



PUTUSAN

Nomor :712/Pdt.G/2018/PN.Bks.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

TanMadra Pujianto, Pekerjaan : Swasta, Alamat : Kelurahan Kapalsari RT.01/01 Kecamatan Genteng, Surabaya, yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama Gunvenus Atmadja,S.H. CLA dan S.Baktiar,SH. para Advokat berkantor di Kantor Hukum Gunvenus & Partners JL. Warakas IV gang 2 No. 55 RT.004/06 Kel Warakas Kec. Tanjung Priok, Jakarta -14340 berdasarkan surat kuasa khususno.6/GP/i/2018, selanjutnya disebut sebagai**PENGGUGAT**;

MELAWAN

Lala Ratna Komala, Alamat: Pondok Pekayon IndahC!/8RT.004/011 Kelurahan Pekayon Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan,selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

- Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
- Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 19 Nopember 2018 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 30 Nopember 2018 di bawah register perkara nomor :712/Pdt.G/2018/PN.Bks.telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Pengugat adalah Penerima hak tanah Garapan yang terletak di Blok Pulo Sirih RT.005/004 , pekayon Jaya Bekasi Jawa Barat seluas 1.140 M2 (seribu seratus empat puluh meter persegi) berdasarkan Akta Pengoperan Hak dan Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris Dewi Fitriani SH .MKN Nomor 6 tertanggal 30 Nopember tahun 2009 yang

Halaman 1 dari 41 halaman, ptns nomor :712/Pdt.G/2018/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dibuat antara Penggugat dan Tergugat dan telah dibayar lunas sebesar Rp. 469.000.000,-(empat ratus enam Sembilan juta juta rupiah) antara Penggugat dan Tergugat
2. Bahwa dasar Penguasaan hak tanah tersebut adalah Tanah hak garapan yang diperoleh Tergugat berdasarkan surat Keterangan dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal 29 Desember 2006 yang mana telah dicatat oleh lurahH Pekayon Jaya
 3. Bahwa atas tanah tersebut tercantum dengan data-data sebagai Berikut;
Sebelah utara berbatasan dengan milik Selih
Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milk Jupri Raoep
Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Lala Komala
Sebelah Barat berbatasan dengan PT. Ciskada Perkasa
 4. Bahwa Penggugat selaku pemilik Tanah dengan dasar Perjanjian Pengoperan Hak dan Kuasa dan tidak pernah mengalihkan kepada pihak lain dan dengan dasar akta pengoperan hak dan kuasa tersebut
 5. Bahwa atas proses pengoperan/ pengalihan hak dan kuasa tersebut Penggugat telah melakukan pengurusan kepada pemerintah setempat untruk mengajukan permohonan Hak atas tanah guna mengajukan agar menjelma menjadi sertifikat
 6. Bahwa permohonan surat tersebut tidak dapat dilakukan atau proses pengurusannya tidak dapat dilaksanakan karena adanya keberatan dari Tergugat selaku pemilik atas hak tanah garap yang lama dengan adanya pernyataan di atas materai dan diketahui oleh lurah setempat.
 7. Bahwa hal tersebut pernah disampaikan secara lisan dan tertulis kepada Tergugat namun Tergugat bersikeras dan bertahan tidak mengakui adanya peralihan atas tanah aquo dan merasa tidak pernah menanda tangani pengalihan atau pengoperan tanah kepada siapapun termasuk kepada Penggugat dan membantah keberadaan akta Notaris atas pengoperan hak dan Kuasa kepada Penggugat
 8. Bahwa keberadaan secara hukum Akta Notaris Tanah tidak dapat dibantah kecuali dapat dibuktikan lain misalnya adanya kekhilapan , pemaksaan ataupun penipuan dan Penggugat tidak pernah atau tidak merasa melakukan tindakan tersebut.
 9. Bahwa tindakan Tergugat tidak mengakui akta Notaris dan membantah tidak pernah mengalihkan / mengoperkan tanah atai mengakui pernah

Halaman 2 dari 41 halaman, ptsn nomor :712/Pdt.G/2018/PN.Bks



- menandatangani hak tersebut dan membantah Akta kuasa dan pengoperan hak tanah dan kuasa berdasarkan akta Notaris/PPAT kepada Penggugat adalah tindakan yang mengada-ada dan beniat mencari keuntungan kembali dan hal tersebut adalah perbuatan melawan hukum
10. Bahwa tindakan Tergugat jelas-jelas merugikan Penggugat disamping telah melakukan pembayaran sebagai ganti ruginya dan Penggugat tidak dapat mengurus surat-surat atas tanah dimaksud dan tidak menguasai atau menikmati atas tanah aquo
 11. Bahwa selain itu tindakan Tergugat tidak mengakui akta Notaris dan menguasai tanah secara tidak sah dan tanpa hak adalah Perbuatan Melawan Hukum maka sudah sepantasnya Tergugat menyerahkan objek tanah kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun
 12. Bahwa sebagaimana dimaksud dalam konkordansi (BW) atau sebagaimana dimaksud dalam KUH Perdata dalam pasal 1338 ayat (1) sebagai dasar kebebasan berkontrak menyatakan suatu perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan atas perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali kecuali didasarkan atas kesepakatan dari kedua belah pihak atau alasan undang-undang yang dinyatakan cukup untuk itu
 13. Bahwa berdasarkan keterangan tersebut diatas maka perjanjian pengoperan Hak dan Kuasa Akta no. 6 tanggal 30 Nopember tahun 2009 yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT Notaris Dewi Fitriani SH.MKN berlaku sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tegugat
 14. Bahwa apabila Tergugat telah menyatakan tidak mengakui akta pengoperan Hak dan Kuasa sudah seharusnya kepada Tergugat dikenakan ganti rugi atas kerugian yang dialami Penggugat
 15. Bahwa apabila Tergugat tidak mengakui atau menyatakan klaim atas tanah aquo padahal nyata - nyata-nya telah dialihkan/ telah dioper/ kepada pihak Penggugat maka secara hukum telah menjadi milik Penggugat berdasarkan perjanjian pengoperan Hak dan Kuasa yang dilakukan dihadapan PPAT/ Notaris
 16. Bahwa sebagai Konsekwensi Tergugat apabila terbukti melakukan Perbuatan Melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH perdata karenanya wajib mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat baik kerugian materil dan immaterial berupa Biaya Penggugat mengurus dan menyelesaikan perkara ini sebesar Rp. 230.000.000,- (Dua ratus tiga puluh juta rupiah) yaitu ,

Halaman 3 dari 41 halaman, ptsn nomor : 712/Pdt.G/2018/PN.Bks

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 termaut 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

- a. Penggugat tidak dapat menikmati dan menguasai objek Tanah sengketa Rp. 100.000.000,- (seratus juta juta Rupiah) apabila disewakan pertahunnya 20 Juta terhitung dari tahun 2009 per tahun dikalikan 9 (Sembilan) tahun yaitu sebesar 180 .000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah)
- b. kerugian immaterial sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta) maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Bekasi dan atau Majelis yang memeriksa Perkara ini meletakkan Sita Jaminan atas tanah aquo karena telah melakukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan dalam posita diatas maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan negeri Kota Bekasi Cq Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan

1. menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat
2. Menyatakan menurut hukum Akta perjanjian pengoperan hak dan kuasa no.6 tertanggal 30 Nopember 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Dewi Fitriani SH.MKN seluas kurang lebih 1.140 m2 yang terletak di Blok Pulo Sirih RT.005/04 Pekayon Jaya Bekasi sah dan mengikat
3. Menyatakan menurut hukum bahwa segala perikatan / perjanjian pengalihan / pengoperan hak atas tanah atau sertifikat yang timbul dan menjadi objek sengketa dalam gugatan ini oleh Tergugat kepada pihak ketiga atau pihak lainnya tidak sah dan batal demi hukum.
4. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian baik materil dalam menyelesaikan perkara ini sebesar Rp. 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah)
5. menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga
6. menghukum tergugat untuk membayar biaya yang timbul akibat dari perkara ini

atau apabila majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat hadir Kuasanya tersebut dan Tergugat hadir Kuasanya bernama Agus Supriyanto, SH., Giatno, SH., Nur Arsyih Widianingsih, SH., semuanya Advokat / Penasehat Hukum yang berkantor di Kantor Hukum Agus Supriyanto & Partners, yang beralamat di Gd. Medco III Lt. 2, Jalan Ampera Raya No. 18 –

Halaman 4 dari 41 halaman, ptsn nomor :712/Pdt.G/2018/PN.Bks

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

20, Cilandak, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Desember 2018;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Pebruari 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

A. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa dalam gugatan in casu, Penggugat sudah mengetahui bahwa transaksi jual beli tanah garapan Objek Sengketa yang dilakukan berdasarkan Akta No. 6 dan 7 Tanggal 30 November 2015 yang dibuat oleh Dewi Fitriani, S.H. Mkn. Notaris di Cibinong Kabupaten Bogor mengandung cacat hukum karena transaksi tidak dihadiri oleh Tergugat selaku pemilik hak garap objek sengketa, dan bahkan uang jual beli hak over garap tidak diserahkan kepada pihak yang mengaku sebagai Tergugat tetapi justru diserahkan langsung kepada Sdr. Drs. Waris Subaidi selaku orang kepercayaan Penggugat sehingga terindikasi kuat adanya penipuan dan pemalsuan yang dilakukan oleh Sdr. Waris Subiadi dengan memalsukan keberadaan Tergugat (di Figur). Atas fatka hukum tersebut, Bukanya Penggugat menyelesaikan secara hukum dengan melaporkan pihak-pihak yang terindikasi melakukan Tindak Pidana Penipuan dan Pemalsuan, namun Penggugat malah justru bersikukuh memaksakan kehendaknya untuk memiliki Objek Sengketa dengan melakukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Bekasi kepada Tergugat selaku pemilik sah Objek Sengketa.

Bahwa sekalipun Gugatan Penggugat dibenarkan secara hukum, namun demikian Gugatan yang diajukan Penggugat KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*), mengingat secara faktual dalam transaksi over alih hak garapan objek sengketa tersebut, ternyata Dewi Fitriyani S.H. selaku Notaris

Halaman 5 dari 41 halaman, ptsn nomor : 712/Pdt.G/2018/PN.Bks

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)



di Cibinong yang membuat Akta Pengoperan Hak dan Drs. Waris Subiadi selaku wakil atau pihak yang dipercaya Penggugat untuk mengurus Akta Pengoperan Hak tidak turut digugat oleh Penggugat, padahal mereka adalah pihak-pihak yang terlibat secara langsung dalam proses pembuatan Akta No. 6 dan No. 7 Tanggal 30 November 2015, sehingga secara hukum sudah sepatutnya Notaris Dewi Fitriani, S.H., dan Drs. Waris Subiadi juga turut dilibatkan dalam perkara *aquo* sebagai pihak dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat. Sedangkan Tergugat tidak tahu menahu bahkan tidak mengenal siapa itu Penggugat dan siapa itu notaris, sehingga bagaimana bisa Tergugat melakukan transaksi jual beli atau pengoperan hak garap objek sengketa dengan pihak-pihak yang tidak dikenal dan sama sekali tidak pernah bertemu.

