



P U T U S A N

Nomor : 474/PDT/2021/PT.BDG.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

1. **Dr. Merry Christina Siboro** yang beralamat di Jalan Perumahan Pesona Khayangan Blok BQ 3A Rt 001 Rw 27 Depok dalam hal ini telah memberi kuasa kepada Denny Ardiansyah Lubis, SH.,MH, Dicki Syafrizal Lubis, SH dan Sugiyarto Atmoidjoyo, SH, Para Advokat dan Konsultan Hukum, warga negara Indonesia, pada kantor LAW OFFICE DENNY LUBIS & PARTNERS, yang beralamat di Bukit Golf Riverside, Centre Point AA3/16, Gunung Putri 16962, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 060/SK/DL-Bgr/2021 tertanggal 24 Mei 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 24 Mei 2021 dengan Nomor : 522/SK/Pdt-/2021/PN.Dpk, untuk selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Tergugat I;
2. **Crismiati Siboro** beralamat di Jalan Jati Padang II Nomor : 10 RT.005/RW.03 Kelurahan Jati Padang Pasar Minggu, Jakarta Selatan dalam hal ini telah memberi kuasa kepada Denny Ardiansyah Lubis, SH.,MH, Dicki Syafrizal Lubis, SH dan Sugiyarto Atmoidjoyo, SH, Para Advokat dan Konsultan Hukum, warga negara Indonesia, pada kantor LAW OFFICE DENNY LUBIS & PARTNERS, yang beralamat di Bukit Golf Riverside, Centre Point AA3/16, Gunung Putri 16962, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 062/SK/DL-Bgr/2021 tertanggal 24 Mei 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 24 Mei 2021 dengan Nomor : 521/SK/Pdt/2021/PN.Dpk, untuk selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Tergugat II;
3. **Alfred K. Siboro** yang beralamat di Jalan Nusantara Raya Nomor : 24 RT.003/RW.013 Kelurahan Beji Kota Depok, dalam hal ini telah memberi kuasa kepada Denny Ardiansyah Lubis, SH.,MH, Dicki Syafrizal Lubis, SH dan Sugiyarto Atmoidjoyo,

Hal. 1 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



SH, Para Advokat dan Konsultan Hukum, warga negara Indonesia, pada kantor LAW OFFICE DENNY LUBIS & PARTNERS, yang beralamat di beralamat di Bukit Golf Riverside, Centre Point AA3/16, Gunung Putri 16962, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 062/SK/DL-Bgr/2021 tertanggal 24 Mei 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 24 Mei 2021 dengan Nomor : 528/SK/Pdt/2021/PN.Dpk, untuk selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Tergugat III;

4. **Dorlina Siboro** beralamat di Jalan Jati Padang II Nomor : 10 RT.005/RW.03 Kelurahan Jati Padang Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dalam hal ini telah memberi kuasa kepada Denny Ardiansyah Lubis, SH.,MH, Dicki Syafrizal Lubis, SH dan Sugiyarto Atmoidjoyo, SH, Para Advokat dan Konsultan Hukum, warga negara Indonesia, pada kantor LAW OFFICE DENNY LUBIS & PARTNERS, yang beralamat di beralamat di Bukit Golf Riverside, Centre Point AA3/16, Gunung Putri 16962, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 063/SK/DL-Bgr/2021 tertanggal 24 Mei 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 24 Mei 2021 dengan Nomor : 257/SK/Pdt/2021/PN.Dpk, untuk selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Tergugat VI;

5. **Sondang Maryati Siboro** beralamat di Prima Indah Town House Nomor : 10 Cirende Raya Tangerang Selatan, dalam hal ini telah memberi kuasa kepada Denny Ardiansyah Lubis, SH.,MH, Dicki Syafrizal Lubis, SH dan Sugiyarto Atmoidjoyo, SH, Para Advokat dan Konsultan Hukum, warga negara Indonesia, pada kantor LAW OFFICE DENNY LUBIS & PARTNERS, yang di beralamat di Bukit Golf Riverside, Centre Point AA3/16, Gunung Putri 16962, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 064/SK/DL-Bgr/2021 tertanggal 24 Mei 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 24 Mei 2021 dengan Nomor : 526/SK/Pdt/2021/PN.Dpk, untuk selanjutnya di sebut sebagai Pembanding semula Tergugat VIII;

Hal. 2 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



6. Fetrisia Limbong Ahli Waris Pengganti dari Almarhumah Dahlia Siboro

beralamat di lingkungan Cipayung Nomor : 12 RT.010/RW.01 Kelurahan Abadi Jaya, Kecamatan Sukmajaya Kota Depok, dalam hal ini telah memberi kuasa kepada Denny Ardiansyah Lubis, SH.,MH, Dicki Syafrizal Lubis, SH dan Sugiyarto Atmoidjoyo, SH, Para Advokat dan Konsultan Hukum, warga negara Indonesia, pada kantor LAW OFFICE DENNY LUBIS & PARTNERS, yang beralamat di beralamat di Bukit Golf Riverside, Centre Point AA3/16, Gunung Putri 16962, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 065/SK/DL-Bgr/2021 tertanggal 24 Mei 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 24 Mei 2021 dengan Nomor : 524/SK/Pdt/2021/PN.Dpk, untuk selanjutnya disebut Sebagai Pembanding semula Tergugat X;

7. David Limbong Ahli Waris Pengganti dari Almarhumah Dahlia Siboro

beralamat di Lingkungan Cipayung Nomor : 12 RT.010/RW.01 Kelurahan Abadi Jaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, dalam hal ini telah memberi kuasa kepada Denny Ardiansyah Lubis, SH.,MH, Dicki Syafrizal Lubis, SH dan Sugiyarto Atmoidjoyo, SH, Para Advokat dan Konsultan Hukum, warga negara Indonesia, pada kantor LAW OFFICE DENNY LUBIS & PARTNERS, yang beralamat di Bukit Golf Riverside, Centre Point AA3/16, Gunung Putri 16962, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 066/SK/DL-Bgr/202 tertanggal 24 Mei 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 24 Mei 2021 dengan Nomor : 525/SK/Pdt/2021/PN.Dpk, untuk selanjutnya disebut Sebagai Pembanding semula Tergugat XI;

8. Luke Limbong Ahli Waris Pengganti dari Almarhumah Dahlia Siboro

beralamat di Lingkungan Cipayung Nomor 12 RT.010/RW.01 Kelurahan Abadi Jaya, Kecamatan Sukmajaya Kota Depok, dalam hal ini telah memberi kuasa kepada Denny Ardiansyah Lubis, SH.,MH, Dicki Syafrizal Lubis, SH dan Sugiyarto Atmoidjoyo, SH, Para Advokat dan Konsultan Hukum, warga negara Indonesia, pada kantor LAW OFFICE DENNY LUBIS

Hal. 3 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

& PARTNERS, yang beralamat di Bukit Golf Riverside, Centre Point AA3/16, Gunung Putri 16962, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 067/SK/DL-Bgr/2021 tertanggal 24 Mei 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 24 Mei 2021 dengan Nomor : 523/SK/Pdt/2021/PN.Dpk untuk selanjutnya disebut Sebagai Pembanding semula Tergugat XII;

Lawan:

H. Saad Fadil Sa'di, N.I.K : 3276063011420002, Agama : Islam, Pekerjaan : Wiraswasta, alamat :Jalan H. Asmawi No. 26 RT.005/RW. 005, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji , Kota Depok Jawa Barat dalam hal ini telah memberi kuasa kepada Surya Bakti Batubara, S.H., M.M dan Drs. H. Darsono E.K, S.H., M.H, keempatnya Advokat pada Kantor "SURYA BATUBARA & ASSOOSIATES" LAW FIRM yang beralamat di Jalan Raya Ragunan Nomor : 9 RT.05/RW.05 Kelurahan Jati Padang Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan, Telp. HP. 0811181162, 081381154062, Email : darsonoedo.ed@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Juli 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negei Depok tanggal 7 Juli 2021 dengan Nomor : 654/SK/Pdt/2021/PN.Dpk, untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat;

DAN

1. **Elvina Siboro** yang beralamat di Jalan Ciapus Raya Gg. Pala Nomor : 105 RT.005/RW.01 Kelurahan Taman Sari, Kabupaten Bogor, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Tergugat IV;
2. **Berlin L.Siboro** yang beralamat di Jalan Jati Padang II Nomor : 10 RT.005/RW.003 Kelurahan Jati Padang Pasar Minggu Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut Sebagai Turut Terbanding II semula Tergugat V;
3. **Edy Murthy Siboro** Beralamat di Jalan Jati Padang II Nomor 10 RT.005/RW.003, Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut Sebagai Turut

Hal. 4 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Terbanding III semula Tergugat VII:

4. **Slamet Suryanto Siboro** Beralamat di Jalan Jati Padang II Nomor : 10 RT.005/RW.03 Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut Sebagai Turut Terbanding IV semula TERGUGAT IX;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah Membaca :

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 September 2021 Nomor : 474/PDT/2021/PT.BDG. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara perdata Nomor 208/Pdt.G/2020/PN.Dpk. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi telah mengajukan surat gugatan tertanggal 14 Oktober 2020, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 21 Oktober 2020 dibawah Register Perkara Nomor : 208/PDT.G/2020/PN.Dpk, mengemukakan pada pokoknya hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada sekitar bulan Desember 2019, Tergugat VII ditemani oleh Saudara Mulyadi datanke rumah Penggugat di Beji Depok, kedatangan Tergugat VII diterima oleh anak Penggugat yang bernama Fauzi, TERGUGAT VII menyampaikan bahwa Ibunya Ny.Ulina Sinaga bermaksud menjual Tanah yang terletak di Kelurahan Grogol Kecamatan Limo Kota Depok seluas 1.494 M2. Surat Sertifikat Hak Milik No.00520 atas nama Ny.Ulina Sinaga, setelah mengetahui maksud dan tujuan TERGUGAT VII maka Fauzi memanggil PENGGUGAT dan menjelaskan maksud dan tujuan kedatangan TERGUGAT VII, yaitu menawarkan tanah milik ibunya yang terletak di Kelurahan Grogol Kecamatan Limo Kota Depok seluas 1.494 M2. Surat Sertifikat Hak Milik No.00520 atas nama Ny.Ulina Sinaga, setelah mengetahui maksud dari TERGUGAT VII, PENGGUGAT menolak dengan alasan tidak memiliki uang yang cukup untuk membeli seluruhnya tanah yang di tawarkan oleh TERGUGAT VII.

