penggugat ke rumah Tergugat I untuk menanyakan sertifikat tanah yang dibeli Penggugat kepada Tergugat I, dan Tergugat I mengatakan kepada Penggugat agar membawa bukti-bukti kwitansi pembayaran. Beberapa hari kemudian Penggugat datang lagi menanyakan kepada Tergugat I, dan jawab Tergugat I sertifikat belum jadi;
- Bahwa saksi lupa tanggal dan tahun berapa saksi datang kerumah Tergugat I;
- Bahwa saksi tahu Penggugat telah membeli tanah kepada Tergugat I dan Tergugat II seluas 600 meter dengan harga permeternya Rp 350.000,- (Tiga ratus lima puluh ribu rupiah). Saksi mengetahui pembelian tanah tersebut karena diberi tahu oleh Penggugat;
- Bahwa batas-batas tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat I adalah:
 - Sebelah Timur : Jalan Dahlia IV



- Sebelah Utara : Jalan Dahlia Raya
- Sebelah Selatan : Rumah Ibu Marsinah
- Sebelah Barat : Tanah Yusda/ Pak Burian
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat dari tahun 1978 sampai sekarang di kuasai oleh Penggugat;
- Bahwa selama Penggugat menempati tanah yang dibelinya tidak ada orang yang keberatan/complain;
- Bahwa Tergugat I pernah meminta uang Rp 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) untuk menebus sertifikat yang ada di Tergugat III, namun Penggugat keberatan karena Penggugat merasa sudah membayar lunas tanah itu;
- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat tanah yang dibeli oleh Penggugat sekarang berada ditangan siapa, dan saksi juga tidak tahu sertifikat yang sudah jadi sudah dipecah atau masih global;

3.Saksi DUNDEY HARDIANTO

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I dan dengan Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa saksi pernah menjadi sopir di Perusahaan air kesehatan BTV milik Penggugat, dan sekarang saksi sudah tidak lagi bekerja ditempat tersebut;
- Bahwa saksi pernah disuruh oleh Penggugat untuk mentransfer uang ke rekening Tergugat I, sebagai pembayaran tanah yang dibeli Penggugat kepada Tergugat I, namun saksi sudah lupa berapa besar uang yang ditransfer ke rekening Tergugat I;
- Bahwa lokasi tanah yang dibeli Penggugat kepada Tergugat I seluas 600 M2, dengan harga Rp. 350.000/M2, berlokasi di Jalan Dahlia No. 82 RT. 007 RW. 02 Kelurahan Pasir Gunung Selatan, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, dengan batas-batas sebelah Timur dengan Jalan Dahlia IV, Barat dengan Jalan Dahlia



Raya, Selatan dengan rumah Ibu Marsinah, dan sebelah Barat dengan tanah Yusda/ Pak Burian;

- Bahwa saksi tidak tahu tanah yang dibeli Penggugat dahulunya milik siapa, yang saksi ketahui tanah seluas 600 meter dibeli lewat Tergugat I;
- Bahwa sertifikat tanah yang dibeli Penggugat kepada Tergugat I belum ada sertifikatnya samapai sekarang;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam persidangan menyatakan tidak akan mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim pun telah melakukan pemeriksaan setempat (*descente*) terhadap tanah obyek perkara ini pada tanggal 24 Januari 2012 yang hasilnya pada pokoknya Para Pihak menerangkan bahwa lokasi tersebut adalah benar merupakan Objek sengketa yang terletak Rt.07/Rw.02, Kelurahan Pasir Gunung Selatan , Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Dahlia
- Sebelah Selatan : Tanah Ibu Marsinah
- Sebelah Barat : Tanah Yusda/Pak Burian
- Sebelah Timur : Jalan Dahlia IV

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam persidangan Penggugat dan Tergugat I masing-masing telah menyerahkan Kesimpulannya tertanggal 28 Pebruari 2012 ;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat II dan Tergugat III mengatakan dalam persidangan tidak akan menyerahkan kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat maupun Para Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi, dan akhirnya mohon putusan;



Menimbang, bahwa selanjutnya segala hal yang yang terjadi di persidangan seperti termuat dalam berita acara sidang, dan untuk mempersingkat putusan ini, maka berita acara sidang tersebut harus dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas ;

DALAM KONPENSASI

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam jawaban Tergugat I dan Tergugat III terdapat eksepsi, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut ;