Bahwa Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI menyatakan apabila terdapat kurang pihak dalam suatu gugatan, maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (“Niet Ontvankelijk Verklaard”), hal ini antara lain dinyatakan dalam :

- Putusan MA RI No. 200.K/Pdt/1988 tanggal 27 September 1990 yang berbunyi : “Dengan tidak lengkapnya pihak Tergugat dalam perkara ini, maka gugatan perdata ini oleh hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima”.
- Putusan MA RI No. 938.K/SIP/1971 tanggal 4 Oktober 1972 yang berbunyi : “Jual beli antara tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai tergugat dalam perkara”.
- Putusan MA RI tanggal 23 Maret 1982 No. 2438.K/Sip/1980, yang intinya menyatakan : “Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara”

Dengan demikian, Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Kurang Pihak (*plurium litis consortium*) sehingga sudah sepatutnya ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima.

B. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

Bahwa dikarenakan yang menghadap dan menandatangani Akta Pengoperan Hak dan Kuasa No. 6 dan No. 7 Tgl. 30 November 2009 yang dibuat oleh Dewi Fitriani, S.H. Mkn. Notaris di Cibinong Kabupaten Bogor hanya dihadiri oleh Penggugat dan Drs. Waris Subiadi dengan pihak lain dan bukan dengan Tergugat selaku pemilik Objek Sengketa yang sah,

Halaman 6 dari 41 halaman, ptsn nomor : 712/Pdt.G/2018/PN.Bks



maka gugatan Penggugat seharusnya ditujukan kepada Pihak yang mengaku sebagai penjual dan menandatangani Akta Pengoperan Hak tersebut atau setidaknya tidaknya menggugat Sdr. Waris Subaidi sebagai pihak yang dipercaya Penggugat untuk melaksanakan proses pengambil-alihan Objek Sengketa tersebut, bukan menggugat Tergugat selaku pemilik objek sengketa yang sah yang tidak pernah menjual dan menandatangani akta pengoperan hak atas objek sengketa tersebut.

Sehubungan dengan fakta hukum diatas, maka gugatan Penggugat salah orang dengan menjadikan Tergugat sebagai pihak. Karena adanya salah orang yang digugat (Error In Persona), maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

C. GUGATAN TIDAK JELAS (OBSCURE LIBELE)

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas objek sengketa mana yang dimaksud, sedangkan Tergugat tidak pernah menjual objek sengketa kepada siapapun termasuk kepada Penggugat.

Adapun dalil Penggugat membeli objek sengketa sebagaimana tertuang dalam Akta Pengoperan Hak dan Kuasa No. 6 dan No. 7 Tgl. 30 November 2009 yang dibuat oleh Dewi Fitriani, S.H. Mkn. Notaris di Cibinong Kabupaten Bogor merupakan rekayasa dari pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab dengan menjadikan orang lain sebagai figur Tergugat, hal ini sebagaimana Tergugat dalilkan dalam eksepsi GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*) dan eksepsi GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA.

Bahwa karena tidak ada kejelasan objek dan subyek (penjual) maka gugatan Penggugat tidak jelas (*obscure libele*) karenanya sangat layak untuk ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

D. KETIDAK HADIRAN PENGGUGAT DALAM SIDANG MEDIASI MENUNJUKAN ITIKAD TIDAK BAIK DARI PENGGUGAT DAN MELANGGAR KETENTUAN PERMA No. 1 TAHUN 2016 TENTANG PROSEDUR MEDIASI DI PENGADILAN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam proses Mediasi, Penggugat telah dengan sengaja TIDAK MENGHADIRI PERSIDANGAN MEDIASI sebagaimana yang dianjurkan oleh Hakim Mediator dan ketentuan Perma No. 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Dalam persidangan *Aquo*, telah dijadwalkan persidangan Mediasi sebagai berikut :

1. Sidang Mediasi I (Pertama) dilaksanakan pada Hari Rabu, tanggal 16 Januari 2019 Pk. 09.00 WIB yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Principal dari Tergugat. Sementara **Principal Penggugat tidak hadir dengan alasan Sakit dan berobat keluar negeri**, dan sidang Mediasi ditunda selama 14 hari yaitu pada Tanggal 30 Januari 2019 dengan anjuran Hakim Mediator agar Principal Penggugat dihadirkan dan/atau menunjukkan surat keterangan Dokter serta perintah agar Kuasa Penggugat membawa Surat Kuasa Khusus untuk Mediasi dari Principal.
2. Sidang Mediasi II dilaksanakan pada Hari Rabu, tanggal 30 Januari 2019 Pk. 09.00 WIB yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Principal dari Tergugat. Sementara **Principal Penggugat kembali tidak hadir dengan alasan masih sakit**, namun Kuasa Penggugat tidak menunjukkan surat keterangan Dokter dan belum melengkapi Surat Kuasa Khusus dari Principal, sehingga akhirnya sidang Mediasi ditunda kembali selama 7 hari yaitu pada Tanggal 6 Februari 2019 dengan anjuran Hakim Mediator agar Principal Penggugat dihadirkan dan agar Kuasa Penggugat membawa Surat Kuasa Khusus untuk Mediasi dari Principal, dan hal tersebut disanggupi oleh Kuasa Penggugat.
3. Pada Sidang Mediasi III dilaksanakan pada Hari Rabu, tanggal 6 Februari 2019 Pk. 09.00 WIB yang hanya dihadiri oleh Kuasa Tergugat dan pernyataan Kuasa Tergugat bahwa Principal Tergugat tetap siap untuk dihadirkan jika dibutuhkan mengingat lokasi Principal Tergugat yang kebetulan dekat dengan Pengadilan Negeri Bekasi. Sementara **Kuasa Penggugat dan Principal Penggugat dkeduanya tidak hadir dan melalui telephone baik kepada Kuasa Tergugat maupun yang diperdengarkan dalam sidang Mediasi, Kuasa Penggugat dan Principal Penggugat menyatakan tidak bisa hadir dan meminta waktu penundaan sidang selama 2 (dua) minggu untuk menghadirkan Principal.** Sehubungan

Halaman 8 dari 41 halaman, ptsn nomor : 712/Pdt.G/2018/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan ketidakhadiran Kuasa dan Principal Penggugat ini, maka sidang ditunda selama 3 (tiga) Minggu untuk memanggil Penggugat melalui Relas Panggilan Sidang Mediasi (terakhir), yaitu pada Tanggal 20 Februari 2019.

4. Pada Sidang Mediasi IV yang dilaksanakan pada Hari Rabu, tanggal 20 Februari 2019 Pk. 09.00 WIB. Sidang hanya dihadiri oleh Kuasa Tergugat dan Pernyataan kesiapan Principal Tergugat untuk dihadirkan jika dibutuhkan. **Kuasa Penggugat dan Principal kembali tidak hadir dengan alasan yang tidak jelas bahkan sama sekali tidak ada khabar beritanya karena Kuasa Penggugat sama sekali tidak bisa dihubungi**, Atas ketidakhadiran Kuasa Penggugat dan Principal Penggugat tersebut akhirnya hakim Mediator Bp. Lutfi, SH memutuskan bahwa Sidang Mediasi dianggap GAGAL dengan catatan bahwa KEGAGALAN MEDIASI DIKARENAKAN KUASA PENGGUGAT TIDAK MAMPU MENGHADIRKAN PRINCIPAL DAN TIDAK BISA MENUNJUKAN SURAT KUASA MEDIASI DARI PENGGUGAT.

Sehubungan dengan ketidak hadirannya Principal Penggugat dan/atau Kuasa Penggugat pada setiap sidang Mediasi yang sudah ditentukan serta kegagalan Kuasa Penggugat untuk mendapatkan Surat Kuasa khusus Mediasi, maka Penggugat layak untuk dinyatakan TIDAK MEMPUNYAI ITIKAD BAIK sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 7 juncto pasal 22 Perma No. 1 Tahun 2016 sebagai berikut :

Pasal 7 :

- (1) Para Pihak dan/atau kuasa hukumnya wajib menempuh Mediasi dengan itikad baik.
- (2) Salah satu pihak atau Para Pihak dan/atau kuasa hukumnya dapat dinyatakan tidak beritikad baik oleh Mediator dalam hal yang bersangkutan:
 - a. tidak hadir setelah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut dalam pertemuan Mediasi tanpa alasan sah;
 - b. menghadiri pertemuan Mediasi pertama, tetapi tidak pernah hadir pada pertemuan berikutnya meskipun telah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut tanpa alasan sah;
 - c. ketidakhadiran berulang-ulang yang mengganggu jadwal pertemuan Mediasi tanpa alasan sah;

Halaman 9 dari 41 halaman, ptsn nomor : 712/Pdt.G/2018/PN.Bks

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)



- d. menghadiri pertemuan Mediasi, tetapi tidak mengajukan dan/atau tidak menanggapi Resume Perkara pihak lain; dan/atau
- e. tidak menandatangani konsep Kesepakatan Perdamaian yang telah disepakati tanpa alasan sah.

Pasal 22

- (1) Apabila penggugat dinyatakan tidak beriktikad baik dalam proses Mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa Perkara.
- (2) Penggugat yang dinyatakan tidak beriktikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai pula kewajiban pembayaran Biaya Mediasi.
- (3) Mediator menyampaikan laporan penggugat tidak beriktikad baik kepada Hakim Pemeriksa Perkara disertai rekomendasi pengenaan Biaya Mediasi dan perhitungan besarnya dalam laporan ketidakberhasilan atau tidak dapat dilaksanakannya Mediasi.
- (4) Berdasarkan laporan Mediator sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Hakim Pemeriksa Perkara mengeluarkan putusan yang merupakan putusan akhir yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima disertai penghukuman pembayaran Biaya Mediasi dan biaya perkara.
- (5) Biaya Mediasi sebagai penghukuman kepada penggugat dapat diambil dari panjar biaya perkara atau pembayaran tersendiri oleh penggugat dan diserahkan kepada tergugat melalui kepaniteraan Pengadilan.

Menunjuk pada alasan hukum Eksepsi pada poin A sampai dengan D tersebut diatas, maka mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, agar berkenan MENOLAK GUGATAN ini atau setidaknya GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

DALAM KONVENSI :

DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa Tergugat menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas ;

A. KRONOLOGIS KEPEMILIKAN OBJEK SENGKETA.

1. Bahwa Tergugat adalah pemilik sah atas 3 (tiga) bidang tanah hak garap seluas kurang lebih 2.600 m² (dua ribu enam ratus meter persegi) yang berlokasi di kampung Pekayon, RT. 005, RW 04, Kelurahan Pekayon Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi ("Objek Sengketa"), berdasarkan Surat Pernyataan Oper Alih Garapan yang dibuat dihadapan pejabat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kelurahan dan kecamatan daerah setempat dari 3 (tiga) pemilik tanah hak garapan sebelumnya sebagai berikut :

- 1) Surat Pernyataan Oper-alih Garapan atas tanah seluas 1.140 m² (seribu seratus empat puluh meter persegi) dari pemilik hak garap sebelumnya yang bernama SANIN MAWIH pada Tanggal 27 Desember 2005 ;
 - 2) Surat Pernyataan Oper-alih Garapan atas tanah seluas 260 m² (dua ratus enam puluh meter persegi) dari pemilik hak garap sebelumnya yang bernama SELI pada bulan Juni 2006 ;
 - 3) Surat Pernyataan Oper-alih Garapan atas tanah seluas 1.200 m² (seribu dua ratus meter persegi) dari pemilik hak garap sebelumnya yang bernama H. MISIN GAYOR pada Tanggal 29 Desember 2006.
2. Sehubungan dengan Pengambil-alihan hak garap oleh Tergugat atas ketiga bidang tanah tersebut, Tergugat memiliki dokumen-kepemilikan hak garap sebagaimana yang ditentukan oleh pihak kelurahan dan/atau kecamatan setempat, diantaranya sebagai berikut :
- 1) Atas Surat Pernyataan Oper-alih Garapan tanah seluas 1.140 m² (seribu seratus empat puluh meter persegi) dari pemilik hak garap sebelumnya yang bernama SANIN MAWIH pada Tanggal 27 Desember 2005, dokumen kepemilikan hak garap yang dimiliki Tergugat diantaranya adalah :
 - a) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah Garapan tertanggal 22 Juni 2015 yang ditandatangani tergugat dan diketahui ditandatangani pihak Kelurahan Pekayon Jaya Bekasi.
 - b) Surat Keterangan Status Tanah tertanggal 22 Juni 2015 yang dikeluarkan oleh pihak Kelurahan Pekayon Jaya Bekasi.
 - c) Surat Keterangan Riwayat Garapan tertanggal 22 Juni 2015 yang dikeluarkan oleh pihak Kelurahan Pekayon Jaya Bekasi.
 - d) Surat Ijin Garapan Tanah Negara Tertanggal 22 Juni 2015 yang dikeluarkan oleh pihak Kecamatan Bekasi Selatan.
 - 2) Atas Surat Pernyataan Oper-alih Garapan atas tanah seluas 260 m² (dua ratus enam puluh meter persegi) dari pemilik hak garap sebelumnya yang bernama SELI pada bulan Juni 2006, dokumen kepemilikan hak garap yang dimiliki Tergugat diantaranya adalah :
 - a) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah Garapan tertanggal 18 September 2015 yang ditandatangani tergugat dan diketahui serta ditandatangani pihak Kelurahan Pekayon Jaya dan Kecamatan Bekasi Selatan.