Hal. 5 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa satu minggu kemudian datang kembali TERGUGAT VII bersama Ibu Ulina Sinaga (pemilik nama dalam sertifikat) yang merupakan ibu kandung TERGUGAT VII ditemani Saudara Mulyadi (perantara), ke rumah PENGGUGAT maksud dan tujuannya menawarkan kembali tanah milik Ibu Ulina Sinaga yang terletak di Kelurahan Grogol Kecamatan Limo Kota Depok seluas 1.494 M2. Sertifikat Hak Milik No.00520 atas nama Ny.Ulina Sinaga, ditawarkan dengan cara barter atau tukar tambah dengan Tanah dan Bangunan Milik PENGGUGAT yang terletak di Kelurahan Ratuja Kecamatan Cipayung Kota Depok seluas 742 M2, asalkan PENGGUGAT mau menambah uang kepada Ibu Ulina Sinaga.
3. Bahwa setelah dilakukan Negosiasi berulang kali antara PENGGUGAT dengan Ibu Ulina Sinaga dan TERGUGAT VII yang disaksikan juga oleh Saudara Mulyadi dan Fauzi bertempat di rumah PENGGUGAT, disepakati Jual Beli dengan cara Barter atau Tukar tambah Tanah yang diatasnya telah berdiri bangunan Rumah sebanyak 7 unit milik PENGGUGAT, terletak di Kelurahan Ratuja Kecamatan Cipayung Kota Depok seluas 742 M2, ditukar dengan Tanah milik Ibu Ulina Sinaga yang terletak di Kelurahan Grogol Kecamatan Limo Kota Depok seluas 1.494 M2 Sertifikat Hak Milik No.00520 atas nama Ny.Ulina Sinaga.
4. Bahwa setelah adanya kata kesepakatan antara PENGGUGAT dengan Ibu Ulina Sinaga dan TERGUGAT VII yang disaksikan juga oleh Saudara Mulyadi dan Fauzi, transaksi jual beli dengan cara barter atau tukar menukar tanah, telah disetujui oleh anak-anaknya yang lain, dan Ibu Ulina Sinaga menjamin tidak akan timbul masalah dikemudian hari dari anak-anaknya yaitu TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT XII
5. Bahwa tanah dan bangunan milik PENGGUGAT yang terletak di Kelurahan Ratuja Kecamatan Cipayung Kota Depok seluas 742 M2 telah di survey oleh Ibu Ulina Sinaga, TERGUGAT VII bersama Saudara Mulyadi (PERANTARA), untuk mengetahui kondisi Fisik Tanah dan Bangunan, begitu juga PENGGUGAT telah mensurvey Tanah milik Ibu Ulina Sinaga yang terletak di Kelurahan Grogol Kecamatan Limo Kota Depok seluas 1.494 M2 dengan surat berupa Sertifikat Hak Milik No.00520 atas nama Ny.Ulina Sinaga.
6. Bahwa setelah masing-masing sudah mengetahui kondisi tanah yang akan di jual belikan dengan cara tukar tambah, PENGGUGAT merinci 7 (tujuh) Unit Rumah diatas Tanah seluas 742 M2 yang akan ditukar tambah dengan Tanah

Hal. 6 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Ibu Ulina Sinaga, begitu juga Ibu Ulina Sinaga menyampaikan batas-batas dan luas tanah miliknya antara lain sebagai berikut :

- Milik PENGGUGAT tanah yang dibeli dari Saudara Jamaludin berdasarkan Akta Jual Beli No.02 dan Akta Kuasa menjual No.03 tanggal 06 Agustus 2012 dibuat di hadapan Notaris Edi Haryadi, S.H., MKN. Notaris di Depok pada tahun 2012 seluas 742 M2 di atasnya telah berdiri Bangunan Rumah sebanyak 7 Unit, terletak di Kelurahan Ratuja Kecamatan Cipayung Kota Depok dengan surat berupa Sertifikat Hak Milik, masih atas nama Jamaludin.
 - Milik Ibu Ulina Sinaga, tanah kosong yang terletak di Kelurahan Grogol Kecamatan Limo Kota Depok seluas 1.494 M2 Sertifikat Hak Milik No.00520 atas nama Ny.Ulina Sinaga.
7. Bahwa sebagaimana yang terinci tersebut pada point 6 Gugatan ini, maka PENGGUGAT setuju membeli Tanah milik Ibu Ulina Sinaga dengan cara barter atau Tukar tambah, yaitu Tanah milik Ibu Ulina Sinaga yang terletak di Kelurahan Grogol Kecamatan Limo Kota Depok seluas 1.494 M2 surat berbentuk Sertifikat Hak Milik No.00520 atas nama Ny.Ulina Sinaga, dibeli oleh PENGGUGAT dengan pembayaran menggunakan Tanah yang di atasnya telah berdiri Bangunan Rumah sebanyak 7 Unit yang terletak di Kelurahan Ratuja Kecamatan Cipayung Kota Depok seluas 742 M2 milik PENGGUGAT, ditambah uang tunai sebesar Rp.2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).
8. Bahwa setelah PENGGUGAT dan Ibu Ulina Sinaga didampingi TERGUGAT VII, setuju transaksi Jual beli dengan cara Tukar tambah, selanjutnya Ibu Ulina Sinaga meminta tanda jadi kepada PENGGUGAT dengan alasan untuk melunasi pembayaran Pajak Bumi Bangunan Tanah yang terletak di Kelurahan Grogol Kecamatan Limo Kota Depok seluas 1.494 M2 Sertifikat Hak Milik No.00520 atas nama Ny.Ulina Sinaga, yang sudah sekian lama tidak dibayar, tanda jadi jual beli, atas permintaan Ibu Ulina Sinaga agar di berikan kepada TERGUGAT VII, dan pada tanggal 16 Februari 2020, PENGGUGAT membayar dengan cara Transfer Bank ke Rekening TERGUGAT VII sebesar Rp.25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah), melalui ATM BCA tanggal 16 Februari 2020, Indomart KH. Usman No. Urut 4087 transfer ke rekening BCA NO 5540390969 a/n Edi Murthy Siboro TERGUGAT VII.
9. Bahwa tiga hari setelah Ibu Ulina Sinaga menerima tanda jadi Jual Beli Tukar Tambah Tanah. Sekitar bulan Februari 2020 Ibu Ulina Sinaga mengutus TERGUGAT V dan TERGUGAT VII ditemani Saudara Mulyadi dan Fauzi,

Hal. 7 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

datang ke Notaris / PPAT Edi Haryadi SH MKn yang beralamat di Ruko Cemara Blok A3 Jl. Raya Sawangan Kota Depok, menyerahkan Sertifikat Asli masing-masing Obyek Tanah yang akan dijual belikan untuk dilakukan pengecekan dan pengukuran ulang oleh Kantor Pertanahan Kota Depok, sekaligus proses pembuatan Akta Jual Beli.

10. Bahwa Ibu Ulina Sinaga, TERGUGAT V dan TERGUGAT VII menjamin bahwa Transaksi Jual Beli dengan cara Barter Tukar Tambah sudah diketahui dan sudah mendapatkan ijin dari anak-anak yang lain selain dari TERGUGAT V dan TERGUGAT VII, dan Ibu Ulina Sinaga juga menjamin kapan saja dibutuhkan anak-anak yang lain siap dihadirkan ke Notaris untuk Tanda Tangan Akta Jual Beli, atas pernyataan jaminan dari Ibu Ulina Sinaga, PENGUGAT meyakini kebenarannya sehingga Akta Jual Beli di Proses oleh Notaris/ PPAT Edi Haryadi SH MKn yang beralamat di Ruko Cemara Blok A3 Jl. Raya Sawangan Kota Depok.
11. Bahwa sambil menunggu proses pembuatan Akta Jual beli, Ibu Ulina Sinaga meminta kepada PENGUGAT, agar dilakukan pembayaran untuk tahap pertama karena Sertifikat Asli sama-sama sudah diserahkan ke Noataris, dan pembayaran agar di Transfer ke Rekening Bank milik anak dari Ibu Ulina Sinaga yaitu TERGUGAT VII, atas permintaan tersebut pada tanggal 18 Februari 2020 PENGUGAT melakukan Pembayaran untuk Tahap Pertama kepada Ibu Ulina Sinaga dengan cara Transfer Bank, dari Rekening Anak PENGUGAT ke Rekening anak Ibu Ulina Sinaga yaitu TERGUGAT VII, sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah), Notis Transfer - Bukti transfer By Set antar cabang BCA , Tanggal 18 Febuari 2020 dari Rek NO 715-0430-709 a/n Zakiyah (anak PENGUGAT) ke Rek No. 5540394969 a/n Edi Murthy Siboro (TERGUGAT VII) sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah).
12. Bahwa Bukti transfer telah diganti dengan dibuatkan Kwitansi pembayaran oleh Ibu Ulina Sinaga yang disaksikan oleh TERGUGAT V dan TERGUGAT VII, untuk pembayaran tahap pertama Pembelian Tanah yang terletak di Kelurahan Grogol Kecamatan Limo Kota Depok seluas 1.494 M2 Sertifikat Hak Milik No.00520 atas nama Ny.Ulina Sinaga, sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah).
13. Bahwa kemudian Notaris mengirim Petugas Ukur dari Kantor Pertanahan Kota Depok untuk melakukan pengukuran ulang terhadap SHM No. 00520 a/n ny. Ulina Sinaga saat dilakukan pengukuran disaksikan oleh TERGUGAT VII, Saudara Mulyadi, Fauzi dan PENGUGAT.

Hal. 8 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa tiga hari kemudian setelah pengukuran Tanah yang terletak di Kelurahan Grogol Kecamatan Limo Kota Depok seluas 1.494 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No.00520 atas nama Ny.Ulina Sinaga oleh petugas dari Kantor Pertanahan Kota Depok, kemudian Notaris / PPAT Edi Haryadi SH MKn melakukan pengecekan Sertifikat, setelah dilakukan pengecekan Sertifikat Hak Milik No.0050 atas nama Ny. Ulina Sinagatelah di blokir oleh Kantor Pertanahan Kota Depok atas permohonan anak-anak dari Ibu Ulina Sinagayaitu TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT VI, TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX.
15. Bahwa atas pemblokiran tersebut Notaris / PPAT Edi Haryadi SH MKn menginformasikan kepada PENGGUGAT, atas informasi dari Notaris PENGGUGAT langsung mengklarifikasi kepada penjual Ibu Ulina Sinaga, setelah mengetahui adanya pemblokiran dari anak-anak yang lain Penjual Ibu Ulina Sinaga TERGUGAT V dan TERGUGAT VII minta waktu kepada PENGGUGAT untuk menyelesaikan dulu masalah keluarga, namun hingga beberapa minggu tidak kunjung selesai dan proses penandatanganan Akta Jual Beli tidak juga dilakukan oleh Ibu Ulina Sinaga dan anak-anaknya.
16. Bahwa karena tidak adanya kepastian PENGGUGAT meminta bantuan Notaris Edi Haryadi, SH. Mkn untuk mencari solusi yang terbaik, sehingga pada tanggal 6 Maret 2020 di Fasilitas oleh Notaris Edi Haryadi, SH. Mkn mengundang seluruh anak anak Ibu Ulina Sinaga yaitu TERGUGAT I sampai dengan TERGUGAT IX untuk Musyawarah dengan pihak PENGGUGAT disaksikan juga oleh Sdr. Mulyadi dan Fauzi guna menyelesaikan persoalan Jual Beli, bertempat di Kantor Notaris / PPAT Edi Haryadi SH MKn yang beralamat di Ruko Cemara Blok A3 Jl. Raya Sawangan Kota Depok.
17. Bahwa musyawarah yang di Prakarsai oleh Notaris pada tanggal 6 Maret 2020 menemui jalan buntu, perseteruan antara Ibu Ulina Sinaga dengan anak-anaknya yaitu TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT VI, TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX tidak dapat diselesaikan justru perseteruan antara Ibu dan 7 orang anaknya semakin memanas, sehingga musyawarah tidak menghasilkan putusan apa-apa, apakah jual beli tukar tambah dilanjutkan atau dibatalkan.
18. Bahwa karena tidak ada kepastian maka PENGGUGAT mendesak kepada Ibu Ulina Sinaga, TERGUGAT V dan TERGUGAT VII untuk segera mengembalikan uang pembayaran Tahap Pertama sebesar Rp.1.000.000.000,- ditambah Tanda jadi sebesar Rp.25.000.000,- ditambah Pengukuran sebesar Rp.3.250.000,- dan Perantara sebesar Rp.50.000.000,- seluruhnya harus

Hal. 9 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikembalikan kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.078.250.000,- (Satu milyar tujuh puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), kepada PENGGUGAT secara sekaligus.