Menimbang, dalil-dalil keberatan atau eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat III pada pokoknya sebagai berikut:

EKSEPSI TERGUGAT I dan TERGUGAT III :

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah obscure libel (kabur dan tidak jelas) karena dalil gugatan Penggugat pada point 7, 8, 9 mendalihkan Penggugat membeli tanah dari Tergugat I seluas 225 M2 (dua ratus dua puluh lima meter persegi) dengan harga Rp. 87.750.000,- (delapan puluh tujuh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), sedangkan dalil Penggugat pada point 13, 19, 21.1 dan 24 mendalihkan Penggugat membeli tanah dari Tergugat I seluas 600 M2 (enam ratus meter persegi), begitu juga dalil petitum yang dimintakan oleh Penggugat tidak jelas hal ini terbukti dengan petitum pada point – 3 mengenai Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli di bawah tangan tertanggal 25 November 2002 yang isinya hanya menyebutkan tanah seluas 225 M2, sedangkan dalam petitum point -4 mendalihkan seluas 600 M2.



2. Bahwa gugatan Penggugat yang diajukan masih premature (belum waktunya diajukan) , karena gugatan Penggugat diajukan pada tanggal 18 Agustus 2011, sedangkan putusan perkara pidana baru di putus tanggal 25 Agustus 2011 terhadap diri Tergugat I dan Tergugat II. Dengan demikian maka gugatan Penggugat adalah premature untuk diajukan;
3. Bahwa foto kopi gugatan Penggugat yang diterima Tergugat I dan Tergugat III tidak dibubuhi materai tempel dalam surat gugatannya, hal ini tidak dibenarkan karena syarat gugatan harus ditempelkan/dibubuhi materai tempel sebagaimana keterangan oleh Prof. DR Imam Supomo, S.H, dalam bukunya Hukum Acaa Perdata Pengadilan Negeri, Pradnya Paramita, Jakarta 1980, hal25 menerangkan “ Bahwa gugatan harus ditulis dan ditandatangani (pasal 118 HIR) serta harus memenuhi Undang-Undang Meterai (zegel vorordening) No. 13 tahun 1985 dalam hal ini pasal 2 (1) a jo pasal 1 (2) a .
4. Bahwa gugatan Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat III, karena jelas-jelas dalil Penggugat baik dalam posita gugatan maupun dalam petitumnya mendalilkan telah membeli tanah milik Tergugat III seluas 600 M2. Melalui Tergugat I, padahal Tergugat III tidak pernah memberikan kuasa untuk menjual dan mengurus tanah kepada Tergugat I seluas 600 M2, Tergugat III hanya memberi kuasa kepada Tergugat I hanya untuk tanah seluas 225 M2;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat III, Majelis berpendapat sebagai berikut;

1. Eksepsi gugatan Penggugat tidak jelas (obsuce libelle)

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca gugatan dari Penggugat secara cermat, ternyata dalam posita point 11 dari gugatan Penggugat telah penggugat uraikan sebagai berikut “ Bahwa Selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II



kembali menawarkan kepada Penggugat tanah seluas 375 M2 dengan harga Rp. 350.000/meter persegi di lokasi yang sama sebagai perluasan tanah yang sudah dibeli oleh Penggugat sebelumnya yaitu 225 M2 “ , jadi atas dasar posita point 11 tersebut dapat diketahui mengenai asal usul luas tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat III melalui Tergugat I dan Tergugat II, yaitu dari jual beli yang pertama, Penggugat membeli tanah seluas 225 M2, kemudian Penggugat membeli lagi tanah dari Tergugat III seluas 375 M2. Dengan demikian maka seluruh tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat III melalui Tergugat I dan Tergugat III adalah 600 M2, sehingga atas dasar hal tersebut maka sudah tepat kalau dalam gugatannya Penggugat ada posita yang mendalilkan telah membeli tanah dari Tergugat III tanah seluas 225 M2 dan juga ada posita yang mendalilkan Penggugat membeli tanah dari tergugat III tanah seluas 600 M2 karena penyebutan luas 600 M2 tersebut maksudnya untuk seluruh tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat III .