Halaman 11 dari 41 halaman, ptsn nomor :712/Pdt.G/2018/PN.Bks

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

- b) Surat Keterangan Status Tanah tertanggal 21 September 2015 yang dikeluarkan oleh pihak Kelurahan Pekayon Jaya Bekasi.
 - c) Surat Keterangan Riwayat Garapan tertanggal 21 September 2015 yang dikeluarkan oleh pihak Kelurahan Pekayon Jaya Bekasi.
 - d) Surat Ijin Garapan Tanah Negara Tertanggal 22 September 2015 yang dikeluarkan oleh pihak Kecamatan Bekasi Selatan.
- 3) Atas Surat Pernyataan Oper-alih Garapan atas tanah seluas 1.200 m² (seribu dua ratus meter persegi) dari pemilik hak garap sebelumnya yang bernama H. MISIN GAYOR pada Tanggal 29 Desember 2006, dokumen kepemilikan hak garap yang dimiliki Tergugat atas tanah seluas 1.200 m² ini sudah diserahkan kepada pihak ketiga karena sudah dilakukan penjualan pada pertengahan tahun 2018.
3. Bahwa atas perjanjian Oper-Alih Garapan atas ketiga bidang tanah tersebut, pada tanggal 22 Juni 2016, TERGUGAT telah memproses peningkatan status tanah garapan tersebut kepada Kantor Walikota Bekasi dengan melampirkan bukti-bukti kepemilikan hak garap dan dokumen-dokumen pendukung lainnya, diantaranya adalah :
- a. Surat Over alih Garapan ;
 - b. Dukumen persyaratan Hak Tanah Garapan sebagaimana yang disampaikan pada nomor 2 poin 1-3 diatas.
 - c. SPPT PBB dan Tanda lunas STTS Tahun 2003 s/d Tahun 20017;
 - d. Dan dokumen-dokumen kepemilikan hak garap lainnya.
4. Bahwa atas permohonan peningkatan status tanah garapan tersebut diatas, pada Tanggal 14 November 2016, telah dikeluarkan surat dari Walikota Bekasi tentang persetujuan untuk melanjutkan permohonan hak atas ke 3 (tiga) tanah hak garap dimaksud, kepada instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan/kaedah yang berlaku, sebagai berikut :
- a. Surat dari Walikota Bekasi No. 593/8229-Tnh Tgl. 14 November 2016
 - b. Surat dari Walikota Bekasi No. 593/8230-Tnh Tgl. 14 November 2016
 - c. Surat dari Walikota Bekasi No. 593/8231-Tnh Tgl. 14 November 2016
5. Bahwa ke 3 (tiga) Tanah Hak Garapan tersebut selama kurun waktu 2006 s/d 2016 tidak pernah dialihkan kepada pihak manapun juga, dan fisik Tanah Garapan sepenuhnya masih dikuasi TERGUGAT sebagaimana bukti-bukti kepemilikan dan dokumen persyaratan peningkatan status tanah pada poin 2 diatas.

Halaman 12 dari 41 halaman, ptsn nomor :712/Pdt.G/2018/PN.Bks



B. BANTAHAN ATAS KLAIM PENGGUGAT TERHADAP TANAH GARAPAN MILIK TERGUGAT.

Dalam posita gugatan Penggugat pada poin 1 yang pada intinya menyatakan bahwa "Penggugat adalah penerima hak tanah garapan berdasarkan Akta Pengoperan hak dan Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris Dewi Fitriani, SH, Mkn No. 6 tertanggal 30 November 2009 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat dan telah membayar lunas sebesar Rp. 496.000.000,- antara Penggugat dan Tergugat".

Penggugat sama sekali tidak mempermasalahkan tanah garapan seluas 1.400 m2 yang tercantum dalam Akta Pengoperan Hak No. 7 tanggal 30 Nopember 2009, karena Penggugat menyadari kalau terhadap tanah garapan tersebut telah dijual oleh Tergugat kepada pihak ketiga. Suatu tuntutan/gugatan yang TIDAK LAZIM DILAKUKAN jika memang Penggugat merasa sudah membeli kedua Tahan Hak Garapan dari Tergugat tersebut dengan cara yang benar. Penggugat tampaknya menyadari betul bahwa Penggugat telah tertipu oleh pihak-pihak yang diberikan kepercayaan untuk melaksanakan transaksi jual beli tanah garapan tersebut, sehingga yang digugat hanyalah tanah garapan yang belum dijual oleh Tergugat.

Bahwa, Pernyataan Penggugat sebagaimana yang disebutkan dalam posita gugatan Penggugat pada poin 1 tersebut sangat tidak benar disamping salah menuliskan jumlah nilai transaksi yang tercantum dalam akta No. 6 tertanggal 30 November 2009 (seharusnya Rp. 381.900.000,-) dengan kronologis fakta hukum sebagai berikut :

1. Bahwa pada Tanggal 25 Mei 2015 (\pm 6 tahun sejak dibuatkannya akta pengoperan hak), Klien kami menerima Surat Pemberitahuan dari Drs. L. Gumilang, SH (**Bukti T-8**) yang mengaku sebagai Kuasa Penggugat, yang pada intinya meminta Tergugat untuk membongkar bangunan yang ada di lahan Tanah Garapan milik Tergugat, dan jika Tergugat tidak bersedia membongkar, akan dilakukan "PEMBONGKARAN PAKSA" dan akan melaporkan Tergugat kepada pihak yang berwajib, dengan menunjuk pada :
 - a. Akta Pengoperan Hak dan Kuasa antara Tergugat dengan Penggugat No. 6 Tgl. 30 November 2009 yang dibuat oleh Dewi Fitriani, S.H. Notaris



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Cibinong Kabupaten Bogor, atas Tanah seluas 1.140 m2, dengan harga Rp. 381.900.000,-;

- b. Akta Pengoperan Hak dan Kuasa antara Tergugat dengan Penggugat No. 7 Tgl. 30 November 2009 yang dibuat oleh Dewi Fitriani, S.H. Mkn. Notaris di Cibinong Kabupaten Bogor, atas Tanah seluas 1.400 m2, dengan harga Rp. 469.000.000,-

Dalam posita Gugatan Penggugat pada poin 1 diatas, Penggugat mencantumkan Akta No. No. 6 Tanggal 30 November 2009, namun menulis harga pembelian/ganti rugi sebesar Rp. 469.000.000,- padahal nilai tersebut adalah nilai pembelian/ganti rugi yang tercantum dalam Akta Pengoperan hak No. 7 Tanggal 30 November 2009 dan bukan pada Akta No. 6 Tanggal 30 Nopember 2009. Suatu kesalahan fatal yang menunjukkan gugatan ini dibuat secara asal dan semata-mata hanya bertujuan untuk mengganggu Hak Subjektif Tergugat dengan harapan agar Tergugat mau memberikan ganti rugi jika tidak mau direpotkan oleh Gugatan Penggugat.

Suatu harapan dan gugatan yang tidak masuk akal, menuntut ganti rugi kepada pihak yang tidak bersalah dan mengabaikan pihak lain yang telah menipu Penggugat.

Kesalahan lain dari Penggugat adalah, Tergugat tidak memiliki tanah garapan seluas 1.400 m2 sebagaimana yang disebutkan dalam Akta Pengoperan Hak No. 7 Tgl. 30 November 2009 (lihat Kronologis kepemilikan Objek Sengketa pada poin 1 halaman 6 diatas)

2. Bahwa atas Surat Peringatan/Somasi yang disampaikan oleh Drs. L. Gumilang, SH tersebut, pada tanggal 22 Juni 2015, Saya Agus Supriyanto, S.H. bertindak selaku Kuasa Ibu Lala Ratna Komala (Tergugat) mengirim email kepada kantor Notaris Dewi Fitriani SH (**Bukti T-11**) yang intinya menyampaikan kondisi permasalahan terbitnya Akta No. 6 dan No. 7 Tgl. 30 November 2009 dan meminta klarifikasi dari pihak Notaris Dewi Fitriani selaku pembuat Akta pengoperan hak Objek Sengketa tersebut. Akhirnya melalui telepon Notaris Dewi Fitriani menyanggupi untuk dilakukan pertemuan jika diperlukan.
3. Bahwa pada tanggal 8 Juli 2015 atau setidaknya-tidaknya di tahun 2015, saya Agus Supriyanto, S.H. bertindak selaku Kuasa Ibu Lala Ratna Komala

Halaman 14 dari 41 halaman, ptns nomor :712/Pdt.G/2018/PN.Bks



(Tergugat) mengadakan pertemuan dengan Drs. L. Gumilang, S.H, di Rumah Makan Sederhana Perumahan Galaxi Bekasi, yang intinya Kuasa Tergugat menyatakan bahwa :

- a. Tergugat tidak pernah menjual Tanah garapan tersebut baik kepada pihak lain maupun kepada Penggugat, Bahkan Tergugat juga sama sekali tidak kenal dengan Penggugat dan Notaris Dewi Fitriani, SH.
- b. Namun Tergugat kenal dengan orang yang bernama Drs. Waris Subiadi yang pada saat itu diketahui sebagai pejabat pegawai negeri sipil yang biasa mengurus masalah pertanahan, dan pada sekitar tahun 2008 sempat meminta Copy Dokumen "Objek Sengketa" dan copy data pribadi Tergugat dengan alasan untuk diurus menjadi Sertifikat Hak Milik, dan meminta sejumlah uang sebagai biaya pengurusan Sertifikat. Karena hal tersebut juga dilakukan oleh pemilik hak garap lainnya, maka Tergugat percaya dan menyerahkan copy Dokumen Objek Sengketa dan data pribadi Tergugat tersebut dan membayar sejumlah uang untuk biaya pengurusan kepada Drs. Waris Subiadi.
- c. Bahwa setelah penyerahan dokumen dan pembayaran biaya sertifikasi tersebut, Sdr. Drs Waris Subiadi tidak pernah muncul kembali dan tiba-tiba pada Tanggal 25 Mei 2015, Tergugat menerima Surat Peringatan/Somasi dari Drs. Gumilang SH, terkait klaim kepemilikan Tanah Garapan dari Penggugat atas Objek Sengketa.
- d. Bahwa Penggugat terindikasi kuat telah ditipu mentah-mentah oleh Sdr. Drs. Waris Subiadi dengan menghadirkan pihak lain yang diakui sebagai Tergugat (di Figur) dan menyerahkan pembayaran uang pembelian atau ganti rugi kepada Sdr. Drs. Waris Subiadi yang notabene bukan sebagai pemilik objek sengketa.