19. Bahwa PENGGUGAT sudah berulang kali menegur Ibu Ulina Sinaga dan anak-anaknya, untuk segera menyelesaikan masalah jual beli, atau mengembalikan uang milik PENGGUGAT yang sudah dibayarkan apabila jual beli dibatalkan dan apabila jual beli dilanjutkan, seluruh anak-anak Ibu Ulina Sinaga, menandatangani Akta Jual Beli di Notaris sehingga PENGGUGAT segera melunasisisa pembayaran, tidak digantung yang tidak pasti.
20. Bahwa karena tidak adanya Keputusan yang pasti dari Ibu Ulina Sinaga dan anak-anaknya, maka demi menjamin pengembalian pembayaran yang telah dilakukan oleh PENGGUGAT atas transaksi Jual Beli Tukar Tambah dimaksud, maka terhadap Sertifikat Hak Milik Asli No.00520 a/n Ny.Ulina Sinaga, saran dari Notaris agar diberikan kepada PENGGUGAT, sampai Ibu Ulina Sinaga mengembalikan seluruh pembayaran yang telah dilakukan sebelumnya oleh PENGGUGAT, saran tersebut disetujui oleh TERGUGAT V dan Saat Notaris menyerahkan Sertifikat Asli No. No.00520 a/n Ny.Ulina Sinaga, disaksikan oleh PARA TERGUGAT yang lain, termasuk Saudara Mulyadidan Fauzi, pada saat serah terima tidak ada bantahan apapun dari PARA TERGUGAT.
21. Bahwa PENGGUGAT terus mendesak Ibu Ulina Sinaga, TERGUGAT V dan TERGUGAT VII, baik melalui telepon maupun datang ke rumah Ibu Ulina Sinaga untuk segera menyelesaikan Jual Beli atau dibatalkan kalau batal segera kembalikan uang PENGGUGAT, namun selalu tidak dapat jawaban yang pasti, dan disekitar pertengahan bulan Maret mendapat informasi dari TERGUGAT VII bahwa Ibu Ulina Sinaga dalam keadaan sakit, dan pada tanggal 1 April 2020 Ibu Ulina Sinaga meninggal Dunia.
22. Bahwa menurut Hukum Perdata kalau seseorang meninggal segala Hak dan Kewajibannya beralih kepada Ahli Warisnya, pada masalah Jual Beli antara PENGGUGAT dengan Ibu Ulina Sinaga, saat transaksi jual beli dilakukan langsung oleh Almarhumah Ibu Ulina Sinaga dengan PENGGUGAT, mengingat Ibu Ulina Sinaga sudah meninggal maka Para Ahliwarisnya yang dapat meneruskan, termasuk Hak dan Kewajibannya sebagai tertuang dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada :

Pasal 841 KUH Perdata

Hal. 10 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggantian memberikan hak kepada orang yang mengganti untuk bertindak sebagai pengganti dalam derajat dan dalam segala hak orang yang digantikannya.

Pasal 842 KUH Perdata

Penggantian yang terjadi dalam garis lurus ke bawah yang sah, berlangsung terus tanpa akhir. Penggantian itu diizinkan dalam segala hak, baik bila anak-anak dan orang yang meninggal menjadi ahli waris bersama-sama dengan keturunan-keturunan dan anak yang meninggal lebih dahulu, maupun bila semua keturunan mereka mewaris bersama-sama, seorang dengan yang lain dalam pertalian keluarga yang berbeda-beda derajatnya.

23. Bahwa Almarhumah Ibu Ulina Sinaga menikah satu kali dengan Bapak Siboro, Bapak Siboro sudah meninggal terlebih dahulu beberapa tahun yang lalu, dari pernikahannya memiliki anak keturunan sebanyak 10 orang yaitu :

- 1) Dr. Merry Christina Siboro (TERGUGAT I)
- 2) Crismiati Siboro (TERGUGAT II)
- 3) Alfred K. Siboro (TERGUGAT III)
- 4) Elvina Siboro (TERGUGAT IV)
- 5) Berlin L. Siboro (TERGUGAT V)
- 6) Dorlina Siboro (TERGUGAT VI)
- 7) Edy Murthy Siboro (TERGUGAT VII)
- 8) Sondang Maryati Siboro (TERGUGAT VIII)
- 9) Slamet Suryanto Siboro (TERGUGAT IX)
- 10) Dahlia Siboro (Sudah meninggal), menikah satu kali dengan Bapak Limbong dari hasil pernikahannya memiliki anak keturunan sebanyak 3 orang yang menjadi Ahli waris Pengganti dari Dahlia Siboro yaitu :
 1. Fetrisia Limbong (TERGUGAT X)
 2. David Limbong (TERGUGAT XI)
 3. Luke Limbong (TERGUGAT XII)

24. Bahwa Teguran secara lisan sudah berulang kali dilakukan oleh PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT mendatangi salah satu tempat kediaman PARA TERGUGAT juga sudah beberapa kali dilakukan oleh PENGGUGAT agar Transaksi Jual Beli ini segera diselesaikan atau segera mengembalikan uang yang sudah dibayarkan, Teguran tertulis somasi sudah dilayangkan dua kali yaitu pada tanggal 27 Agustus 2020 dan tgl 4 september 2020 namun hingga saat ini PARA TERGUGAT tidak memberikan tanggapan apapun kepada

Hal. 11 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



PENGGUGAT sehingga dapat kami duga bahwa PARA TERGUGAT tidak ada niat baik untuk menyelesaikan masalah jual beli ini.

25. Bahwa tindakan PARA TERGUGAT dapat disebut sebagai perbuatan melawan hukum sejalan dengan pendapat Munir Puady dalam bukunya yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum terbitan Citra Aditya Bakti, tahun 2010 pada halaman 5 yang menjelaskan tentang perbuatan melawan hukum yang disebut dengan istilah “ Misperasance” yakni perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya Berdasarkan fakta atau merupakan perbuatan yang dia mempunyai hak untuk melakukannya.
26. Berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan diatas telah terbukti secara nyata PARA TERGUGAT melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur pada pasal 1365 KUH Perdata, yang menyebutkan tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salah nya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Selain itu PARA TERGUGAT harus bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan oleh perbuatan orang tuanya yaitu Ibu Ulina Sinaga.
27. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan PARA TERGUGAT dengan memblokir Sertifikat Hak Milik No.00520 atas nama Ny.Ulina Sinaga pada Kantor Pertanahan Kota Depok, mengakibatkan terhentinya proses Jual Beli, antara Ibu Ulina Sinaga dengan PENGGUGAT, mengingat PENGGUGAT sudah beberapa kali melakukan pembayaran yaitu Pembayaran Tanda Jadi sebesar Rp.25.000.000,- pembayaran Pengukuran sebesar Rp.3.250.000,- pembayaran Tahap Pertama sebesar Rp.1.000.000.000,- dan pembayaran Perantara sebesar Rp.50.000.000,- seluruhnya sudah dikeluarkan oleh PENGGUGAT sebesar Rp.1.078.250.000,- (Satu milyar tujuh puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).
28. Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan PARA TERGUGAT menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, kerugian-kerugian tersebut terdiri dari Kerugian Materiil dan Kerugian Imateriil antara lain :
 - a. Kerugian Materiil
 - Pada tanggal 16 Februari 2020 pembayaran tanda Jadi Pembelian (DP) kepada Ibu Ulina Sinaga sebesar Rp. 25.000.000, atas permintaan Ibu Ulina Sinaga agar di transfer ke Rekening TERGUGAT VII.

Hal. 12 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal 18 Februari 2020 pembayaran Tahap Pertama sebesar Rp.1.000.000.000,- kepada Ibu Ulina Sinaga, atas permintaan Ibu Ulina Sinaga agar di Transfer ke Rekening Bank milik TERGUGAT VII.
- Pada tanggal 19 Februari 2020 Pembayaran kepada Saudara Mulyadi perantara sebesar Rp.50.000.000,-(Lima Puluh Juta Rupiah).
- Pada tanggal 08 April 2020 membayar jasa pengecekan dan pengukuran ulang Sertifikat kepada Notaris Eddy Haryadi, S.H., M.Kn. sebesar Rp. 3.250.000 (Tiga Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah).