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas Majelis berpendapat bahwa gugatan penggugat sudah cukup jelas, dengan demikian eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat obscure libel tidaklah beralasan dan oleh karenanya eksepsi tersebut dinyatakan ditolak dan haruslah dikesampingkan;

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Premature

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi bahwa gugatan Penggugat Premature, dalam perkara a quo Majelis tidak menemukan hubungan antara Perkara Pidana dengan Terdakwa Burhanudin Muhamadiyah (Tergugat I) dan Sarimin (Tergugat II) dengan perkara gugatan a quo karena antara perkara pidana dan perkara perdata merupakan sesuatu hal yang terpisahkan dan berjalan sendiri sendiri, walaupun perkara pidana tersebut terjadi sebagai akibat dari adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II. Namun perkara pidana tersebut bukanlah yang menjadi dasar dari diajukannya perkara a quo.



Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti dalam Register Induk Perkara Pidana di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, ternyata perkara pidana No. Reg. 171/Pid.B/2010 atas nama Burhanuddin Muahamdiyah (Tergugat I) dan perkara No. Reg. 172/Pid.B/2010/PN. Dpk atas nama Sarimin (Tergugat II) yang berkaitan dengan penjualan obyek sengketa kepada Penggugat, telah berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian maka putusan dalam perkara pidana, meskipun merupakan sesuatu yang terpisah dengan perkara perdata, dapat dijadikan sebagai bukti tambahan dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak premature, dengan demikian eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat premature tidak beralasan dan oleh karenanya eksepsi tersebut dinyatakan ditolak dan haruslah dikesampingkan;

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Sah Karena Tidak Diberi Materai Tempel;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi a quo, setelah Majelis meneliti Surat Gugatan Penggugat, ternyata asli surat gugatan Penggugat telah dibubuhi meterai yang cukup dan telah ditandatangani oleh kuasanya. Dengan demikian maka surat gugatan Penggugat telah memenuhi ketentuan pasal 118 HIR Jo. Pasal 2 ayat (1) UU No. 13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai (zegel vorordering);

Menimbang, bahwa dengan demikian maka eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan penggugat tidak sah karena tidak dibubuhi meterai tempel tidak beralasan dan oleh karenanya eksepsi tersebut dinyatakan ditolak dan harus dikesampingkan ;

4. Eksepsi Penggugat Tidak Mempunyai Hubungan Hukum Dengan Tergugat III

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang menyatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat III, oleh karena eksepsi tersebut menurut Majelis sudah menyangkut pokok perkara dan perlu pembuktian maka eksepsi ini akan dipertimbangkan didalam pokok perkara ;



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat dan jawaban dari para Tergugat, maka dapat disimpulkan yang menjadi pokok permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I - Tergugat II dan Tergugat III:

1. Apakah benar Penggugat telah membeli tanah seluas 600 M2 (enam ratus meter persegi) milik i Tergugat III melalui perantaraan Tergugat I dan Tergugat III ?
2. Apakah benar Para Tergugat telah melakukan cedera janji/wanpretasi terhadap Penggugat ?

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah oleh para Tergugat, maka berdasarkan ketentuan pasal 163 HIR, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang terdiri dari P.1 sampai dengan P.24 dimana bukti-bukti tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup kecuali P.1, P.22, P. 23 dan P.24 tidak ada aslinya, Disamping mengajukan surat-surat bukti Penggugat di persidangan juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi ;

Menimbang, bahwa sementara itu untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, pihak Tergugat I telah mengajukan bukti surat T.I 1 s/d .T.I .18, dimana bukti-bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya serta bermaterai cukup kecuali bukti T.I.-2, T.I-3, T.I-5 dan T.I-12 tidak ada aslinya, serta tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa Tergugat II juga telah mengajukan bukti surat T.II-1 T.II-8 kesemuanya telah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya dan telah bermaterai cukup, dan Tergugat II tidak mengajukan saksi ;



Menimbang, bahwa Tergugat III mengajukan bukti surat T.III-1 yang mana bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai serta telah bermaterai cukup, Tergugat III juga tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti P-1 sama dengan bukti T.I -1 dan T.III-1, bukti P-2 sama dengan bukti T.I-2A dan T.II-1, bukti P-22 sama dengan T.I-5, bukti P- 21 sama dengan T.II-8;