Penjelasan Kuasa Tergugat tersebut dilatarbelakangi fakta hukum sbb :

1. Bahwa Penggugat yang notabene bertempat tinggal di Surabaya dan bukan warga setempat di lokasi Objek Sengketa, melakukan pembelian over alih hak garapan hanya berdasarkan mempercayai seorang Drs. Waris Subiadi karena jabatan yang bersangkutan selaku Pegawai Negeri Sipil bagian pertanahan di salah satu kantor Pemerintah Daerah setempat, tanpa melakukan pengecekan secara langsung atas kondisi objek sengketa dan pengecekan terhadap pemilik asli objek sengketa yang notabene tinggal dan berdomisili di sebelah lahan objek sengketa.
2. Bahwa Transaksi Jual Beli atau over alih hak garapan antara Penggugat dan Pihak Ketiga yang diposisikan sebagai Tergugat dan dihadiri secara

Halaman 15 dari 41 halaman, ptsn nomor : 712/Pdt.G/2018/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

langsung oleh Sdr. Drs. Waris Subiadi yang secara langsung mengatur proses transaksi ini, serta dihadiri pihak lain yang mengaku sebagai Notaris, Proses transaksi tersebut tidak dilakukan di kantor Notaris. (Belakangan diakui oleh Penggugat dilakukan di Rumah Makan Padang Sederhana Taman Galaxi Bekasi).

3. Bahwa latar belakang Sdr. Drs. Waris Subaidi yang sehari-hari bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil bagian pertanahan di salah satu kantor Pemerintah Daerah setempat, telah beberapa kali terlibat kasus hukum terkait pertanahan sebagaimana pemberitaan yang beredar di Media online.

Bahwa atas penjelasan tersebut diatas, saya selaku Kuasa Hukum Tergugat menawarkan 3 (tiga) Opsi penyelesaian kepada Kuasa Penggugat Sdr. Drs. Gumilang S.H. sebagai berikut :

1. *Opsi 1* : Pihak Tan Mandra (Penggugat) membuat Pembatalan Akta No. 6 dan 7 Tanggal 30 November 2015 yang dibuat oleh Notaris Dewi Fitriani, SH.
2. *Opsi 2* : Pihak Tan Mandra (Penggugat) memproses permasalahan ini secara Pidana jika memang Penggugat merasa telah ditipu oleh pihak-pihak tertentu.
3. *Opsi 3* : Pihak Tan Mandra (Penggugat) membuat surat pernyataan secara Notaril yang intinya menyatakan bahwa sehubungan dengan adanya pemalsuan orang dan tanda tangan pihak penjual pada Akta No. 6 dan 7 Tanggal 30 November 2015 yang dibuat oleh Dewi Fitriani, SH Notaris di Cibinong, maka pihak Tan Mandra (Penggugat) menyatakan tidak akan mengganggu gugat dan melakukan tindakan hukum apapun terhadap Objek Sengketa milik Tergugat.

Bahwa atas usulan 3 opsi tersebut, dihadapan saya selaku Kuasa Tergugat, Sdr. Drs Gumilang S.H langsung menyampaikan hal tersebut via telepon kepada Tan Mandra (Penggugat) yang katanya tinggal di Surabaya dan menganjurkan agar Kliennya melaksanakan salah satu opsi yang ditawarkan Tergugat, namun Tan Mandra (Penggugat) menolak opsi-opsi tersebut dengan alasan dia sudah membayar lunas objek sengketa tersebut melalui Sdr. Waris Subiadi dan sudah dibuatkan akta pengoperan haknya. Atas hal tersebut, Sdr Drs Gumilang S.H meminta waktu untuk membicarakan kembali hal ini secara langsung dengan Kliennya.

Halaman 16 dari 41 halaman, ptsn nomor :712/Pdt.G/2018/PN.Bks



Bahwa pada pertemuan antara Saya selaku kuasa hukum Tergugat dan Drs. Gumilang SH selaku Kuasa Hukum Penggugat pada tanggal 8 Juli 2015 atau setidaknya di tahun 2015 ini, menunjukkan bahwa Kuasa Penggugat dan Penggugat sudah mengetahui atau setidaknya sudah mendengar bahwa ternyata transaksi over alih objek sengketa berdasarkan akta no. 6 dan 7 tanggal 30 November 2009 tersebut terindikasi cacat hukum karena adanya dugaan penipuan dan pemalsuan karena ternyata yang dihadirkan sebagai pembeli adalah bukan Tergugat yang sebenarnya.

4. Bahwa pada Tanggal 22 September 2015, saya selaku kuasa Tergugat, mengirimkan email kembali kepada Notaris Dewi Fitriani S.H. yang intinya menjelaskan hasil pertemuan dengan Kuasa Penggugat dan meminta klarifikasi atas permasalahan ini, dan pada akhirnya disepakati untuk dilakukan pertemuan dalam waktu segera.
5. Pada Bulan Oktober atau setidaknya pada Akhir tahun 2015, saya selaku kuasa Tergugat bertemu dengan Notaris Dewi Fitriyani SH, Mkn di cafe Kopi Luwak Lt. 1 Cilandak Town Square Jakarta selatan, poin pertemuan intinya pihak Notaris menyatakan permohonan maaf atas dibuatnya Akta No. 6 dan 7 Tanggal 30 November 2015 apabila ternyata pihak Penjual yang dihadirkan bukan pemilik yang sebenarnya (di figur), dan pihak Notaris berjanji untuk membantu penyelesaian masalah ini, agar hak kepemilikan atas tanah garapan ini akan tetap menjadi hak Tergugat, dan minta bantuan kepada saya selaku kuasa Tergugat untuk membantu mencarinya. Pada kesempatan ini Notaris Dewi Fitriani menyerahkan hard copy draft AKTA PEMBATALAN atas diterbitkannya Akta No. 6 dan 7 Tanggal 30 November 2015, namun tidak bisa ditindaklanjuti karena Akta Pembatalan tersebut harus ditandatangani juga oleh pihak Penggugat yang notabene menolak usulan pembatalan Akta tersebut.

Tindakan kooperatifnya Notaris Dewi Fitriani, SH, Mkn dan langsung dibuatkannya Draft Akta Pembatalan terhadap Akta No. 6 dan 7 Tanggal 30 November 2015 yang dibuat di oleh Dewi Fitriani, SH, Mkn Notaris di Cibinong Kabupaten Bogor, menunjukkan bahwa transaksi pembelian atau over alih hak garapan yang dilakukan Penggugat dengan pihak yang mengaku sebagai Tergugat yang diprakarsai oleh Sdr. Drs. Waris Subiadi tersebut memang terindikasi bermasalah secara hukum dan tidak dilakukan secara prosedur transaksi yang benar. Dugaan kesalahan prosedur lainnya

Halaman 17 dari 41 halaman, ptsn nomor :712/Pdt.G/2018/PN.Bks



adalah transaksi ini terindikasi kuat tidak dilakukan dihadapan Notaris Dewi Fitriani secara langsung.

6. Bahwa karena tidak ada khabar lagi dari Drs. Gumilang SH selaku kuasa Penggugat, maka permasalahan ini nyaris berhenti dan tidak ada khabar beritanya lagi, sehingga kami beranggapan bahwa dengan melihat penjelasan dan fakta hukum yang ada, Penggugat dan Kuasanya tidak berani lagi mempermasalahkan objek sengketa milik Tergugat ini, sampai kemudian pada tanggal 10 Desember 2018, Tergugat mendapatkan surat panggilan sidang dari Pengadilan Negeri Bekasi atas gugatan dari Penggugat terkait Objek Sengketa tersebut.
7. Atas muncul kembalinya permasalahan hukum Objek Sengketa tersebut, maka pada Tanggal 9 Januari 2018, saya selaku Kuasa Tergugat mengadakan pertemuan kembali dengan Notaris Dewi Fitriani, SH di Cafe Kopi Luwak di Lt 1 Cilandak Town Square Jakarta Selatan dan membahas kembali permasalahan hukum objek sengketa. Notaris Dewi Fitriani, SH, Mkn kembali meminta dicarikan jalan keluarnya agar permasalahan hukum ini bisa diselesaikan dengan baik.
8. Menindaklanjuti pertemuan sebelumnya, pada Tanggal 22 Januari 2019, kami mengadakan pertemuan kembali dengan Notaris Dewi Fitriani S.H, di Cafe Billie Chick Citos dan pada pertemuan tersebut saya pertemukan langsung antara Notaris Dewi Fitriani SH dengan ibu Lala Ratna Komala (Tergugat) dan suaminya Bpk. Djodjo Gozali. Secara lisan dalam pertemuan tersebut disepakati bahwa Notaris Dewi Fitriani SH semakin yakin bahwa pada saat penandatanganan Akta No. 6 dan 7 Tanggal 30 November 2015, yang hadir sebagai penjual atas Objek Sengketa adalah palsu (di figur), dan Notaris Dewi Fitriani S.H. berjanji akan tetap kooperatif dan bekerjasama dalam menyelesaikan masalah hukum ini.

Menunjuk pada kronologis fakta hukum diatas, maka Klaim Penggugat atas Objek Sengketa milik Tergugat, sangat tidak beralasan hukum sehingga HARUS DITOLAK.



C. BANTAHAN ATAS KLAIM PENGGUGAT BAHWA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

Dalam posita gugatan Penggugat pada poin 9, Penggugat pada intinya menyatakan bahwa : *‘Tindakan Tergugat tidak mengakui akta Notaris dan membantah tidak pernah mengalihkan atau mengoperkan tanah kepada Penggugat adalah “Perbuatan Melawan Hukum”.*

Tuduhan Penggugat ini sangat tidak beralasan dengan alasan hukum sbb :

Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1365, terdiri dari 4 unsur sebagai berikut :

- a) Adanya suatu perbuatan yang melawan hukum.
- b) Adanya unsur kesalahan dari pihak pelaku,
- c) Adanya Kerugian bagi korban
- d) Adanya hubungan kausal (sebab akibat) antara perbuatan dengan kerugian

ad.a) Terkait Unsur Perbuatan Melawan Hukum :

Bahwa tuduhan Penggugat atas tindakan Tergugat yang dianggap telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM dengan tidak mengakui Akta Notaris dan membantah tidak pernah mengalihkan atau mengoperkan tanah kepada Penggugat, adalah tuduhan yang sangat tidak beralasan dengan fakta hukum sebagai berikut :

- Tergugat sama sekali tidak mengenal Penggugat dan Notaris Dewi Fitriani, SH sampai dengan Tergugat dipertemukan secara langsung dengan Notaris Diwi Fitriani oleh Kuasa Hukum Tergugat pada Tanggal 22 Januari 2019 di Cafe Billie Chick Cilandak Town Square Jakarta Selatan, dan pada pertemuan tersebut, masing-masing pihak antara Tergugat dan Notaris Dewi Fitriani menyatakan baru pertama kali bertemu.
- Tergugat tidak pernah menghadiri dan menandatangani Akta No. 6 dan 7 Tanggal 30 November 2009 yang berdasarkan informasi terakhir dilakukan di Rumah Makan Padang Sederhana Taman Galaxi Bekasi.
- Faktanya yang sebenarnya adalah bahwa, Penggugat terindikasi kuat telah teripu oleh Sdr. Drs. Waris Subiadi yang telah menghadirkan Tergugat Palsu dan bahkan menyerahkan uang pembayaran pembelian atau ganti rugi over alih objek sengketa kepada Sdr. Waris Subiadi yang notabene bukan sebagai pemilik objek sengketa dan bukan kepada pihak yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadirkan sebagai Tergugat. Suatu proses jual beli yang ceroboh dan sangat tidak masuk akal bukan ?