Total seluruh kerugian Materiil yang diderita oleh PENGUGAT sebesarRp. 1.078.250.000,- (Satu milyar tujuh puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Uang sebesar Rp. 1.078.250.000,- jika dijadikan sebagai modal usaha dengan keuntungan rata-rata 5 % dalam satu bulan maka PARA TERGUGAT wajib mengembalikan uang PENGUGAT sebesar Rp.1.539.125.000,- (Satu milyar lima ratus tiga puluh Sembilan juta seratus dua puluh lima ribu rupiah), ditambah kerugian Imateriil.

b. Kerugian Imateriil

Akibat dari permasalahan Jual Beli dengan Ibu Ulina Sinaga, PENGUGAT sangat terbebani dari segi Tenaga, Pikiran, , Mental, Waktu dan tekanan yang tidak bisa dinilai dengan uang, namun untuk adanya kepastian hukum kerugian Imateriil PENGUGAT diperkirakan sebesar Rp. 750.000.000 (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)

29. Bahwa untuk menghindari PARA TERGUGATmelalaikan kewajibannya maka sangat berdasar dan beralasan hukum jikaPARA TERGUGATuntuk membayar kepada PENGUGATberupa uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan sampai PARA TERGUGAT melaksanakan isi putusan ini;

30. Bahwa Penggugat mempunyai sangka yang beralasan terhadap itikad buruk PARA TERGUGAT yang tidak akan mematuhi putusan ini sehingga akan menyebabkan putusan ini menjadi hampa, mohon terlebih dahulu agar Ketua Pengadilan Negeri Depok berkenan meletakkan Sita Jaminan (koncervatoir Beslag) Tanah yang terletak di Kelurahan Grogol Kecamatan Limo Kota Depok seluas 1.494 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No.00520 atas nama Ny.Ulina Sinaga;

Hal. 13 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Untuk menghindari kerugian PENGUGAT yang semakin besar sangat beralasan dan berdasar hukum jika putusan ini dapat dijalankan serta merta (uit voorbaar bij voorrad) walaupun ada verzet, banding atau kasasi dari PARA TERGUGAT;

Berdasarkan hal hal tersebut diatas maka PENGUGAT mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan untuk memberikan Putusan Sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan oleh pengadilan dalam perkara ini ;
3. Menyatakan bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrecht matig daad) dalam perkara ini ;
4. Menyatakan tindakan PARA TERGUGAT yang tidak mau menandatangani Akta Jual Beli dan tidak mengembalikan uang pembayaran Pembelian Tanah kepada PENGUGAT adalah perbuatan melawan hukum ;
5. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk mengembalikan dan membayar ganti kerugian kepada PENGUGAT baik Materil maupun Imateril secara tunai dan sekaligus dalam waktu paling lama 7 hari (tujuh hari) sejak putusan ini diucapkan dengan perincian sebagai berikut;

a. Kerugian Materil

- Pada tanggal 16 Februari 2020 pembayaran tanda Jadi Pembelian (DP) kepada Ibu Ulina Sinaga sebesar Rp. 25.000.000, atas permintaan Ibu Ulina Sinaga agar di transfer ke Rekening TERGUGAT VII.
- Pada tanggal 18 Februari 2020 pembayaran Tahap Pertama sebesar Rp.1.000.000.000,- kepada Ibu Ulina Sinaga, atas permintaan Ibu Ulina Sinaga agar di Transfer ke Rekening Bank milik TERGUGAT VII.
- Pada tanggal 19 Februari 2020 Pembayaran kepada Saudara Mulyadi perantara sebesar Rp.50.000.000,-(Lima Puluh Juta Rupiah).
- Pada tanggal 08 April 2020 membayar jasa pengecekan dan pengukuran ulang Sertifikat kepada Notaris Eddy Haryadi, S.H., M.Kn. sebesar Rp. 3.250.000 (Tiga Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah).

Total seluruh kerugian Materil yang diderita oleh PENGUGAT sebesar Rp. 1.078.250.000,- (Satu milyar tujuh puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Hal. 14 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Uang sebesar Rp. 1.078.250.000,- jika dijadikan sebagai modal usaha dengan keuntungan rata-rata 5 % dalam satu bulan maka PARA TERGUGAT wajib mengembalikan uang PENGUGAT sebesar Rp.1.539.125.000,- (Satu milyar lima ratus tiga puluh Sembilan juta seratus dua puluh lima ribu rupiah), ditambah kerugian Inmateriil.

b. Kerugian Immateril

Akibat dari permasalahan Jual Beli dengan Ibu Ulina Sinaga, PENGUGAT sangat terbebani dari segi Pikiran, Tenaga, Mental, Waktu dan tekanan yang tidak bisa dinilai dengan uang, namun untuk adanya kepastian hukum kerugian Inmateriil PENGUGAT diperkirakan sebesar Rp. 750.000.000 (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)

6. Menyatakan sah dan Berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah seluas 1.494 M2 SHM No. 00520 atas nama ny .Ulina Sinaga yang terletak di Kelurahan Grogol Kecamatan Limo Kota Depok.
7. Menyatakan bahwa Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari PARA TERGUGAT.
8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar RP 10.000.000 (Sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat apabila PARA TERGUGAT lalai memenuhi isi Putusan dalam Perkara ini.
9. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk menyelesaikan dan mengembalikan uang PENGUGAT sebagaimana ketetapan tersebut diatas secara sekaligus dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak Putusan dibacakan, bila lewat 7 (tujuh) hari tidak juga dikembalikan patut untuk menyelesaikannya dengan cara Lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negera dan hasil Lelang kemudian untuk mengembalikan uang PENGUGAT sisa diserahkan kepada PARA TERGUGAT.
10. Menyatakan dan menghukum PARA TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini.
11. Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain mohon agar memberikan Putusan yang seadil-adilnya.

Hal. 15 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat VI, Tergugat VIII, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 12 Januari 2021 yang dibacakan dalam persidangan tanggal 12 Januari 2021, yang pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Kabur/Tidak Jelas Kualifikasi Error In Persona (Plurium Litis Consorsium)

1.1 Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 111) menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung error in persona;

1.2 Bahwa lebih lanjut dijelaskan tentang klasifikasikan error in persona sebagai berikut:

1. Diskualifikasi in Person;

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

a. Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan

Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi in persona yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu. Misalnya, orang yang tidak ikut dalam perjanjian bertindak sebagai penggugat menuntut pembatalan perjanjian. Atau ayah bertindak sebagai penggugat untuk perceraian perkawinan anaknya;

b. Tidak cakap melakukan tindakan hukum;

Orang yang berada di bawah umur atau perwalian tidak cakap melakukan tindakan hukum. Oleh karena itu, mereka tidak dapat bertindak sebagai penggugat tanpa bantuan orang tua atau wali. Misal, Suatu gugatan dapat dianggap error in persona apabila

Hal. 16 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



diajukan oleh anak dibawah umur (Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), mereka yang berada dibawah pengampuan/curatele (Pasal 446 dan Pasal 452 KUH Perdata), seseorang yang tidak memiliki kedudukan hukum/legal standing untuk mengajukan gugatan (persona standi in judicio). Gugatan yang mereka ajukan tanpa bantuan orang tua atau wali mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi karena yang bertindak sebagai penggugat orang yang tidak memenuhi syarat;

2. Salah sasaran pihak yang digugat;

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

3. Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium);

Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk plurium litis consortium yang berarti gugatan kurang pihaknya.

1.3 Bahwa berdasarkan dari pengertian tersebut di atas terlebih dahulu Penggugat haruslah teliti dalam mengajukan gugatan demi terciptanya rasa keadilan, maka berdasarkan gugatan Penggugat yang diajukan oleh Penggugat tentang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tidak memenuhi syarat formil sutau gugatan, dengan alasan:

- a. Antara Penggugat Dengan Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII Tidak Mempunyai Hubungan Hukum Sehingga Gugatan Penggugat Salah Sasaran (Gemis Aanhoeda Nigheid);

Hal. 17 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebagaimana dalam gugatan Penggugat, Penggugat mendalilkan jika awalnya Penggugat mempunyai hubungan hukum dalam jual beli tanah sebagaimana objek setempat di Kelurahan Grogol, Kecamatan Limo Kota Depok dengan luas 1.495 M2 dengan SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga;
- Bahwa hubungan hukum yang dilakukan Penggugat tersebut adalah kesepakatan (perjanjian yang Penggugat dalam melakukan jual beli tanah) yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat VII dan Tergugat V, tanpa sepengetahuan dan seizin Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII;
- Bahwa segala hal yang timbul dari perjanjian yang telah dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat VII dan Tergugat V merupakan tanggungjawab para pihak yang membuat perjanjian;
- Bahwa berdasarkan Pasal Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya bahwa kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati undang-undang;
- Bahwa berdasarkan Pasal Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, maka para pihak yang terlibat dalam perjanjian terikat dengan perjanjian yang mereka buat, dan orang-orang yang berada di luar perjanjian tersebut tidak terikat dengan perjanjian tersebut;
- Bahwa dengan demikian, apabila antara Penggugat dengan Tergugat VII dan Tergugat V terjadi perselisihan hukum, maka perselisihan hukum tersebut hanya melibatkan pihak-pihak yang terikat dengan perjanjian tersebut;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka kami berkeyakinan Penggugat telah salah orang menarik pihak dalam gugatan ini, karena sebenarnya Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII tidak ada hubungannya dengan perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat VII dan Tergugat V;
- Bahwa berdasarkan asas hukum acara perdata, maka kesalahan/kekeliruan dalam menarik pihak tersebut disebut

Hal. 18 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



sebagai error in persona yang dengan kriteria gemis aanhoeda nigheid;

- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 216 K/SIP/1974 tertanggal 27 Maret 1975 Jo. Nomor 1424/Sip/1975 tertanggal 6 Juni 1976 Jo Nomor 878 K/Sip/1977 tertanggal 19 Juni 1979 maupun Putusan Mahkamah Agung Nomor 4/K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, suatu gugatan yang mengandung cacat plurium litis consortiumdan eror in persona (salah orang) harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa oleh karena dalam perkara ini gugatan Penggugat mengandung kekurangan formil dalam bentuk plurium litis consortiumdan eror in persona (salah orang), maka gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklard);

b. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Tidak di gugatnya Sdr. Mulyadi.

- Bahwa Penggugat dalam gugatan menyatakan bahwa awalnya Penggugat mengakui (menjadi dalil yang tidak terbantahkan dan sudah terbukti) bahwa dalam proses jual beli tanah sebagaimana objek setempat di Kelurahan Grogol, Kecamatan Limo Kota Depok dengan luas 1.495 M2 dengan SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga, melalui perantara Sdr. Mulyadi;
- Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat tersebut, kedudukan Sdr. Mulyadi berulang kami disebutkan dalam gugatan yaitu sebagaimana poin 1, 2, 3, 4, 5, 13, 16 dan 18 gugatan Penggugat, yaitu sebagaimana dalam gugatan Penggugat, Sdr. Mulyadi memiliki peran yang besar dalam hubungan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat VII dan Tergugat V karena sebagai perantara;
- Bahwa apabila Sdr. Mulyadi tidak ada dalam hubungan tersebut, maka Penggugat dengan Tergugat VII dan Tergugat V tidak akan bertemu untuk melakukan jual beli tanah;
- Bahwa Sdr. Mulyadi juga sebagaimana dalam poin 18 Gugatan Penggugat juga telah menerima uang dari Penggugat sebagai

Hal. 19 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

komitmen fee dalam perantara jual beli tanah sebesar Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah);

- Bahwa selain itu Sdr. Mulyadi juga ada dalam setiap tahapan proses transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat VII dan Tergugat V;
- Bahwa bagaimana mungkin selain Tergugat VII dan Tergugat V yang menurut Penggugat sudah menerima uang dari Penggugat, ada juga pihak lain yang telah menerima uang dari Penggugat yaitu Sdr. Mulyadi tidak dijadikan pihak dalam perkara ini;
- Bahwa kedudukan hukum Sdr. Mulyadi sangat dominan dalam hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat VII dan Tergugat V, sehingga seharusnya Sdr. Mulyadi dijadikan sebagai pihak dalam perkara a quo;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka demi hukum gugatan Penggugat cacat hukum dalam bentuk plurium litis consortium;

Tidak di Gugatnya Kantor BPN Kota Depok

- Bahwa sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat dalam Poin 14 bahwa awal mula tidak terjadinya transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat VII dan Tergugat V karena SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga di blokir oleh Kantor BPN Kota Depok;
- Bahwa oleh karena Kantor BPN Kota Depok salah satu penyebab Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Depok, maka seharusnya Penggugat juga menjadikan Kantor BPN Kota Depok sebagai pihak di dalam gugatannya;
- Bahwa Kantor BPN Kota Depok mempunyai kedudukan dan kapasitas hukum untuk dapat membuktikan kebenaran dalil gugatan Penggugat dan juga sekaligus mempertahankan kepentingan-kepentingan hukumnya;
- Bahwa selanjutnya Penggugat juga menyatakan bahwa Tergugat I, II, III, IV, VI, VIII, IX telah mengajukan blokir ke Kantor BPN Kota Depok;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII merasa hak-haknya di rugikan karena tidak

Hal. 20 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.