Menimbang, bahwa yang pertama harus dibuktikan Penggugat adalah, Apakah benar Penggugat telah membeli tanah seluas 600 M2 milik Tergugat III melalui perantaraan Tergugat I dan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, T.1-1 dan T.III-1 yang berupa Surat Kuasa di bawah tangan, membuktikan bahwa Tergugat III telah memberikan kuasa kepada Tergugat I, untuk mengurus menjual tanah milik Tergugat III yang terletak di Rt.07/Rw.02, Kelurahan Pasir Gunung Selatan, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok seluas 4270 M2 (empat ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi);

Menimbang, bahwa apabila dibaca dengan seksama bukti P-1, T.1-1 dan T.III-1, ternyata Tergugat III tidak menentukan berapa luas tanah yang dikuasakan kepada Tergugat I untuk dijual. Dengan demikian secara a contrario dapat diartikan bahwa Tergugat I diberi kuasa untuk menjual seluruh tanah milik Tergugat I sebagaimana yang tercantum dalam bukti dimaksud;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2, T.I-2A, T.II-1 yang berupa Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli, membuktikan bahwa berdasarkan adanya pemberian kuasa dari Tergugat III kepada Tergugat I, telah terjadi perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas tanah milik dari Tergugat III seluas 225 M2 (dua ratus dua puluh lima meter persegi) dengan harga Rp. 350.000,-(tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi, atau secara keseluruhan berjumlah Rp. 78.750.000 (tujuh puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah). Dengan terjadinya perikatan jual beli tersebut, Penggugat telah membayar luas harga



pembelian tanah tersebut sebagaimana terurai dalam bukti P-3 sampai dengan P-18;

Menimbang, bahwa dengan telah lunasnya pembayaran harga pembelian tanah milik Tergugat III, melalui Tergugat I, maka menurut Majelis dalil dari Penggugat yang pertama-tama membeli tanah seluas 225 M2 (dua ratus dua puluh lima meter persegi) kepada Tergugat III melalui Tergugat I haruslah dinyatakan terbukti .

.Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan membuktikan apakah benar Penggugat membeli lagi tanah seluas 375 M2 (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) dari Tergugat III melalui perantara Tergugat I dan Tergugat III, dengan harga Rp. 350.000/M2 ?

Menimbang, bahwa walaupun dalil penggugat yang menyatakan telah membeli lagi tanah seluas 375 M2 (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi), dari Tergugat melalui Tergugat I dan Tergugat II tidak ada surat jual belinya akan tetapi, berdasarkan bukti P-3 sampai dengan P-18, ternyata Penggugat telah membayar kepada Tergugat III, baik melalui transfer ke rekening Tergugat I, maupun langsung dibayarkan kepada Tergugat II, yang apabila P-3 sampai P-18 dijumlahkan, maka total uang yang telah diserahkan kepada Tergugat I dan Tergugat III kurang lebih Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti P-3 sampai dengan P-18, juga didukung dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, yaitu Saksi Fernando H Sinaga, yang pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat pertama seluas 225 M2 (dua ratus dua puluh lima meter persegi), dan pembelian yang kedua seluas 375 M2 (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) sehingga jumlahnya 600 M2 (enam ratus meter persegi) ;



- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat sudah dibayar dengan cara dicicil dan telah lunas pada tahun 2003 sesuai harga yang disepakati ;
- Bahwa cara Penggugat melakukan pembayaran tanah itu melalui Tergugat II dan melalui transfer ke rekening Tergugat I ;

Menimbang, bahwa menurut saksi dari Penggugat yang lain, yaitu saksi Tjasban juga menerangkan bahwa benar tanah yang dibeli Penggugat seluas 600 M2 (enam ratus meter persegi) dengan harga per meternya Rp. 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa disamping keterangan 2 (dua) orang saksi dari Penggugat tersebut, Tergugat II dalam jawabanya juga secara tegas mengakui kalau memang pada pembelian tahap kedua dimana Penggugat membeli lagi tanah seluas 375 M2 (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) dari Tergugat III melalui perantaraan Tergugat I dan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa dengan adanya keterangan 2 (dua) orang saksi ditambah dengan adanya pengakuan dari Tergugat II maka telah terbukti juga bahwa seluruh tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat III seluas 600 M2 (enam ratus meter persegi),