Bahwa sehubungan dengan Fakta Hukum diatas, maka unsur “Perbuatan Melawan Hukum” yang dilakukan Tergugat atas transaksi over alih hak garap objek sengketa, TIDAK TERPENUHI.

Ad.b). Terkait Unsur KESALAHAN :

Bahwa dikarenakan transaksi hak over alih garapan berdasarkan akta Nomor 6 dan 7 tanggal 30 November 2009 dilakukan Penggugat bukan dengan Tergugat (pihak lain yang di figur), maka tidak ada kesalahan apapun yang dilakukan Tergugat.

Artinya “JIKA TRANSAKSI ATAS HAK OVER ALIH GARAPAN TERSEBUT TIDAK DILAKUKAN OLEH TERGUGAT, MAKA TIDAK ADA PULA PELANGGARAN/ KESALAHAN YANG DILAKUKAN TERGUGAT”.

Bahwa sehubungan dengan Fakta Hukum diatas, maka unsur KESALAHAN pada tuduhan “Perbuatan Melawan Hukum” yang dilakukan Tergugat, TIDAK TERPENUHI.

Ad.c). Terkait Unsur KERUGIAN :

Bahwa dikarenakan transaksi hak over alih garapan berdasarkan akta Nomor 6 dan 7 tanggal 30 November 2009 yang dilakukan Penggugat bukan dengan Tergugat, maka tidak ada unsur KERUGIAN yang disebabkan oleh perbuatan Tergugat.

Artinya “JIKA TRANSAKSI ATAS HAK OVER ALIH GARAPAN TERSEBUT TIDAK DILAKUKAN OLEH TERGUGAT, MAKA TIDAK ADA PULA KERUGIAN YANG DISEBABKAN OLEH PERBUATAN TERGUGAT”.

Menunjuk pada fakta hukum diatas maka, UNSUR KERUGIAN sebagai syarat adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat, TIDAK TERPENUHI

Ad.d). Terkait Hubungan Kausal (Sebab Akibat) :

Halaman 20 dari 41 halaman, ptsn nomor :712/Pdt.G/2018/PN.Bks



Bahwa oleh karena tidak terbukti adanya unsur KESALAHAN dan unsur KERUGIAN yang dilakukan Tergugat atas proses peralihan Hak Over Garapan Objek Sengketa yang dilakukan Penggugat, maka sama sekali tidak ada HUBUNGAN KAUSAL antara Perbuatan KESALAHAN yang dituduhkan telah dilakukan oleh Tergugat dengan KERUGIAN yang diderita Penggugat.

Bahwa sehubungan dengan Fakta Hukum diatas, maka dengan telah terbantahkannya seluruh unsur-unsur "Perbuatan Melawan Hukum" sebagaimana disebutkan dalam pasal 1365 KUH Perdata, maka tuduhan Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan "Perbuatan Melawan Hukum" sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam Posita Gugatannya pada poin 9 tersebut, TIDAK TERBUKTI sehingga HARUS DITOLAK.

D. BANTAHAN ATAS KLAIM PENGGUGAT BAHWA TERGUGAT HARUS MENYERAHKAN OBJEK SENKETA KEPADA PENGGUGAT.

Dalam posita gugatan Penggugat pada poin 11, Penggugat pada intinya menyatakan bahwa : *'Tindakan Tergugat tidak mengakui akta notaris dan menguasai tanah secara tidak sah dan tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya Tergugat menyerahkan objek tanah kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun'*.

Permintaan Penggugat ini sangat tidak beralasan dengan alasan hukum sebagai berikut :

1. Tergugat tidak pernah menghadiri dan menandatangani Akta Pengoperan Hak No. 6 dan 7 Tanggal 30 November 2009 yang dibuat oleh Dewi Fitriani, SH, Mkn Notaris di Cibinong Kabupaten Bogor.
2. Sejak diabuatkannya akta Pengoperan hak pada tahun 2009 tersebut diatas, Tergugat sama sekali tidak pernah dihubungi baik oleh Penggugat selaku pembeli atau pengambil-alih hak garap atau oleh kuasanya, dan baru pada Tanggal 25 Mei 2015, Klien kami menerima Surat Pemberitahuan (Somasi) dari Drs. L. Gumilang, SH yang mengaku sebagai Kuasa Penggugat. Artinya jika Penggugat merasa sudah membeli objek sengketa, mengapa membiarkan lahannya tetap dikuasai Tergugat selama 6 (tahun) dan baru dipermasalahkan pada tahun 2015, hal yang sangat aneh dan tidak masuk akal bukan ?
3. Sampai dengan saat ini Tanah Objek Sengketa masih tetap dikuasai dan dimiliki Tergugat, bahkan sebagian besar sudah dijual oleh Tergugat kepada

Halaman 21 dari 41 halaman, ptsn nomor : 712/Pdt.G/2018/PN.Bks



pihak ketiga sebelum Gugatan Penggugat ini diajukan ke Pengadilan Negeri Bekasi.

4. Faktanya Penggugat hanya menggugat tanah seluas 1.140 m² berdasarkan Akta No. 6 tanggal 30 November 2009, dan sama sekali tidak menggugat tanah lainnya yang tercantum dalam Akta No. 7 tanggal 30 November 2009, ini menunjukkan bahwa Penggugat sudah mengetahui bahwa Objek Sengketa sebagian sudah dijual oleh Tergugat kepada Pihak Ketiga, sehingga Penggugat mencoba mencari peruntungan dengan mengganggu Hak Subjektif Tergugat hanya untuk lahan yang belum dijual oleh Tergugat, dengan harapan mendapatkan pembagian dari hasil penjualan lahan yang telah dilakukan Tergugat kepada Pihak Ketiga.

Bahwa sehubungan dengan Fakta Hukum diatas, maka tuntutan Penggugat agar menyerahkan objek tanah sengketa kepada Penggugat sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam Posita Gugatannya pada poin 11 SANGAT TIDAK BERALASAN sehingga HARUS DITOLAK.

DALAM REKONVENSIS

Bahwa Tergugat DK dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat DR akan mengajukan Gugatan Balik terhadap Penggugat DK dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat DR sebagai berikut ;

1. Bahwa seluruh dalil yang telah dikemukakan dalam bagian Konvensi mohon dianggap, dipandang, dan termasuk dalam dalam Gugatan Rekonvensi ini.
2. Bahwa Gugatan Rekonvensi ini diajukan dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :
 - a. Bahwa Penggugat DK mengajukan gugatannya dalam Gugatan Konvensi dalam kapasitas sebagai "**Diri sendiri/Pribadi**", yang menggugat Tergugat DK dalam kapasitasnya sebagai "**Diri sendiri/Pribadi**", Hal yang sama juga dilakukan oleh Penggugat DR menggugat balik Tergugat DR dalam kapasitasnya masing-masing juga sebagai "**Diri sendiri/Pribadi**", sehingga tidak termasuk dalam pengecualian atau larangan mengajukan Gugatan Rekonvensi sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 132a poin 1 HIR.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa Gugatan Rekonvensi ini diajukan dalam pemeriksaan tingkat pertama yaitu bersamaan dalam Jawaban Gugatan (Vide pasal 132b ayat 1 HIR).
- c. Bahwa Gugatan Rekonvensi ini tidak melanggar "**Kompetensi Absolut**", karena gugatan Perbuatan Melawan Hukum (dalam konvensi) dan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (dalam Rekonvensi) sama-sama merupakan kewenangan "**Peradilan Umum**" (Vide Pasal 132a ayat 1 poin 2 HIR).

Menunjuk pada alasan hukum poin 2 a s/d c tersebut diatas, serta dalam rangka azas peradilan yang cepat, efektif dan sederhana, maka Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat DK/Penggugat DR ini adalah "**Beralasan Hukum**" sehingga harus **DIKABULKAN**.

3. Bahwa menunjuk pada dalil-dalil Tergugat DK dalam Posita Jawaban Gugatan Konvensi, dapat disimpulkan bahwa :
 - a. Tergugat DK/Penggugat DR sama sekali tidak mengenal Penggugat DK/Tergugat DR dan tidak mengenal Notaris Dewi Fitriani S.H serta tidak pernah menjual Objek Sengketa kepada Penggugat DK/Tergugat DR melalui Notaris Dewi Fitriani SH.
 - b. Bahwa Tergugat melalui kuasa hukumnya Agus Supriyanto, SH telah melakukan beberapa kali pertemuan dengan Kuasa Hukum Penggugat DK/Tergugat DR dan sudah menjelaskan duduk permasalahannya yang intinya Tergugat DK/Penggugat DR tidak pernah menjual Objek Sengketa tersebut kepada Penggugat DK/Tergugat DR dan terindikasi kuat adanya tindak pidana penipuan dan pemalsuan, dan bahkan telah menawarkan agar Penggugat DK/Tergugat DR mengajukan Tuntutan secara hukum baik perdata maupun pidana kepada pihak-pihak yang dianggap telah melakukan Tindak Pidana Penipuan dan Pemalsuan, namun Penggugat DK/Tergugat DR tetap bersikukuh dan bahkan mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Bekasi kepada Tergugat DK/Penggugat DR.
 - c. Bahwa atas perbuatan Penggugat DK/Tergugat DR, yang telah dengan sengaja mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bekasi kepada

Halaman 23 dari 41 halaman, ptsn nomor : 712/Pdt.G/2018/PN.Bks



Tergugat DK/Penggugat DR meski diketahui bahwa Penggugat DK/Tergugat DR telah membeli Objek Sengketa dari Orang lain (Figur) yang tidak mempunyai hak atas Objek Sengketa tersebut, dan membayarkan uang pembelian objek sengketa kepada Sdr. Waris Subaidi yang notabene bukan pemilik objek sengketa, maka perbuatan Penggugat DK/Tergugat DR dapat dikategorikan sebagai “Perbuatan melawan Hukum” sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1365 KUH Perdata, karena telah mengganggu dan merugikan Hak Subjektif Tergugat.