Disclaimer

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



dapat membela kepentingan Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII dengan sempurna karena masih ada pihak yang seharusnya di gugat akan tetapi tidak dijadikan pihak dalam perkara ini;

Tidak di gugatnya Notaris/PPAT Edi Haryadi SH., M.Kn.

- Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat tersebut juga terdapat pihak lain yang memiliki hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat VII dan Tergugat V yaitu Notaris/PPAT Edi Haryadi SH., M.Kn;
- Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat tersebut, antara Penggugat dengan Alm. Ulina Sinaga, Tergugat VII dan Tergugat V masing-masing sudah pernah menyerahkan Sertifikat Hak Miliknya kepada Notaris/PPAT Edi Haryadi SH., M.Kn untuk dititipkan dan di proses agar terjadi peralihan hak antara Penggugat dengan Alm. Ulina Sinaga, Tergugat VII dan Tergugat V;
- Bahwa selanjutnya Penggugat juga mengakui sebagaimana dalam Poin 10, bahwa Akta Jual Beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Alm. Ulina Sinaga, Tergugat VII dan Tergugat V akan diproses oleh Notaris/PPAT Edi Haryadi SH., M.Kn;
- Bahwa selanjutnya atas dasar tersebut, Notaris/PPAT Edi Haryadi SH., M.Kn telah melakukan tindakan-tindakan hukum yaitu membuat akta jual beli, mengecek administrasi di kantor badan pertanahan dan melakukan pengukuran terhadap objek jual beli;
- Bahwa sebagaimana pengakuan Penggugat dalam poin 20 gugatan Penggugat, bahwa terhadap SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga agar diberikan kepada Penggugat berdasarkan saran dari Notaris/PPAT Edi Haryadi SH., M.Kn, dan SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga telah diserahkan oleh dari Notaris/PPAT Edi Haryadi SH., M.Kn kepada Penggugat, sehingga saat ini Penggugat telah menguasai SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga secara melawan hukum;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, seharusnya Penggugat juga menarik kedudukan Notaris/PPAT Edi Haryadi SH., M.Kn karena mempunyai perananan yang penting dalam proses pembuktian;

Hal. 21 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan tidak ditariknya Notaris/PPAT Edi Haryadi SH., M.Kn menimbulkan kerugian bagi pembelaan Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII sehingga tidak dapat melakukan pembelaan terhadap hak-hak Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII yang telah dilanggar;
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 216 K/SIP/1974 tertanggal 27 Maret 1975 Jo. Nomor 1424/Sip/1975 tertanggal 6 Juni 1976 Jo Nomor 878 K/Sip/1977 tertanggal 19 Juni 1979 yang pada pokoknya menyatakan bahwa “tidak dapat diterimanya gugatan dalam perkara a quo adalah karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat tetapi belum digugat maka akan menjadikan proses gugatan pada perkara a quo pemeriksaannya tidak sempurna;
- Bahwa penarikan pihak ketiga atau pihak lain yang mempunyai hubungan hukum terhadap suatu gugatan harus disesuaikan dengan kebutuhan dalil gugatan Penggugat;
- Bahwa berdasarkan dalil Gugatan Penggugat tersebut yang telah menghadap Notaris/PPAT Edi Haryadi SH., M.Kn untuk dibuatkan akta jual beli, sehingga menimbulkan kerugian bagi Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII sehingga Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII tidak sempurna dalam mempertahankan kepentingannya teruma mengenai SHM SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga yang hingga kini masih diberada pada Penggugat atas dasar penyerahan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Edi Haryadi SH., M.Kn;
- Bahwa dengan tidak menarik Notaris/PPAT Edi Haryadi SH., M.Kn sebagai pihak sehingga menyebabkan gugatan Penggugat kurang Pihak;
- Bahwa untuk melengkapi pihak/subjek dalam gugatan, Notaris/PPAT Edi Haryadi SH., M.Kn tersebut diikutsertakan sebagai pihak sekalipun hanya berkedudukan sebagai Turut Tergugat dalam suatu gugatan. Hal ini sebagaimana yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1642/K/Pdt/2005 yang pada pokoknya menyatakan bahwa “dimasukkannya Notaris sebagai pihak yang digugat atau minimal di dudukan sebagai Turut Tergugat. Hal ini dikarenakan adanya

Hal. 22 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keharusan kedudukan para pihak dalam gugatan harus lengkap. Sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap;

- Bahwa, hal ini juga sebagaimana yang dinyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 480K/Sip/1973 tertanggal 2 Juli 1974 yang pada pokoknya menyatakan bahwa “selain untuk memenuhi rasa keadilan, maka Notaris selaku pembuat akta perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara karna akta yang telah diperbuat;

- 1.4 Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan tidak ditariknya Sdr. Mulyadi dan Notaris/PPAT Edi Haryadi SH., M.Kn sebagai pihak dalam gugatan ini, maka Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII meyakini gugatan Penggugat tersebut masuk ke dalam exeptio plurium litis consorsium yaitu pihak yang di Tarik dalam perkara ini tidak lengkap;
- 1.5 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, karena Penggugat tidak menarik Sdr. Mulyadi dan Notaris/PPAT Edi Haryadi SH., M.Kn sebagai pihak dalam perkara ini maka secara hukum gugatan Penggugat dapat digolongkan ke dalam gugatan yang tidak jelas atau kabur atau cacat hukum;
- 1.6 Bahwa karena perkara ini kabur, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima, maka Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII Mohon kepada Majelis Hakim terhadap perkara ini sudah dapat dijatuhkan putusan tanpa melakukan pemeriksaan lebih jauh lagi terhadap pokok perkara dan tanpa harus melalui tahapan-tahapan selanjutnya dari proses perkara;
- 1.7 Bahwa dengan demikian, berdasarkan alasan-alasan dan dasar hukum di atas patut dan layak gugatan Penggugat di tolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat di terima;
- 1.8 Bahwa dalam menyusun gugatan juga Penggugat harus mengetahui surat gugatan harus dibuat secara jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa yang terjadi di sekitar hubungan hukum dimaksud;
- 1.9 Bahwa menurut perumusan posita gugatan menurut Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata: 57), terdapat 2 (dua) teori perumusan posita

Hal. 23 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



gugatan agar gugatan yang diajukan tidak kabur. Pertama, substantierings theorie bahwa dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut. Selanjutnya individualisering theorie dinyatakan juga bahwa peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (rechtsverhouding) yang menjadi dasar tuntutan;

- 1.10 Bahwa berdasarkan gugatan yang diajukan Penggugat tersebut, terlihat jelas Surat Gugatan Tersebut tidak memenuhi formalitas gugatan, sehingga dengan demikian dapat dinyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
 - 1.11 Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan, maka patut dan layak majelis hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tersebut tidak memenuhi persyaratan formal, hal ini sebagaimana Putusan MARI nomor 1343 K/Sip/1975 Tanggal 15 Mei 1979;
 - 1.12 Oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas dengan kualifikasi, Error In Persona (Plurium Litis Consorsium) maka menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima/Niet Onvanklijkeverklaard berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 21-08-1974 No. 565 K/Sip/1973;
 - 1.13 Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 477/K/Sip/1976 tanggal 20 Oktober 1976 yang menyebutkan "Gugatan yang tidak sempurna menurut ketentuan Hukum Acara karena adanya kekeliruan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga gugatan yang mengandung cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang) sehingga gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvanktelijk verklard);
2. Gugatan Penggugat Kabur
 - 2.1 Bahwa gugatan tidak jelas/kabur (Obscuur libel) dapat ditentukan berdasarkan hal-hal sebagai berikut:
 - Posita (fundamentum petendi) tidak menjelaskan dasar hukum

Hal. 24 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



(rechtgrond) dan kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadian atau sebaliknya. Dalil gugatan yang demikian tentunya tidak memenuhi asal jelas dan tegas (een duidelijke en bepaalde conclusie);

- Tidak jelas objek yang disengketakan, seperti tidak menyebut letak lokasi, tidak jelas batas, ukuran dan luasannya dan atau tidak ditemukan objek sengketa. Hal ini sebagaimana diperkuat putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1971 yang menyatakan "karena suatu gugatan tidak menyebut dengan jelas letak tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";
- Penggabungan dua atau beberapa gugatan yang masing-masing berdiri sendiri. Misalnya Penggugat dapat melakukan penggabungan atas beberapa pihak yang dianggap sebagai pihak tergugat (akumulasi subjektif) atau menggabungkan beberapa gugatan terhadap seorang tergugat (akumulasi objektif). Meskipun dibenarkan menurut hukum acara, hendaknya sebagai penggugat harus memahami bahwasanya penggabungan boleh dilakukan apabila ada hubungan yang sangat erat dan mendasar antara satu sama lainnya. Bila penggabungan dilakukan secara campur aduk maka tentunya gugatan akan bertentangan dengan tertib beracara. Sebagai contoh, misalnya menggabungkan antara gugatan mengenai wanprestasi menjadi gugatan perbuatan melawan hukum;
- Terdapat saling pertentangan antara posita dengan petitum;
- Petitum tidak terinci, tapi hanya berupa kompositur atau ex aequo et bono;

2.2 Bahwa setelah Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII mempelajari gugatan Penggugat maka Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII secara hukum berpendapat gugatan Penggugat kabur dengan alasan sebagai berikut:

- a. Tentang Penggabungan Posita Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa sebagaimana dalam gugatan Penggugat, Penggugat mendalilkan jika awalnya Penggugat mempunyai hubungan hukum dalam jual beli tanah sebagaimana objek setempat di Kelurahan Grogol, Kecamatan Limo Kota Depok dengan luas 1.495 M2 dengan SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga;
 - Bahwa hubungan hukum yang dilakukan Penggugat tersebut adalah kesepakatan (perjanjian yang Penggugat dalam melakukan jual beli

Hal. 25 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah) yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat VII dan Tergugat V, tanpa sepengetahuan dan seizin Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII;