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai di atas, Majelis Hakim berpendapat telah terbukti Penggugat telah membeli tanah seluas 375 M2 (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) dari Tergugat III melalui perantaraan Tergugat I dan Tergugat II. Mengenai dalil Penggugat I dan Tergugat III yang menyatakan pembayaran dari Penggugat belum lunas, sedangkan menurut Tergugat II menyatakan sudah lunas, hal tersebut adalah merupakan urusan intern diantara Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III karena hal tersebut berkaitan dengan kerja sama dan pemberian kuasa antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dengan demikian apabila ada penyimpangan dalam penggunaan uang



pembayaran pembelian tanah dari Penggugat, baik oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga dianggap merugikan Tergugat III, hal tersebut tidak boleh merugikan kepentingan hukum Penggugat selaku pembeli yang beriktikad baik;

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat III, telah memenuhi kaidah hukum sebagaimana di atur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, serta pembelian tanah tersebut telah dibayar lunas, maka Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli di bawah tangan tanggal 25 Nopember 2002 atas tanah seluas 225 M2, harus dinyatakan benar dan berlaku hingga saat ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, maka Petitum gugatan Penggugat point 3 dan 4 harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah para Tergugat telah melakukan cidera janji/wanprestasi atau tidak terhadap Penggugat akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi adalah **“pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya “** (M. Yahya Harahap,S.H. Segi-Segi Hukum Perjanjian Hal 60) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 ,bukti T.I- 2A dan Bukti T.II-1 yang berupa Surat Perjanjian Jual Beli antara Burhanudin M dengan Slamet Waluyo, yang mana di dalam point 2 dari perjanjian tersebut telah di nyatakan bahwa “ Akta notariil akan dilakkan segera setelah selesainya proses sertifikasi a/n Yusda dilakukan (sekitar pertengahan Desember 2002)”. Pada saat tersebut akan ditentukan pula penetapan batas dan ukurannya. Dan pada point 3 dinyatakan “ Segala biaya AJB dan pajak menjadi tanggungan Pihak Kedua. Sedangkan segala pengurusan surat-surat berikut penerbitan SPPT atas nama Pihak Kedua menjadi tanggung jawab sepenuhnya Pihak Pertama” .

45



Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Penggugat yang didukung dengan keterangan saksi Fernando H. Sinaga, dan saksi Tjasban yang menyatakan sampai sekarang tanah yang dibeli oleh Penggugat sertifikatnya belum jadi, dan hal tersebut juga diakui oleh Tergugat II dalam jawabannya angka 6, Majelis berpendapat para Tergugat, terutama Tergugat I tidak menepati janjinya untuk mengurus pemisahan sertifikat tanah yang dibeli Penggugat dari atas nama Yusda (Tergugat III) menjadi atas nama Penggugat. Dengan demikian maka Tergugat I telah terbukti melakukan wanprestasi kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan membuktikan apakah Tergugat III dan Tergugat I juga telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat;

Menimbang, didalam meskipun Tergugat III dalam jawabannya menyatakan tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, karena Tergugat III tidak pernah memberikan kuasa untuk menjual dan mengurus tanah kepada Tergugat I seluas 600 M2, tetapi Tergugat III hanya hanya memberi kuasa kepada Tergugat I hanya untuk tanah seluas 225 M2, akan tetapi apabila jawaban Tergugat III tersebut di hubungkan dengan bukti P-1 , T.I-1 dan T.III-1 terlihat kalau jawaban dari Tergugat III tersebut tidak tepat atau tidak benar, karena berdasarkan bukti P-1, T.I-1 dan T.III-1 tersebut ternyata Tergugat III (Yusda) telah memberi kuasa kepada Tergugat I untuk atas nama pihak Pertama (Tergugat III) selaku pemilik tanah garapan dengan SPPT No. 32.77.004.013.012 0611.0 seluas 4270 M2 a/n Yusda untuk mengurus, mendatangi instansi-instansi terkait, maupun pihak ketiga lainnya menjual dan menandatangani segala surat-surat yang berkaitan dengan jual beli, mengambil tindakan yang dianggap perlu guna pengurusan sertifikat, termasuk pemecahan sebagian maupun seluruh tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selain itu Tergugat III juga Tergugat III tidak keberatan apabila pemecahan sebagian tanah-tanah tersebut disertifikatkan menjadi atas nama orang lain. Dengan demikian alasan bahwa Tergugat III hanya memberi kuasa