4. Bahwa perbuatan Penggugat DK/Tergugat DR telah memenuhi unsur-unsur “Perbuatan Melawan Hukum” sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1365 KUH perdata, yaitu sebagai berikut :

a. Terkait unsur “Perbuatan Melawan Hukum” :

➤ Penggugat DK/Tergugat DR, yang tidak bersedia menuntut secara hukum pihak-pihak yang dianggap telah melakukan dugaan Tindak Pidana Penipuan dan Pemalsuan dan telah dengan sengaja mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bekasi kepada Tergugat DK/Penggugat DR meski “DIKETAHUI” bahwa pembelian atas objek sengketa tersebut dilakukan kepada orang yang salah dan bukan pemilik objek sengketa yang sesungguhnya, sehingga perbuatan Penggugat MELANGGAR HAK SUBJEKTIF TERGUGAT yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

b. Terkait unsur “Kesalahan” dari pihak pelaku :

➤ Penggugat DK/Tergugat DR telah membeli Objek Sengketa kepada orang yang salah dan bukan pemilik objek sengketa yang sesungguhnya dan membayarkan uang pembelian objek sengketa tersebut kepada Sdr, Drs. Waris Subaidi sebagai orang kepercayaan Penggugat yang berdasarkan informasi sehari-hari bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil di Kantor Pemerintah Daerah Setempat yang notabene bukan sebagai pemilik objek sengketa. Fakta hukum yang lebih fatal lagi adalah didalam kedua akta Pengoperan Hak Objek Sengketa tersebut Sdr. Drs Waris Subiadi dinyatakan bertindak sebagai saksi dan sebagai pegawai Notaris yang ikut menandatangani akta Pengoperan hak dimaksud. Suatu kesalahan yang seharusnya sudah diketahui dan dimengerti oleh Penggugat bahkan pada pada saat dilakukan penandatanganan Akta Pengoperan hak, bahwa transaksi ini sangat tidak lazim dan terindikasi kuat adanya tindak pidana penipuan.

Halaman 24 dari 41 halaman, ptsn nomor :712/Pdt.G/2018/PN.Bks



c. Terkait unsur "Kerugian" bagi korban :

- Atas perbuatan Penggugat DK/Tergugat DR yang tetap bersikukuh untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat DK/Penggugat DR, maka Tergugat DK/Penggugat DR mengalami kerugian baik Materil maupun Imateril.

d. Terkait unsur "Adanya Hubungan Kausal" (sebab akibat) antara perbuatan dengan kerugian :

- Atas perbuatan Penggugat DK/Tergugat DR yang tidak bersedia menuntut secara hukum pihak-pihak yang dianggap telah melakukan dugaan Tindak Pidana Penipuan dan Pemalsuan, dan telah dengan sengaja mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bekasi kepada Tergugat DK/Penggugat DR meski "DIKETAHUI" bahwa pembelian atas objek sengketa tersebut dilakukan kepada orang yang salah dan bukan pemilik objek sengketa yang sesungguhnya, berakibat menimbulkan kerugian baik Materil maupun Imateril kepada Tergugat DK/Penggugat DR selaku pemilik sah objek sengketa.

Bahwa sehubungan dengan Fakta Hukum diatas, maka dengan telah terbuktinya seluruh unsur-unsur "Perbuatan Melawan Hukum" sebagaimana disebutkan dalam pasal 1365 KUH Perdata, maka alasan hukum Gugatan Rekonvensi yang diajukan Tergugat DK/Penggugat DR bahwa Penggugat DK/Tergugat DR telah melakukan "Perbuatan Melawan Hukum" sangat beralasan sehingga layak untuk DIKABULKAN.

5. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat DK/Tergugat DR, Tergugat DK/Penggugat DR mengalami KERUGIAN MATERIL sebesar **Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)** dengan perincian sebagai berikut :

No.	JENIS KERUGIAN	JUMLAH
1.	Pembayaran Biaya Advokat	Rp. 500.000.000,-
2.	Kerugian Biaya Operasional selama kasus hukum ini muncul s/d persidangan berlangsung sejak tahun 2015 s/d saat ini.	Rp. 100.000.000,-
	Total Kerugian Materil	Rp. 600.000.000,-



6. Bahwa selain KERUGIAN MATERIL yang dialami Tergugat DK/Penggugat DR akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Penggugat DK/Tergugat DR sebagaimana disebutkan diatas, Tergugat DK/Penggugat DR juga menderita KERUGIANI MMATERIL berupa rusaknya nama baik Tergugat DK/Penggugat DR dilingkungan masyarakat sekitar bahwa Tergugat DK/Penggugat DR dianggap seolah-olah sebagai pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga harus menghadapi gugatan dari pihak lain. Kerugian demikian tersebut sebenarnya tidak dapat dinilai dan diukur dengan apapun, namun berdasarkan hukum, Tergugat DK/Penggugat DR diberikan hak untuk menuntut dan/atau menetapkan kerugian tersebut dengan jumlah materi (uang) yang rasional kepada Penggugat DK/Tergugat DR yang telah diperhitungkan oleh Tergugat DK/Penggugat DR. yaitu sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).**
7. Bahwa untuk memberikan kepastian dan menjamin Gugatan Rekonvensi Tergugat DK/Penggugat DR tidak menjadi sia-sia (*illusoir*) dikemudian hari, maka Tergugat DK/Penggugat DR DR mengajukan mohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Aset Penggugat DK/Tergugat DR DR, yang akan kami rinci dalam surat permohonan yang terpisah dari Gugatan Rekonvensi perkara *aquo* namun tetap menjadi satu kesatuan dengan gugatan Rekonvensi.
8. Bahwa dikarenakan gugatan dalam rekonvensi ini menyangkut perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat DK/Tergugat DR, maka layak menurut hukum jika Penggugat DK/Tergugat DR dihukum untuk **membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari** apabila lalai dalam melaksanakan putusan kelak, terhitung sejak adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap hingga putusan dijalankan.
9. Bahwa oleh karena Gugatan Dalam Rekonvensi dari Tergugat DK/Penggugat DR ini didasarkan bukti-bukti yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Penggugat DK/Tergugat DR, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij vooraad*), walaupun ada bantahan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Penggugat DK/Tergugat DR.

Maka berdasarkan hal-hal yang dikemukakan diatas, Tergugat DK/Penggugat DR mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang menangani perkara *aquo* agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

Halaman 26 dari 41 halaman, ptsn nomor :712/Pdt.G/2018/PN.Bks



DALAM EKSEPSI :

- 1) Menerima Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya
- 2) Menolak dan/atau setidaknya tidak dapat menerima gugatan Penggugat (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) untuk seluruhnya
- 3) Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA :

- 1). Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) untuk seluruhnya.
- 2). Menyatakan :
 - a) Akta No. 6 Tanggal 30 November 2015 yang dibuat oleh Dewi Fitriani, SH, Mkn Notaris di Cibinong Kabupaten Bogor;
 - b) Akta No. 7 Tanggal 30 November 2015 yang dibuat oleh Dewi Fitriani, SH, Mkn Notaris di Cibinong Kabupaten Bogor;**BATAL dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM.**
- 3). Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSI :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Tergugat DK/Penggugat DR untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Tergugat DK/Penggugat DR adalah "**Penggugat yang Benar dan Beralasan Hukum**".
3. Menyatakan "**Sah dan Berharga**" semua alat bukti yang diajukan Tergugat DK/Penggugat DR dalam perkara ini.
4. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan Penggugat DK/Tergugat DR yang tidak melakukan tuntutan hukum kepada pihak-pihak yang terindikasi telah melakukan Tindak Pidana Penipuan, tetapi justru mengajukan Gugatan kepada Tergugat DK/Penggugat DR adalah merupakan "**Perbuatan Melawan Hukum**".
5. Menyatakan secara hukum perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat DK/Tergugat DR telah "**Menimbulkan Kerugian**" pada pihak Tergugat DK/Penggugat DR.
6. Menyatakan bahwa Penggugat DK/Tergugat DR "**Bertanggung-jawab Penuh**" terhadap "**Resiko Kerugian**" yang diderita Tergugat DK/Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DR atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh perbuatan Penggugat DK/Tergugat DR.

- Menghukum Penggugat DK/Tergugat DR untuk membayar Kewajiban Ganti Rugi kepada Tergugat DK/Penggugat DR baik Materil maupun Immateril sbb:

a. Kerugian Materil sebesar : Rp. 600.000.000,-

b. Kerugian Immateril sebesar : Rp. 1.000.000.000,-

Total Kerugian Rp. 1.600.000.000,-

(satu milyar enam ratus juta rupiah) dengan sekaligus dan seketika, atau sejumlah uang ganti rugi yang oleh Pengadilan/Majelis Hakim dianggap patut untuk dibayarkan.

- Menghukum Penggugat DK/Tergugat DR untuk membayar **Uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)** setiap hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan kelak, terhitung sejak adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap hingga putusan dilaksanakan.
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diajukan Tergugat DK/Penggugat DR, terhadap Aset Penggugat DK/Tergugat DR DR, yang akan diajukan dalam surat permohonan yang terpisah dari Gugatan Rekonvensi perkara *aquo* namun tetap menjadi satu kesatuan dengan gugatan Rekonvensi.
- Menyatakan putusan ini **dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij vooraad*)** walaupun ada bantahan, banding atau kasasi.
- Menghukum Penggugat DK/Tergugat DR untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Seandainya Pengadilan/Majelis Hakim berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik, mohon **putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)**.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut Penggugat mengajukan Repliknya pada tanggal 23 April 2019 dan atas Replik Penggugat, Tergugat mengajukan Dupliknya tertanggal 30 April 2019:

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti surat berupa :

- Foto copy Akta nomor 6 tanggal 30 Nopember 2009 tentang Pengoperan Hak dan Kuasa, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-1;
- Foto copy dari fotocopy Surat Pernyataan Operalih Tanah Garapan tanggal 29 Desember 2006, bermeterai cukup, diberi tanda P-2;

Halaman 28 dari 41 halaman, ptsn nomor : 712/Pdt.G/2018/PN.Bks

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

3. Foto copy dari fotocopy Surat Pernyataan Tanah-tanah Yang Dipunyai Pemohon bulan Januari 2007, bermeterai cukup, diberi tanda P-3;
4. Foto copy dari fotocopy Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah bulan Januari 2007, bermeterai cukup, diberi tanda P-4;
5. Foto copy dari fotocopy Surat Pernyataan Tidak Sengketa tahun 2017, bermeterai cukup, diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi – saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Foto copy Surat Pernyataan Operalih Garapan tanggal 27 Desember 2005, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-1;
2. Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah Garapan tanggal 22 Juni 2015, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-1.1;
3. Foto copy Surat Keterangan Status Tanah tanggal 22 Juni 2015, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-1.2;
4. Foto copy Surat Keterangan Riwayat Garapan tanggal 22 Juni 2015, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-1.3;
5. Foto copy Surat Ijin Garapan Tanah Negara, tanggal 22 Juni 2015, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-1.4;
6. Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) Januari 2007, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-1.5;
7. Foto copy Keterangan Lurah Pekayon Jaya, Januari 2007, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-1.6;
8. Foto copy Surat Pernyataan, Juni 2006, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-2;
9. Foto copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah Garapan, tanggal 18 September 2015, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-2.1;
10. Foto copy Surat Keterangan Status Tanah tanggal 21 September 2015, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-2.2;
11. Foto copy Surat Keterangan Riwayat Garapan tanggal 21 September 2015, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-2.3;