- Bahwa sebagaimana dalam dalil-dalil gugatannya, Penggugat selalu mendalilkan adanya hubungan hukum dalam jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat VII dan Tergugat V;
 - Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat, Alm. Ulina Sinaga berjanji kalau proses jual beli tersebut telah mendapatkan persetujuan dari seluruh anak-anak Alm. Ulina Sinaga;
 - Bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan gagalnya jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat VII, Tergugat V dan Alm. Ulina Sinaga karena Tergugat I, II, III, IV, VI, VIII, IX tidak mau ikut memberikan persetujuan terhadap jual beli dengan SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga;
 - Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sangat jelas secara hukum hubungan yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat VII, Tergugat V dan Alm. Ulina Sinaga adalah berdasarkan dari perjanjian jual beli tanah, sehingga apabila para pihak yang tidak memenuhi kewajiban dalam jual beli tersebut disebut sebagai “wanprestasi”;
 - Bahwa dengan demikian, maka hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat VII, Tergugat V dan Alm. Ulina Sinaga adalah berdasarkan dari perjanjian jual beli tanah, sehingga tidak tepat jika Penggugat mencampur adukan gugatan yang bersumber dari perjanjian yaitu “wanprestasi” dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat;
 - Bahwa berdasarkan Putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 yang menegaskan tentang hal ini. Ditambah lagi dalam Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri;
- b. Tentang Tidak Jelasnya Hubungan Hukum Penggugat dan Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII
- Bahwa sebagaimana dalam gugatan Penggugat, Penggugat mendalilkan jika awalnya Penggugat mempunyai hubungan hukum dalam jual beli tanah sebagaimana objek setempat di Kelurahan

Hal. 26 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Grogol, Kecamatan Limo Kota Depok dengan luas 1.495 M2 dengan SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga;

- Bahwa hubungan hukum yang dilakukan Penggugat tersebut adalah kesepakatan (perjanjian yang Penggugat dalam melakukan jual beli tanah) yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat VII dan Tergugat V, tanpa sepengetahuan dan seizin Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII;
- Bahwa Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII tidak mempunyai hubungan apapun dengan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat VII dan Tergugat V;
- Bahwa bagaimana mungkin orang tidak mempunyai hubungan hukum apapun dalam suatu peristiwa hukum "jual beli tanah" ditarik-tarik sebagai pihak yang harus bertanggungjawab terhadap suatu peristiwa hukum;
- Bahwa sebagaimana gugatan Penggugat yang tidak menjelaskan masing-masing peran dari Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII dalam perkara a quo sehingga harus dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam petitum gugatan Penggugat adalah tidak beralasan menurut hukum;
- Bahwa Tergugat X, XI & XII juga sama sekali tidak ada hubungannya dengan peristiwa jual tanah yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat VII dan Tergugat V, berdasarkan uraian gugatan Penggugat maka Tergugat X, XI & XII sama sekali tidak pernah disinggung telah melakukan perbuatan apa yang telah dilakukannya kepada Penggugat sehingga harus dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena Tergugat X, XI & XII adalah ahli waris dari Alm. Dahlia Siboro lantas di jadikan pihak adalah tidak tepat dan tidak berdasar;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII berkeyakinan gugatan Penggugat kabur;

2.3 Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas, kabur (Obscuur Libel) maka menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima/Niet Onvanklijkeverklaard berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 21-08-1974 Nomor 565 K/Sip/1973;

2.4 Bahwa berdasarkan gugatan yang diajukan Penggugat tersebut, terlihat jelas Surat Gugatan Tersebut tidak memenuhi formalitas gugatan, sehingga

Hal. 27 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.

Disclaimer

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



dengan demikian dapat dinyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. Gugatan Penggugat Terkandung niat Curang atau Licik (Eksepsi Doli Praesentis litis);

3.1 Bahwa Gugatan Penggugat patut diduga telah nampak terkandung niat Curang atau Licik dengan cara mengalihkan suatu permasalahan hukum atau suatu peristiwa hukum yang ada yang pernah terjadi guna meminta pertanggungjawaban kepada Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII;

3.2 Bahwa Penggugat mendalilkan jika awalnya Penggugat mempunyai hubungan hukum dalam jual beli tanah sebagaimana objek setempat di Kelurahan Grogol, Kecamatan Limo Kota Depok dengan luas 1.495 M2 dengan SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga;

3.3 Bahwa hubungan hukum yang dilakukan Penggugat tersebut adalah kesepakatan (perjanjian Penggugat dalam melakukan jual beli tanah) yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat VII dan Tergugat V, tanpa sepengetahuan dan seizin Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII;

3.4 Bahwa sebagaimana dalam dalil-dalil gugatannya, Penggugat selalu mendalilkan adanya hubungan hukum dalam jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat VII dan Tergugat V;

3.5 Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat, Alm. Ulina Sinaga berjanji kalau proses jual beli tersebut telah mendapatkan persetujuan dari seluruh anak-anak Alm. Ulina Sinaga;

3.6 Bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan sebagaimana dalam dalil gugatannya yang menunjukkan dugaan adanya proses jual beli yang curang, licik dan penuh dengan tipu muslihat diantaranya terlihat sangat jelas dalam dalil gugatan yang pada pokoknya;

3.6.1 Poin 8 gugatan Penggugat menyatakan bahwa Alm. Ulina Sinaga ada meminta tanda jadi untuk pembayaran PBB terhadap tanah tersebut agar diberikan kepada Tergugat VII, dan selanjutnya Penggugat mengaku telah mengirimkan uang tersebut pada tanggal 16 Februari 2020 melalui rekening Tergugat VII;

3.6.2 Poin 11 gugatan Penggugat menyatakan bahwa meminta kepada Penggugat agar dilakukan pembayaran tahap pertama dan di transfer melalui rekening Tergugat VII, sehingga pada tanggal 16 Februari 2020 Penggugat melakukan pembayaran dengan cara mentransfer uang melalui rekening Tergugat VII;

Hal. 28 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



- 3.6.3 Poin 12 gugatan Penggugat menyatakan bahwa bukti transfer tersebut diganti dengan dibuatkan kwitansi pembayaran oleh Alm. Ulina Sinaga yang disaksikan oleh Tergugat V dan Tergugat VII;
- 3.7 Bahwa berdasarkan Poin 3.6.1 dan 3.6.2 tersebut di atas, maka Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII membantahnya dengan alasan bahwa sejak tanggal 14 Februari 2020 sampai dengan tanggal 16 Februari 2020 Alm. Ulina Sinaga berada di ruang ICU Rumah Sakit Bina Waluya, dan setelah keluar dari rumah sakit Alm. Ulina Sinaga masih dalam kondisi lemah dan tidak dapat beraktifitas, sehingga tidak mungkin Alm. Ulina Sinaga melakukan transaksi-transaksi pada tanggal 16 Februari 2020 Februari dan 18 Februari 2020, sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada poin 8 dan 11;
- 3.8 Bahwa selanjutnya berdasarkan poin 3.6.3 yang didasari dari Poin 12 Gugatan Penggugat, maka Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII membantahnya dengan alasan bahwa sebagaimana kwitansi yang diakui oleh Penggugat yang ditandatangani oleh Alm. Ulina Sinaga tertanggal 17 Februari 2020, tidak mungkin dilakukan oleh Alm. Ulina Sinaga karena pada tanggal 17 Februari 2020 Alm. Ulina Sinaga masih dalam keadaan sakit dan tubuhnya dibantu dengan selang NGT dan tangan dalam keadaan terpasang infus, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut tidak mungkin Alm. Ulina Sinaga melakukan penandatanganan kwitansi apapun;
- 3.9 Bahwa oleh karena Alm. Ulina Sinaga tidak pernah melakukan perbuatan hukum apapun menyangkut tentang pembayaran-pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat sehingga bisa terbit kwitansi yang ditandatangani oleh Alm. Ulina Sinaga tertanggal 17 Februari 2020, Tergugat III telah membuat Laporan Polisi tanggal 06 maret 2020 Nomor TBL/1527/III/Yan.2.5/2020/SPKT PMJ terhadap terlapor yaitu Tergugat V, Tergugat VII, dan Penggugat atas adanya dugaan tindak pidana Penggelapan dan/atau pemalsuan dan/atau TPPU;
- 3.10 Bahwa berdasarkan rangkaian dalil eksepsi Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII, Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII meyakini gugatan Penggugat mengandung niat licik atau niat jahat, yang mana dalam peristiwa jual beli tersebut yang hanya dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat V dan Tergugat VII, padahal Penggugat sendiri mengetahui proses jual beli tersebut harus disetujui oleh seluruh ahli waris, sehingga Penggugat dan Tergugat V serta Tergugat VII telah melakukan segala

Hal. 29 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



upaya yang melanggar hukum agar transaksi jual beli tersebut terjadi, tentunya hal tersebut tidak dibenarkan menurut hukum;

- 3.11 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sehingga patut dan layak gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut karena perjanjian yang dibuat oleh Penggugat, Tergugat V dan Tergugat VII merupakan perjanjian yang dilakukan mengandung unsur penipuan (exceptio doli mali);

B. DALAM POKOK PERKARA

Bantahan Tentang Duduk Perkara

1. Bahwa Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII menolak seluruh dalil-dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana Gugatan Penggugat yang diajukan di Pengadilan Negeri Depok sebagaimana dalam No: 208/Pdt.G/2020/PN Dpk sepanjang tidak diakui secara jelas oleh Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII;
2. Bahwa Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII perlu tegaskan bahwa Alm. Ulina Sinaga pada pokoknya tidak pernah melakukan transaksi apapun dengan Penggugat, sehingga seluruh dalil gugatan Penggugat tersebut merupakan dalil yang tidak benar;
3. Bahwa tidak benar Alm. Ulina Sinaga pada bulan Desember 2019 ada mengirimkan Tergugat VII ke rumah Penggugat untuk menawarkan tanah dengan SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga, walaupun ada Tergugat VII datang ke rumah Penggugat untuk menawarkan tanah dengan SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga, hal tersebut merupakan perbuatan "pribadi" dari Tergugat VII;
4. Bahwa tidak benar Alm. Ulina Sinaga pernah menawarkan untuk dijual, atau untuk ditukarkan tanah dengan tanah dengan SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga kepada Penggugat, yang benar adalah Penggugat lah yang berulang kali membujuk yaitu telah terjadi dua kali pertemuan (bulan Oktober dan bulan Desember 2019) antara Penggugat dengan Alm. Ulina Sinaga untuk menjual tanah dengan SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga kepada Penggugat, namun tidak pernah tercapai kata sepakat karena Alm. Ulina Sinaga menginginkan tanah tersebut dijual secara kontan keras/tunai seharga Rp.6.000.000.000.- (enam milyar rupiah), akan tetapi Penggugat tidak mempunyai uang tunai sehingga tidak pernah terjadi kesepakatan apapun antara Penggugat dengan Alm. Ulina sinaga;