kepada Tergugat I untuk melepaskan diri dari tanggung jawab dari penjualan tanah seluas 375 M2 dan seluas 225 M2. Oleh sebab itu Tergugat III juga harus mengusahakan terjadinya pemecahan sertifikat hak atas tanah dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, untuk tanah seluas 600 M2. Namun ternyata hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat III sampai sekarang. Berdasarkan hal tersebut maka Tergugat III juga harus dinyatakan melakukan wanprestasi terhadap Penggugat ;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk Tergugat II, yang dalam jawabannya menyatakan hanya sebagai saksi dalam perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga Tergugat II bukan merupakan pihak dalam perjanjian tersebut, namun dari bukti P-3, P-4, P-5, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17 dan P-18, dimana bukti-bukti tersebut kesemuanya merupakan tanda bukti penerimaan uang untuk pembayaran tanah dari Slamet Waluyo, dan pembayarannya dilakukan melalui Tergugat II, maka dalil dari jadi apabila Tergugat II yang menyatakan Tergugat II hanya dalam kapasitas sebagai saksi saja dalam perjanjian jual beli tersebut adalah sebagai sesuatu hal yang tidak masuk akal. Karena kalau hanya sebagai saksi, tentunya Tergugat II tidak mungkin akan berani menerima uang pembayaran tanah dari Penggugat untuk disampaikan kepada Tergugat I. Berdasarkan hal tersebut merupakan persangkaan bahwa Tergugat II merupakan pihak didalam perjanjian jual beli tanah seluas 600 M2 (enam ratus meter persegi) antara Slamet Waluyo (Penggugat) dengan Burhanudin Muhamadiyah (Tergugat I);

Menimbang, bahwa di samping itu adanya bukti T.II-8, P-20 dan P-21 yang berupa Putusan perkara pidana atas nama Terdakwa Burhanudin Muhamadiyah (Tergugat I) dan Terdakwa Sarimin (Tergugat II) merupakan suatu bukti yang sempurna yang membuktikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat, pendapat Majelis ini sejalan dengan



Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 199 K/Sip/1973, tanggal 27 November 1975 yang menyatakan “ **Suatu putusan dari Peradilan Pidana memiliki kekuatan bukti yang sempurna di dalam proses perkara perdata, baik terhadap terpidana itu sendiri maupun terhadap pihak ketiga, dengan tidak menutup diajukannya bukti lawan**” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka petitum gugatan Penggugat point 2 harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan penggugat point 2 ,3 dan 4 telah dikabulkan maka petitum gugatan penggugat point 5 juga harus dikabulkan pula ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan mengenai tuntutan ganti kerugian yan dituntut oleh Penggugat atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh para Tergugat ;

Menimbang, bahwa menurut pengertian yang umum yang dimaksud ganti rugi ialah “*kerugian nyata*” atau “*fietelijke nadeel*” yang ditimbulkan oleh perbuatan wanprestasi, dimana kerugian nyata ini ditentukan oleh suatu perbandingan keadaan yang tidak dilakukan oleh debitur, jadi besarnya jumlah ganti rugi kira-kira sebesar jumlah yang “*wajar*” sesuai dengan besarnya nilai prestasi yang menjadi obyek perjanjian dibandingkan keadaan yang menyebabkan timbulnya wanprestasi atau besarnya ganti rugi ialah “*sebesar kerugian nyata*” yang diderita kreditur yang menyebabkan timbulnya kekurangan nilai keuntungan yang akan diperoleh (Yahya Harahap,S.H. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*) ;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo dengan tidak adanya sertifikat tanah atas tanah yang dibeli oleh Penggugat maka menjadikan tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut tidak berharga karena tidak ada bukti kepemilikannya yang sah. Oleh karena itu nilai ganti kerugian yang wajar menurut Majelis Hakim bagi Penggugat adalah senilai dengan harga tanah tersebut saat ini, yang mana menurut