Halaman 29 dari 41 halaman, ptsn nomor :712/Pdt.G/2018/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Foto copy Surat Ijin Garapan Tanah Negara, tanggal 22 September 2015, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-2.4;
13. Foto copy dari fotocopy Surat Pernyataan Operalih Tanah Garap tanggal 29 Desember 2006, bermeterai cukup, diberi tanda T-3;
14. Foto copy SPPT PBB tahun 2005, 2006, 2007, 2010, 2018 atas nama Lala Ratna Komala, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-4;
15. Foto copy Surat Walikota Bekasi, nomor 593/8229-Tnh, perihal Pengantar Surat Permohonan Peningkatan Status Tanah tanggal 14 Nopember 2016, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-5;
16. Foto copy dari fotocopy Surat Walikota Bekasi, nomor 593/8230-Tnh, perihal Pengantar Surat Permohonan Peningkatan Status Tanah tanggal 14 Nopember 2016, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-6;
17. Foto copy Surat Walikota Bekasi, nomor 593/8231-Tnh, perihal Pengantar Surat Permohonan Peningkatan Status Tanah tanggal 14 Nopember 2016, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-7;
18. Foto copy Surat dari Drs. L. Gumilang, SH. hal : pemberitahuan untuk segera membongkar bangunan Saudari yang terletak di atas tanah milik Bpk. Tan Madra Pujiyanto tanggal 25 Mei 2015, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-8;
19. Foto copy dari fotocopy Akta nomor 6 tanggal 30 Nopember 2009 tentang Pengoperan Hak dan Kuasa, bermeterai cukup, diberi tanda T-9;
20. Foto copy dari fotocopy Akta nomor 7 tanggal 30 Nopember 2009 tentang Pengoperan Hak dan Kuasa, bermeterai cukup, diberi tanda T-10;
21. Foto copy email dari Agus Supriyanto, SH. kepada Dewi Fitriani, SH. tanggal 22 Juni 2015, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-11;
22. Foto copy kliping berita kasus hukum media on line, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-12;
23. Foto copy email dari Agus Supriyanto, SH. kepada Dewi Fitriani, SH. tanggal 22 September 2015, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-13;
24. Foto copy Konsep Pembatalan Akta, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-14;
25. Foto copy foto pertemuan antara Tergugat, suami Tergugat, Notaris Dewi Fitriani, SH. Mkn. Didampingi Kuasa Tergugat pada tanggal 22 Januari

Halaman 30 dari 41 halaman, ptsn nomor :712/Pdt.G/2018/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-15;

26. Foto copy Surat Pernyataan Notaris Dewi Fitriani,SH. Mkn. Tanggal 14 Maret 2019, setelah dicocokkan dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-16;

Menimbang, bahwa selain itu Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi, masing-masing di bawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi Dewi Fitriani, SH. Mkn. ;
 - Bahwa saksi menjadi Notaris sejak tahun 2006 sampai dengan sekarang;
 - Bahwa benar saksi yang membuat Akta nomor 6 dan nomor 7 tanggal 30 Nopember 2009 dan isi akta-akta tersebut adalah mengenai pengoperan hak atas tanah yang terletak di Pulo sirih, Pekayon Jaya, Bekasi;
 - Bahwa pada waktu pembuatan Akta-akta tersebut yang datang menghadap saksi adalah bu Lala Ratna Komala dan pak Waris seorang pegawai Pemda DKI selaku kuasa pak Tan Madra Pujianto;
 - Bahwa saksi tahu ada masalah terhadap akta – akta yang dibuat saksi setelah ada email dari kuasa hukum bu Lala Ratna Komala kepada saksi;
 - Bahwa selanjutnya pada tanggal 22 Januari 2019, saksi dipertemukan dengan bu Lala Ratna Komala (Tergugat) dan suaminya bertempat di sebuah restoran di daerah Cilandak Jakarta Selatan;
 - Bahwa setelah bertemu dengan bu Lala Ratna Komala (Tergugat) dan suaminya, saksi baru tahu bahwa bu Lala Ratna Komala (Tergugat) dan suaminya tersebut bukan orang yang datang menghadap saksi pada waktu pembuatan akta nomor 6 dan nomor 7 tanggal 30 Nopember 2009;
 - Bahwa setelah saksi tahu ada kekeliruan orang kemudian saksi menyampaikan kepada Kuasa Hukum Tergugat untuk membuat konsep Akta Pembatalan dan surat pernyataan;
2. Saksi Kasim ;
 - Bahwa saksi adalah tenaga kebersihan di Pulo Sirih, Pekayon Jaya Bekasi, dan saksi tinggal daerah tersebut sejak tahun 1989 sampai dengan sekarang;
 - Bahwa tempat tinggal saksi dekat dengan lokasi tanah sengketa;
 - Bahwa tanah sengketa dulu lokasinya di Rt.5, Rw.4, sekarang lokasinya di Rt.5, Rw.26;
 - Bahwa saksi tahu luas tanah sengketa sekitar 2.600 meter persegi, namun saksi tidak tahu batas-batasnya tanah sengketa;

Halaman 31 dari 41 halaman, ptsn nomor :712/Pdt.G/2018/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di tanah sengketa sekarang dijadikan rumah kompos dan saksi bekerja disana;
- Bahwa tanah sengketa dulu dikuasai oleh 3 (tiga) orang yaitu pak Seli, pak Misni dan satunya lagi saksi lupa namanya, kemudian tanah sengketa tersebut pada tahun 2006 dijual kepada Tergugat;
- Bahwa setelah dibeli oleh Tergugat, tanah sengketa dipakai untuk rumah joglo dan sebagian dipinjamkan kepada warga untuk pengolahan sampah (pupuk kompos);
- Bahwa dari dulu sampai sekarang saksi setiap hari selalu di lokasi tanah sengketa, dan saksi tahu Tergugat tidak pernah menjual maupun mengalihkan tanah sengketa ke orang lain;
- Bahwa saksi mendengar dari orang-orang di sekitar tanah sengketa bahwa Penggugat mengakui sebagai pemilik tanah sengketa dan setahu saksi Penggugat tidak pernah datang di lokasi tanah sengketa;
- Bahwa selain itu saksi juga mendengar bahwa Penggugat adalah orang Surabaya;

Menimbang, bahwa terhadap tanah sengketa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 12 Juli 2019;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan kesimpulan sedangkan Tergugat mengajukan kesimpulannya, serta sudah tidak mengajukan sesuatu lagi, dan memohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat di dalam Berita Acara Persidangan dianggap termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

DALAM KOMPENSI

DALAM EKSEPSI

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut;

1. Gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium);

Bahwa pihak-pihak yang terlibat langsung dalam pembuatan akta nomor 6 dan akta nomor 7 tanggal 30 Nopember 2015 tentang transaksi jual beli

Halaman 32 dari 41 halaman, ptsn nomor :712/Pdt.G/2018/PN.Bks

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)



tanah garapan (tanah obyek sengketa) adalah Drs. Waris Subiadi selaku orang kepercayaan Penggugat dan Notaris Dewi Fitriani, SH. Mkn., sedangkan Tergugat selaku pemilik hak garap tidak hadir karena tidak tahu menahu bahkan tidak mengenal Penggugat maupun Notarisnya dan keberadaan Tergugat (di figur) dipalsukan, oleh karena itu seharusnya Drs. Waris Subiadi dan Notaris Dewi Fitriani, SH. Mkn., dijadikan pihak dalam perkara ini;

2. Gugatan Penggugat error in persona;

Bahwa Tergugat selaku pemilik sah tanah obyek sengketa tidak pernah hadir menghadap dan menandatangani akta pengoperan hak dan kuasa nomor 6 dan nomor 7 tanggal 30 Nopember 2009, karena yang menghadap Notaris Dewi Fitriani adalah hanya Drs. Waris Subiadi dengan pihak lain yang mengaku sebagai penjual dan pemilik tanah obyek sengketa, sehingga gugatan Penggugat telah salah terhadap pihak yang digugat;

3. Gugatan tidak jelas (obscure libele);

Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan membeli tanah obyek sengketa sebagaimana tertuang dalam akta pengoperan hak dan kuasa nomor 6 dan nomor 7 tanggal 30 Nopember 2009 yang dibuat oleh Notaris Dewi Fitriani, SH. Mkn., adalah merupakan rekayasa dari pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab sehingga menjadi dalil yang tidak jelas, karena Tergugat tidak pernah menjual tanah obyek sengketa kepada siapapun termasuk kepada Penggugat

4. Ketidak hadiran Penggugat dalam sidang mediasi menunjukkan itikad tidak baik dari Penggugat dan melanggar ketentuan Perma nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;

Bahwa pada waktu proses mediasi yang pertama hari Rabu tanggal 16 Januari 2019, Penggugat prinsipal tidak hadir dengan alasan sakit dan berobat ke luar negeri, sedangkan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat serta Tergugat prinsipal hadir, dan Kuasa Penggugat belum membawa surat kuasa khusus untuk mediasi dari penggugat prinsipal, kemudian pada mediasi yang kedua hari Rabu, tanggal 30 Januari 2019, Penggugat prinsipal tidak hadir dengan alasan masih sakit sedangkan Kuasa Penggugat tidak menunjukkan surat keterangan sakit dari dokter dan belum melengkapi surat kuasa khusus untuk mediasi dari Penggugat prinsipal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada mediasi yang ketiga, hari Rabu tanggal 6 Pebruari 2019, Kuasa Penggugat dan Penggugat prinsipal tidak hadir namun melalui telpon Kuasa Penggugat meminta waktu penundaan mediasi selama 2 (dua) minggu untuk menghadirkan Penggugat prinsipal, dan pada mediasi yang keempat pada hari Rabu tanggal 20 Pebruari 2019, Kuasa Penggugat dan Penggugat kembali tidak hadir tanpa ada alasan yang jelas, sehingga dengan keadaan yang demikian itu sudah selayaknya Penggugat untuk dinyatakan tidak mempunyai etikad baik;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tersebut tidak mengenai kewenangan Pengadilan, maka eksepsi Tergugat tersebut akan diputus bersama-sama dengan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca dan mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat, isinya adalah bahwa Penggugat adalah penerima hak tanah garapan yang terletak di blok Pulo Sirih Rt. 005, Rw. 004, Pekayon Jaya Bekasi, Jawa Barat seluas 1.140 m², berdasarkan Akta Pengoperan Hak dan Kuasa nomor 6 tanggal 30 Nopember 2009 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat di hadapan Notaris Dewi Fitriani,SH. Mkn., seharga Rp.469.000.000,-(empat ratus enam puluh sembilan juta rupiah) dan harga tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat, namun Penggugat tidak dapat mengajukan permohonan untuk mendapatkan sertifikat atas tanah tersebut karena adanya keberatan dari Tergugat selaku pemilik hak garap yang lama yang tidak mengakui adanya pengoper alihan hak garap serta tidak mengakui pula tandatangannya pada akta pengoper alihan hak garap tersebut;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah menguraikan secara jelas pihak – pihak yang terlibat dalam pengoper alihan hak garap atas tanah sengketa adalah Penggugat dengan Tergugat, sehingga apabila masih ada pihak – pihak lain yang terlibat dalam pengoper alihan tersebut maupun adanya kekeliruan mengenai pihaknya, tentunya harus dibuktikan di depan persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium), gugatan Penggugat error in persona, dan gugatan tidak jelas (obscuure libele), sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat nomor 4 menyatakan bahwa Penggugat Prinsipal tidak beretikad baik dalam proses mediasi karena tidak pernah hadir dalam proses mediasi dengan alasan sakit;

Halaman 34 dari 41 halaman, ptsn nomor :712/Pdt.G/2018/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa, setelah Majelis membaca laporan Hakim Mediator tanggal 20 Pebruari 2019, hanya menyebutkan bahwa mediasi gagal dan dalam laporan tersebut tidak mencantumkan adanya keterangan bahwa Penggugat tidak beretikad baik dalam proses mediasi, sehingga eksepsi Tergugat nomor 4tersebut tidak beralasan dan sudah sepatutnya pula untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya Penggugat pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat adalah penerima hak tanah garapan yang terletak di blok Pulo Sirih Rt.005, Rw.004, Pekayon Jaya, Bekasi, Jawa Barat seluas 1.140 m², dengan batas – batas :