Hal. 30 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



5. Bahwa ketika Penggugat membujuk Alm. Ulina Sinaga untuk menjual tanah dengan SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga kepada Penggugat, Alm. Ulina Sinaga tidak mau melakukannya karena yang berhak terhadap objek tanah tersebut bukan hanya Alm. Ulina Sinaga saja, tetapi juga Tergugat I sampai dengan Tergugat IX mempunyai hak atas tanah tersebut, setelah disampaikan kepada anak-anak Alm. Ulina Sinaga tidak menyetujuinya karena pembayarannya tidak dilakukan secara tunai, sehingga tidak pernah terjadi kesepakatan apapun antara Penggugat dengan Alm. Ulina sinaga;
6. Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan dari Alm. Ulina Sinaga, antara Penggugat dengan Tergugat V dan Tergugat VII mempunyai kesepakatan yang tidak pernah diketahui dan disetujui oleh Alm. Ulina Sinaga;
7. Bahwa segala hal perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat V dan Tergugat VII merupakan perbuatan yang tidak pernah disetujui oleh Alm. Ulina Sinaga dan Para Tergugat lainnya;
8. Bahwa tidak benar jika Alm. Ulina Sinaga pernah datang ke rumah Penggugat untuk menawarkan tanah dengan SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga, yang dilakukan dengan cara barter sebagaimana poin 2 gugatan Penggugat, yang benar adalah Penggugat berulang kali membujuk Alm. Ulina Sinaga agar mau menjual tanah dengan SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga, akan tetapi tidak pernah ada kesepakatan apapun karena Penggugat mengakuinya tidak mempunyai uang yang cukup dan akan membeli dengan cara barter;
9. Bahwa terhadap poin 3 gugatan Penggugat tidak benar adanya telah disepakati jual beli antara Alm. Ulina Sinaga dengan Penggugat terhadap tanah dengan SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga yang dilakukan dengan cara barter, bagaimana mungkin Alm. Ulina Sinaga menjual tanah tersebut tanpa persetujuan ahli waris yang lain, sehingga Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII meyakini kesepakatan tersebut dilakukan bukan dengan Alm. Ulina Sinaga akan tetapi dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat V dan Tergugat VII;
10. Bahwa terhadap poin 4 gugatan Penggugat, tidak benar jual beli tanah yang dilakukan Penggugat dengan Alm. Ulina Sinaga telah disetujui oleh anak-anaknya, hal ini dikarenakan Alm. Ulina Sinaga telah menolak tawaran Penggugat yang akan membeli tanah tersebut karena tidak

Hal. 31 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai uang kontan/tunai, sehingga pada bulan Desember 2019 Alm. Ulina Sinaga telah menawarkan tanahnya kepada Tergugat VIII agar mau membeli tanah tersebut, dan telah pula disepakati bahwa Tergugat VIII yang akan membeli tanah tersebut pada bulan Januari 2020 hanya untuk sekedar membantu Alm. Ulina Sinaga karena Alm. Ulina Sinaga sering dipaksa oleh Tergugat VII agar menjual tanah tersebut dan hasilnya dibagikan sebagian kepada Tergugat VII untuk modal usaha Tergugat VII;

11. Bahwa selanjutnya pada pertengahan Januari 2020 Tergugat VIII, Alm. Ulina Sinaga dan Tergugat VII sepakat untuk pergi ke kantor notaris Firmasnya SH untuk berkonsultasi peralihan hak dari Alm. Ulina Sinaga dan anak-anaknya kepada Tergugat VIII, dan selanjutnya terhadap tanah dengan SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga di tinggalkan di kantor Notaris tersebut untuk dicek keabsahannya di Kantor BPN dan telah pula dibuatkan Cover Note atas nama Tergugat VIII sebagai pihak yang menyerahkan;
12. Bahwa selanjutnya pada tanggal 23 Januari 2020 Alm. Ulina Sinaga sakit dan masuk di rumah Sakit MMC Alm. Ulina Sinaga berulang kali menanyakan SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sina, sehingga Tergugat VIII memberikan kuasa kepada Tergugat VII untuk mengambil SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga di kantor notaris Firmasnya SH agar diperlihatkan kepada Alm. Ulina Sinaga;
13. Bahwa pada tanggal 24 Januari 2020, Tergugat V dan Tergugat VII telah mengambil SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga di kantor notaris Firmasnya SH namun bukan untuk diperlihatkan kepada Alm. Ulina Sinaga, akan tetapi SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga tidak pernah diperlihatkan kepada Alm. Ulina Sinaga namun SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga di bawa dan diserahkan oleh Tergugat V dan Tergugat VII kepada Penggugat untuk selanjutnya atas saran dari Penggugat agar di bawa ke kantor Notaris/PPAT Edi Haryadi SH., M.Kn untuk dibuatkan akta jual beli;
14. Bahwa sejak 24 Januari sampai dengan bulan Februari Tergugat VIII berulang kali menyakan tentang SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga, akan tetapi tidak pernah diberitahu oleh Tergugat V dan Tergugat VII, hingga akhirnya pada tanggal 23 Februari 2020 Tergugat V dan Tergugat VII menyampaikan kalau SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga telah dijual;

Hal. 32 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.

Disclaimer

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



15. Bahwa selanjutnya terhadap hal tersebut pada tanggal 24 Januari 2020 untuk melindungi kepentingan Alm. Ulina Sinaga dan Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XI, Tergugat VIII membuat Surat Permohonan Pemblokiran terhadap SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga;
16. Bahwa selanjutnya pada tanggal 2 Maret 2020, diperoleh informasi dari Kantor BPN Kota Depok terhadap SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga akan dijual dihadapan Notaris/PPAT Edi Haryadi SH., M.Kn, sehingga pada tanggal 2 Maret 2020 Para Tergugat (selain Tergugat V dan Tergugat VII) mendatangi Notaris/PPAT Edi Haryadi SH., M.Kn akan tetapi tidak ketemu dan pada tanggal 4 Maret 2020 kembali datang ke Notaris/PPAT Edi Haryadi SH., M.Kn sehingga berdasarkan penjelasan dari Notaris/PPAT Edi Haryadi SH., M.Kn kalau telah terjadi transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat V, Tergugat VII dan Alm. Ulina Sinaga, dan Notaris/PPAT Edi Haryadi SH., M.Kn juga memperlihatkan adanya kwitansi pembayaran yang ditandatangani oleh Alm. Ulina Sinaga, Tergugat V dan Tergugat VII tertanggal 17 Februari 2020;
17. Bahwa terkait dengan Poin 5, 6 dan 7 gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Alm. Ulina Sinaga dan Penggugat pernah melakukan survey tanah, menunjukkan batas-batas tanah Alm. Ulina Sinaga dan tanah milik Penggugat adalah tidak benar adanya, hal ini dikarenakan antara Penggugat dengan Alm. Ulina Sinaga sejak awal tidak pernah terjadi kesepakatan jual beli tanah, sehingga tidak mungkin Alm. Melakukan suvey bersama dengan Penggugat dan tidak mungkin ada kesepakatan lainnya baik mengenai pembayaran dengan barter dan tambahan uang tunai sebesar Rp.2.250.000.000 (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);
18. Bahwa terhadap poin 8, 9, 10, 11 dan 12 merupakan rekayasa Penggugat dengan Tergugat V dan Tergugat VII, hal ini dikarenakan:
 - 18.1 Bahwa sejak tanggal 14 Februari 2020 sampai dengan tanggal 16 Februari 2020 Alm. Ulina Sinaga berada di ruang ICU Rumah Sakit Bina Waluya, da setelah keluar dari rumah sakit Alm. Ulina Sinaga masih dalam kondisi lemah dan tidak dapat beraktifitas, sehingga tidak mungkin Alm. Ulina Sinaga melakukan transaksi-transaksi pada tanggal 16 Februari 2020 Februari dan 18 Februari 2020, sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada poin 8 dan 11;

Hal. 33 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



- 18.2 Bahwa selanjutnya berdasarkan dari Poin 12 Gugatan Penggugat, maka Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII membantahnya dengan alasan bahwa sebagaimana kwitansi yang diakui oleh Penggugat yang ditandatangani oleh Alm. Ulina Sinaga tertanggal 17 Februari 2020, tidak mungkin dilakukan oleh Alm. Ulina Sinaga karena pada tanggal 17 Februari 2020 Alm. Ulina Sinaga masih dalam keadaan sakit dan tubuhnya dibantu dengan selang NGT dan tangan dalam keadaan terpasang infus, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut tidak mungkin Alm. Ulina Sinaga melakukan penandatanganan kwitansi apapun;
- 18.3 Bahwa oleh karena Alm. Ulina Sinaga tidak pernah melakukan perbuatan hukum apapun menyangkut tentang pembayaran-pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat sehingga bisa terbit kwitansi yang ditandatangani oleh Alm. Ulina Sinaga tertanggal 17 Februari 2020, Tergugat III telah membuat Laporan Polisi Nomor TBL/1527/III/Yan.2.5/2020/SPKT PMJ terhadap terlapor yaitu Tergugat V, Tergugat VII, dan Penggugat atas adanya dugaan tindak pidana Penggelapan dan/atau pemalsuan dan/atau TPPU;
- 18.4 Bahwa berdasarkan rangkaian dalil eksepsi Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII, Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII meyakini gugatan Penggugat mengandung niat licik atau niat jahat, yang mana dalam peristiwa jual beli tersebut yang hanya dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat V dan Tergugat VII, padahal Penggugat sendiri mengetahui proses jual beli tersebut harus disetujui oleh seluruh ahli waris, sehingga Penggugat dan Tergugat V serta Tergugat VII telah melakukan segala upaya yang melanggar hukum agar transaksi jual beli tersebut terjadi, tentunya hal tersebut tidak dibenarkan menurut hukum;
19. Bahwa selanjutnya terhadap poin 13 dan 14 gugatan Penggugat, oleh karena transaksi yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat V dan Tergugat VII melanggar hak-hak Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII, sehingga Tergugat VIII membuat Surat Permohonan Pemblokiran terhadap SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga;
20. Bahwa terhadap poin 15, 16 dan 17 gugatan Penggugat yang tidak benar adanya karena antara Penggugat dengan Alm. Ulina Sinaga tidak

Hal. 34 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



pernah terikat perjanjian jual beli apapun, akan tetapi yang terjadi sebenarnya adalah ketika Tergugat VIII mengetahui adanya kecurangan dalam jual beli antara Penggugat dengan Tergugat V dan Tergugat VII, maka Para Tergugat (selain Tergugat V dan Tergugat VII) datang ke Notaris/PPAT Edi Haryadi SH., M.Kn dan mendapatkan penjelasan dari Notaris/PPAT Edi Haryadi SH., M.Kn kalau telah terjadi transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat V, Tergugat VII. Sehingga atas dasar tersebut dengan iktikad baik Para Tergugat (selain Tergugat V dan Tergugat VII) berulang kali mengupayakan musyawarah penyelesaian permasalahan dengan Penggugat agar meminta pertanggungjawaban dengan Tergugat V dan Tergugat VII, akan tetapi Penggugat tidak mau mempersalahkan perbuatan yang telah dilakukannya dengan Tergugat V dan Tergugat VII, sehingga atas dasar tersebut Para Tergugat (selain Tergugat V dan Tergugat VII) merasa di rugikan akibat perbuatan Penggugat, Tergugat V dan Tergugat VII;