48



penilaian Majelis harga tanah dilokasi dimana tanah Penggugat tersebut berada saat ini kurang lebih seharga Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per meter persegi. Sehingga untuk tanah seluas 600 M2 (enam ratus meter persegi) maka jumlah kerugiannya adalah sebesar Rp. 1.000.000,- X 600 = Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa mengenai kerugian immateriil karena nilai kerugian tersebut tidak ada ukurannya yang jelas dan pasti maka tuntutan mengenai kerugian immateriil harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat point 6 dikabulkan sebagian ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat agar para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom), oleh karena dalam petitum perkara a quo telah dikabulkan tuntutan pembayaran sejumlah uang, maka mengenai tuntutan adanya dwangsom tidak diperkenankan , dengan demikian maka petitum gugatan penggugat point 7 haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis selama proses pemeriksaan perkara tidak pernah dijatuhkan penetapan mengenai sita jaminan, maka petitum point 8 harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh demikian juga terhadap tuntutan Penggugat yang meminta agar dijatuhkan putusan serta merta, oleh karena syarat-syarat untuk dapat dijatuhkannya putusan serta merta (uitvoerbaar bijvoraad) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 180 HIR tidak terpenuhi, maka petitum gugatan Penggugat point 9 harus ditolak;

DALAM REKONPENSII

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi telah mengajukan gugatan rekonpensi terhadap Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, yang pada pokoknya Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi



menuntut agar Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi mengembalikan dan mengosongkan tanah seluas 225 M2, sebagaimana yang tercantum dalam Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli tertanggal 25 Nopember 2002 kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa demikian juga Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Kompensi telah mengajukan gugatan rekonpensi terhadap Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi, yang pada pokoknya Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Kompensi hanya mengakui memberi kuasa kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi untuk menjual tanahnya seluas 225 M2, dan tidak pernah memberi kuasa untuk menjual tanahnya yang lain seluas 375 M2. Oleh sebab itu penguasaan tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Kompensi oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi adalah merupakan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Kompensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat Rekonpensi tersebut di atas, Majelis berpendapat oleh karena obyek gugatan dalam Rekonpensi itu sama dengan obyek gugatan dalam Kompensi, dan dalam Kompensi obyek sengketa telah dinyatakan sah sebagai milik dari Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi, maka hal ini tidak akan dipertimbangkan lagi oleh Majelis, dan Majelis berpendapat gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh para Penggugat Rekonpensi tidak berdasar hukum, oleh karena itu harus ditolak;

DALAM KOMPENSI DAN DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dikabulkan sebagian, dan karenanya para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi berada di pihak yang kalah, maka kepada para Tergugat Kompensi/para Penggugat Rekonpensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dengan adanya perkara ini secara tanggung-menanggung, yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan;

50



Mengingat ketentuan dalam HIR dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM KONPENSII

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat III untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I ,Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan wanprestasi ;
3. Menyatakan Surat Perjanjian perikatan jual beli dibawah tangan tertanggal 25 Nopember 2002 adalah benar dan tetap berlaku hingga saat ini ;
4. Menyatakan tanah milik Tergugat III yang dibeli oleh Penggugat melalui Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya 600 M2 (enam ratus meter persegi) dan sudah dibayar lunas ;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara bersama-sama untuk memproses Akte Jual Beli PPAT tanah seluas 600 M2 (enam ratus meter persegi) dan balik nama sertifikat kepada atas nama Penggugat sebagaimana yang dijanjikan oleh Tergugat I dan Tergugat II dan menyerahkan kepada Penggugat ;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

DALAM REKONPENSII



- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara ini sebesar Rp.1.026.000,- (satu juta dua puluh enam ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari SELASA, tanggal 21 Maret 2012 oleh Kami, **BAMBANG JOKO WINARNO, SH** bagai Hakim Ketua Majelis, **SAPTO SUPRIYONO, SH** dan **DR. IMAN LUQMANUL HAKIM, SH. M Hum.** sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **SENIN**, tanggal **9 APRIL 2012** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu **ENDANG SISTRIANI, S.H., M.H** sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat II tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat I dan Tergugat III ;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

SAPTO SUPRIYONO, SH

BAMBANG JOKO WINARNO, SH.

DR. IMAN LUQMANUL HAKIM, SH., M.Hum.

Panitera Pengganti

ENDANG SISTRIANI, SH.MH

Perincian Biaya :
52



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

1. Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
2. Administrasi	: Rp.	50.000,-
3. Biaya Panggilan	: Rp.	435.000,-
4. PS	: Rp.	500.000,-
4. Redaksi Putusan	: Rp.	5.000,-
5. Meterai Putusan	: Rp.	<u>6.000,-</u>
Jumlah	: Rp.	1.026.000,- (satu juta dua puluh enam ribu rupiah)