Sebelah Utara : tanah milik Selih;

Sebelah Timur : tanah milik Jupri Raoep;

Sebelah Selatan : tanah Lala Komala;

Sebelah Barat : PT. Ciskada Perkas;

berdasarkan Akta Pengoperan Hak dan Kuasa nomor 6 tanggal 30 Nopember 2009 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat di hadapan Notaris Dewi Fitriani, SH. Mkn.;

- Bahwa Penggugat telah membayar lunas harga tanah tersebut sebesar Rp.469.000.000,-(empat ratus enam puluh sembilan juta rupiah);
- Bahwa selanjutnya Penggugat akan mengurus sertifikat atas tanah tersebut namun tidak dapat dilakukan karena adanya keberatan dari Tergugat dengan alasan bahwa Tergugat tidak mengakui adanya pengoperalihan dan tidak mengakui pula tanda tangannya pada akta pengoperan tanah;
- Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak mengakui adanya pengoperalihan dan tidak mengakui pula tanda tangannya pada akta pengoperan tanah serta masih menguasai tanah tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Halaman 35 dari 41 halaman, ptsn nomor :712/Pdt.G/2018/PN.Bks



Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawaban pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas-tegas;
- Bahwa Tergugat adalah pemilik sah atas 3 (tiga) bidang tanah hak garap seluas kurang lebih 2.600 m², yang berlokasi di Kampung Pekayon Rt.005, Rw.004, Kelurahan Pekayon Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi berdasarkan Surat Pernyataan Oper Alih Garapan yang dibuat dihadapan pejabat Kelurahan dan kecamatan setempat yaitu tanah seluas 1.140 m², berdasarkan Surat Pernyataan Oper alih Garapan tanggal 27 Desember 2005 dari Sanin Mawih, tanah seluas 260 m², berdasarkan Surat Pernyataan Oper alih Garapan tanggal Juni 2006 dari Seli, dan tanah seluas 1.200 m², berdasarkan Surat Pernyataan Oper alih Garapan tanggal 29 Desember 2006 dari Misin Gayor;
- Bahwa Tergugat pada tanggal 22 Juni 2016 telah melakukan proses peningkatan status tanah garapan tersebut ke Kantor Walikota Bekasi, dan pada tanggal 14 Nopember 2016 Walikota Bekasi telah mengeluarkan Surat Persetujuan untuk melanjutkan permohonan hak untuk 3 (tiga) bidang tanah hak garap tersebut;
- Bahwa Tergugat masih sepenuhnya menguasai fisik ketiga tanah hak garapan tersebut sejak tahun 2006 sampai dengan tahun 2016 dan tidak pernah mengalihkan kepada pihak manapun juga;
- Bahwa Tergugat tidak pernah menghadiri dan menandatangani Akta Pengoperan Hak nomor 6 pada tanggal 30 Nopember 2009 yang dibuat oleh Dewi Fitriani, SH. Mkn. Notaris di Cibinong, Kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil-dalil jawaban Tergugat, maka yang menjadi masalah pokok dalam perkara ini adalah apakah benar telah terjadi pengoper alihan hak atas tanah sengketa dari Tergugat kepada Penggugat, dan apakah dengan pengoper alihan hak tanah garapan (tanah sengketa) tersebut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat, maka merupakan kewajiban Penggugat untuk lebih dahulu membuktikan dalil-dalil gugatannya;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5 tanpa mengajukan saksi-saksi, sedangkan untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-16 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama Dewi Fitriani, SH. Mkn., dan Kasim;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 berupa Akta Pengoperan Hak dan Kuasa nomor 6 tanggal 30 Nopember 2009, disebutkan bahwa pada hari Senin tanggal 30 Nopember 2009 Nyonya Lala Ratna Komala, bertempat tinggal di Pondok Pekayon Indah C1/8, Rt.004, Rw.011, Kelurahan Pekayon Jaya, Kecamatan Bekasi Selatan, mengoper alihkan sebidang tanah garap blok Pulo Sirih Rt.005, Rw.004 seluas 1.140 m², dengan batas-batas, sebelah Utara tanah pecahan, sebelah Timur tanah milik Rasim bin Ki'an, sebelah Selatan tanah milik PT. Agra Molek Kencana dan sebelah Barat tanah milik H. Misin., kepada Tan Madra Pujianto, bertempat tinggal di Kalianyar Wetan nomor 12, Rt.001, Rw.01, Kelurahan Kapasari, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya, seharga Rp.381.900.000,-(tiga ratus delapan puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah) dan harga tersebut telah dibayar lunas oleh Tan Madra Pujianto;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk membantah bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan saksi Dewi Fitriani, SH. Mkn., Notaris yang membuat Akta pengoperan hak nomor 6 tanggal 30 Nopember 2009, dimana di dalam persidangan saksi tersebut menerangkan bahwa pada waktu pembuatan akta pengoperan hak atas tanah sengketa yang datang menghadap saksi adalah bu Lala Ratna Komala dan pak Waris seorang pegawai Pemda DKI selaku kuasa pak Tan Madra Pujianto, namun setelah adanya gugatan ini dan saksi bertemu langsung dengan Lala Ratna Komala (Tergugat) (bukti T-15), ternyata Lala Ratna Komala (Tergugat) adalah bukan Lala Ratna Komala / orang yang menghadap saksi pada waktu akta nomor 6 itu dibuat, dan setelah mengetahui adanya kekeliruan orang di dalam akta nomor 6 tersebut, selanjutnya saksi memberi alternatif untuk membatalkan akta nomor 6 dan nomor 7 dengan memberikan konsep Akta Pembatalan dan saksi juga membuat Surat Pernyataan tertanggal 14 Maret 2019 (bukti T-14, T-16);

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat tersebut Majelis berpendapat bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perikatan harus memenuhi 4 (empat) syarat yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertentu dan suatu sebab yang tidak dilarang, dan di dalam suatu "kesepakatan" tentunya harus ada dua pihak yang sama-sama menyatakan kehendak yang saling bersesuaian secara bertimbang balik untuk mengadakan suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat tersebut diperoleh fakta hukum bahwa perjanjian yang dilakukan oleh Tan Madra Pujianto (Penggugat) dengan Tergugat di hadapan Notaris Dewi Fitriani, SH. Mkn. dan dituangkan di dalam akta nomor 6 tanggal 30 Nopember 2009, senyatanya tidak dihadiri oleh yang bersangkutan sendiri, Tan Madra Pujianto (Penggugat) diwakili Waris seorang pegawai Pemda DKI selaku kuasa Tan Madra Pujianto (Penggugat) dan Lala Ratna Komala hadir namun bukan Lala Ratna Komala (Tergugat) yang memang tidak pernah hadir dan juga bukan orang yang namanya tercantum di dalam perjanjian tersebut (Akta nomor 6);

Menimbang, bahwa oleh karena bukti P-1 berupa Akta Pengoperan Hak dan Kuasa nomor 6 tanggal 30 Nopember 2009 tidak didukung dengan alat bukti lainnya, sedangkan dari pihak Tergugat mengajukan bukti surat bertanda T-14, T-15 dan T-16, serta didukung oleh keterangan saksi Dewi Fitriani, SH. Mkn., yang merupakan pejabat yang membuat Akta nomor 6 tersebut, dimana saksi menerangkan bahwa pihak Lala Ratna Komala (Tergugat) bukan orang yang hadir dan juga bukan orang yang namanya tercantum di dalam Akta nomor 6 tersebut, maka menurut pendapat Majelis bahwa gugatan Penggugat belum lengkap pihaknya karena masih ada pihak-pihak lain yang terlibat di dalam proses pembuatan akta pengoperan hak atas tanah garapan (tanah sengketa) tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena masih ada pihak-pihak lain yang terlibat di dalam proses pengoperan hak atas tanah sengketa dan tidak dijadikan pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat masih kurang pihaknya, dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap bukti surat lainnya yang diajukan oleh Penggugat, tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi adalah seperti tersebut di atas;

Halaman 38 dari 41 halaman, ptsn nomor :712/Pdt.G/2018/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa di dalam gugatan rekompensinya Penggugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi mengemukakan dalil-dalil pada pokoknya adalah bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi tidak pernah menjual obyek sengketa kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi, sehingga perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi yang telah membeli tanah obyek sengketa dari orang yang bukan pemilik sebenarnya dan menyerahkan uang pembayarannya kepada Waris Subaidi adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi baik kerugian materiil maupun kerugian imateriil;

Menimbang, bahwa atas gugatan rekompensi Penggugat Rekonpensi /Tergugat Kompensi tersebut, Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi mengajukan jawaban pada pokoknya bahwa gugatan rekompensi Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi adalah tidak beralasan karena pengalihan atas tanah sengketa telah dilakukan dengan akta notariil dan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi telah mengeluarkan uang untuk pembayaran tanah sengketa aquo;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan rekompensi Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi tersebut pada pokoknya adalah bahwa Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi menuntut ganti rugi atas adanya gugatan dari Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi;

Menimbang, bahwa gugatan rekompensi itu sifatnya hanya untuk memperlancar jalannya pemeriksaan dua perkara atau persoalan untuk dapat diperiksa sekaligus;

Menimbang, bahwa di dalam perkara aquo di satu sisi dalam pokok perkaranya telah dipertimbangkan dan dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihaknya, di satu sisi lagi Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi menuntut ganti rugi atas adanya gugatan dalam perkara aquo dan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat terhadap tanah obyek sengketa, tanah obyek sengketa tersebut masih dikuasai oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi dan digunakan sebagai tempat untuk pengolahan sampah (pupuk kompos), sehingga agar tidak terjadi putusan yang saling bertentangan antara putusan terhadap gugatan kompensi dan putusan terhadap gugatan rekompensi dalam perkara ini, maka terhadap gugatan rekompensi Penggugat Rekonpensi /Tergugat Kompensi adalah beralasan untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI

Halaman 39 dari 41 halaman, ptns nomor :712/Pdt.G/2018/PN.Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konpensi Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka kepada Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, HIR, dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.556.000,00 (satu Juta lima ratus lima puluh enam ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi pada hari SENIN tanggal 5 AGUSTUS 2019 oleh kami, SLAMET SETIO UTOMO,SH., sebagai Hakim Ketua Majelis dengan ELI SUPRAPTO, SH. dan DANDY WILARSO, SH. MH.masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 712/Pdt.G/2018/PN.Bks. tanggal 30 Nopember 2018, putusan tersebut dibacakan di dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari SELASA tanggal 20 AGUSTUS 2019 oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, DJURIA SIMBUANG, SH. MH. Panitera Pengganti dan Kuasa Tergugat tidak dihadiri kuasa Penggugat.

Halaman 40 dari 41 halaman, ptsn nomor :712/Pdt.G/2018/PN.Bks



HAKIM – HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

ELI SUPRAPTO, SH.

SLAMET SETIO UTOMO, SH.

DANDY WILARSO, SH. MH.

PANITERA PENGGANTI

DJURIA SIMBUANG, SH. MH.

Perincian biaya :

1. PNBP	: Rp. 30.000,00
2. Proses Perkara	: Rp. 75.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp. 170.000,00
4. PNBP Biaya Panggilan	: Rp. 5.000,00
5. Pemeriksaan setempat	: Rp. 1.250.000,00
6. PNBP PS	: Rp. 10.000,00
7. Meterai	: Rp. 6.000,00
8. Redaksi	: Rp. 10.000,00
J U M L A H	: Rp. 1.556.000,00

(satu juta lima ratus lima puluh enam ribu rupiah)