21. Bahwa terhadap poin 18 gugatan Penggugat tidak mungkin Alm. Ulina Sinaga mengembalikan uang milik Penggugat, karena Penggugat sejak awal telah melakukan perbuatan curang dalam jual beli tanah yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat V dan Tergugat VII, tanpa melibatkan Alm. Ulina Sinaga;
22. Bahwa terhadap poin 19 gugatan Penggugat, Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII secara "logika hukum" tidak mungkin dilakukan, bagaimana Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII mau melakukan penandatanganan jual beli dengan Penggugat, karena Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII tidak pernah setuju, bahkan tidak pernah mengetahui jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat V dan Tergugat VII, justru perbuatan Penggugat tersebut menunjukkan iktikad tidak baik penuh rekayasa, karena bagaimana mungkin orang yang tidak pernah mengetahui adanya transaksi jual beli tanah diminta untuk menandatangani akta jual beli;
23. Bahwa terhadap poin 20 dan 21 gugatan Penggugat, khususnya terhadap SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga agar diberikan kepada Penggugat berdasarkan saran dari Notaris/PPAT Edi Haryadi SH., M.Kn, dan SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga telah diserahkan oleh dari Notaris/PPAT Edi Haryadi SH., M.Kn kepada Penggugat, sehingga saat ini Penggugat telah menguasai SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga secara melawan hukum, sehingga Tergugat III telah membuat Laporan Polisi Nomor

Hal. 35 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TBL/1527/III/Yan.2.5/2020/SPKT PMJ terhadap terlapor yaitu Tergugat V, Tergugat VII, dan Penggugat atas adanya dugaan tindak pidana Penggelapan dan/atau pemalsuan;

24. Bahwa terhadap poin 22 dan 23 gugatan penggugat, tentang kedudukan ahli waris Pengganti yang mana pada pokoknya Penggugat menyatakan segala hal terkait dengan jual beli antara Penggugat dengan Alm. Ulina Sinaga, maka secara otomatis diteruskan oleh para ahli warisnya adalah tidak tepat. Hal ini dikarenakan Alm. Ulina Sinaga tidak pernah melakukan transaksi apapun dengan Penggugat, sebagaimana pengakuan Penggugat yang menjadi bukti yaitu segala proses transaksi yang Penggugat lakukan adalah dengan Tergugat V dan Tergugat VII, termasuk diantaranya Penggugat juga mengaku telah mengirim uang pembayaran tahap pertama ke rekening Tergugat VII, sehingga Alm. Ulina Sinaga tidak ada sangkut pautnya dengan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat V dan Tergugat VII
25. Bahwa terhadap poin 24 gugatan penggugat, Penggugat mengakui telah mendatangi salah satu kediaman Para Tergugat, namun Penggugat tidak menyebutkan telah menemui Tergugat yang mana, tidak jelasnya sikap Penggugat ini menunjukkan kebersalahan Penggugat dalam transaksi jual beli tanah dengan Tergugat V dan Tergugat VII tanpa disetujui oleh Tergugat yang lain, bahwa terhadap somasi Penggugat, Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII tidak perlu membuang-buang waktu menghabiskan energy untuk menaggapinya karena Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII tidak terlibat apapun dalam transaksi Penggugat dengan Tergugat V dan Tergugat VII, jikaalaupun Penggugat merasa ditipu/dirugikan dengan Tergugat V dan Tergugat VII, maka seharusnya Penggugat dapat melaporkan Tergugat V dan Tergugat VII kepada pihak kepolisian, dengan tidak ditempuhnya upaya tersebut semakin menunjukkan adanya “persetujuan terselubung” antara Penggugat dengan Tergugat V dan Tergugat VII;
26. Bahwa terhadap poin 25 dan 26 gugatan Penggugat maka Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII harus membaca utuh pendapat Munir Fuady tentang Perbuatan Melawan Hukum sehingga Penggugat mendapatkan pemahaman yang dalam dan tidak terjadi “kesesatan penafsiran” dalam memahami perbuatan melawan hukum;
27. Bahwa perlu kami pertegas kembali kepada Penggugat agar dapat memahami maksud pembentuk undang-undang merumuskan perbuatan

Hal. 36 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPdata disebutkan perbuatan melanggar hukum adalah: "tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian";

28. Bahwa dalam ketentuan perbuatan melanggar hukum, terdapat dua unsur yang harus dibuktikan, yang terdiri atas:

- Adanya kesalahan pelaku baik disengaja (wilfull) atau karena kelalaian (negligence);
- Kerugian yang dialami merupakan akibat langsung dari perbuatan melanggar hukum;

29. Bahwa menurut Pasal 1365 KUHPdata disebutkan beban untuk membuktikan hal tersebut diatas, dipikulkan kepada pihak yang menuntut adanya perbuatan melanggar hukum, namun tidak mengurangi hak tergugat untuk mengajukan bukti lawan atau dalil bantahan terhadap gugatan itu dalam rangka membela dan mempertahankan kepentingannya;

30. Bahwa berdasarkan putusan Hoge Raad dalam kasus Lindenbaum V. Cohen tersebut, maka perbuatan melanggar hukum tidak hanya dimaksudkan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan pasal-pasal dalam perundang-undangan yang berlaku, tetapi juga termasuk perbuatan yang melanggar kepatutan dalam masyarakat;

31. Bahwa memperhatikan bunyi Pasal 1365 KUHPdata tersebut, perbuatan melawan hukum mengandung 4 (empat) unsur, yaitu:

- unsur perbuatan melanggar hukum;
- unsur adanya kerugian;
- unsur kesalahan;
- Ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

32. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII sebagaimana dalam Poin 27, 28, 29, 30 dan 31 tidak ada satupun perbuatan Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII yang menunjukkan Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga tidaklah tepat Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII dituntut untuk membayar ganti kerugian yang timbul akibat perbuatan Penggugat dengan Tergugat V dan Tergugat VII, sehingga tidaklah tepat

Hal. 37 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.

Disclaimer

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



jika Penggugat dalam Gugatannya Poin 27 dan 28 meminta ganti kerugian kepada Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII;

33. Bahwa Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII perlu menanggapi khusus tentang Penggugat yang telah memberikan uang kepada Perantara sebesar Rp50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) tidak pantas dan tidak layak Penggugat mintakan penggantianannya kepada Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII, seharusnya Penggugat menarik Perantara tersebut dalam gugatannya agar uang Penggugat dapat dikembalikan dan apabila Penggugat tidak menariknya sebagai pihak Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII juga tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban, maka Penggugat harus “ikhlas” karena telah memberikan uang kepada Perantara sebesar Rp50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) dan semoga menjadi ladang amal bagi Penggugat;
34. Bahwa terhadap point gugatan 30, 31 dan 31, oleh karena berdasarkan uraian Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII sebagaimana dalam Poin 27, 28, 29, 30 dan 31 tidak ada satupun perbuatan Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII yang menunjukan Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga tidak tepat Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII dihukum untuk membayar uang paksa, apalagi sampai SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga diletakan sita jaminan sangat tidak adil menurut hukum;

C. DALAM REKOVENSI

1. Bahwa dalam Gugatan Rekonsensi ini selanjutnya kiranya Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII disebut sebagai Para Penggugat Rekonsensi, Penggugat kovensi disebut sebagai Tergugat I Rekonsensi, Tergugat V kovensi disebut sebagai Tergugat II Rekonsensi dan Tergugat VII Konvensi disebut sebagai Tergugat III Rekonsensi;
2. Bahwa terlebih dahulu Para Penggugat Rekonsensi menegaskan salah satu prinsip dalam perjanjian jual beli sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1267 K/Pdt/ 2012 pada pokoknya pembeli yang beriktikad baik harus selalu dilindungi. Konsekuensinya, perjanjian jual beli yang dilakukan pembeli yang beriktikad baik dengan seorang penjual harus dianggap sah. Jika ada yang dirugikan akibat transaksi itu, maka hak-hak pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi hukum;
3. Bahwa berdasarkan kriteria pembeli yang beriktikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No 4

Hal. 38 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;
4. Bahwa Syarat huruf a dan b di atas bersifat kumulatif, jadi harus dilaksanakan dua-duanya, tidak boleh hanya salah satu saja;
5. Bahwa Dengan kata lain, seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta

Hal. 39 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah;

6. Bahwa jika kriteria pembeli yang beritikad baik ini telah terpenuhi, meski dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak (penjual yang tidak berhak), maka tanah yang sudah dibeli oleh pembeli yang beritikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun;
7. Bahwa berdasarkan kriteria Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, maka dengan ini Para Penggugat Rekovens, akan menilai apakah Tergugat I Rekovens adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hak-haknya;
8. Bahwa sebagaimana pengakuan Tergugat I Rekovens dalam Gugatannya yang sejak awal mengetahui bahwa Tergugat II Rekovens dan Tergugat III Rekovens bukanlah orang yang berhak melakukan perbuatan hukum terhadap objek tanah sebagaimana dalam SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga, akan tetapi Penggugat tetap melaksanakan proses jual beli dengan Tergugat II Rekovens dan Tergugat III, padahal Tergugat I Rekovens juga telah mengetahui dari Notaris/PPAT Edi Haryadi SH., M.Kn apabila ingin mengalihkan SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga harus mendapatkan persetujuan dari seluruh anak-anak Alm. Ulina Sinaga;
9. Bahwa sebagaimana pengakuan Tergugat I Rekovens dalam Gugatannya yang juga telah mengetahui fakta material jika Alm. Ulina Sinaga memiliki anak-anak yang harus memberikan persetujuan dalam transaksi jual beli terhadap SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga, akan tetapi Tergugat I Rekovens tidak menghiraukan adanya hak orang lain yaitu Para Penggugat Rekovens yang harus ikut memberikan persetujuan, hal ini menunjukkan kalau Tergugat I Rekovens "dengan sengaja" telah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat II Rekovens dan Tergugat III Rekovens tanpa mengikutsertakan Para Penggugat Rekovens;
10. Bahwa selanjutnya Tergugat I Rekovens mendalilkan sebagaimana dalam dalil gugatannya yang menunjukkan adanya dugaan proses jual beli yang curang, licik dan penuh dengan rekayasa diantaranya terlihat sangat jelas dalam dalil gugatan yang pada pokoknya;

Hal. 40 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Poin 8 gugatan Tergugat I Rekovensensi menyatakan bahwa Alm. Ulina Sinaga ada meminta tanda jadi untuk pembayaran PBB terhadap tanah tersebut agar diberikan kepada Tergugat III Rekovensensi, dan selanjutnya Penggugat mengaku telah mengirimkan uang tersebut pada tanggal 16 Februari 2020 melalui rekening Tergugat III Rekovensensi;
 - Poin 11 gugatan Tergugat I Rekovensensi menyatakan bahwa meminta kepada Penggugat agar dilakukan pembayaran tahap pertama dan di transfer melalui rekening Tergugat III Rekovensensi, sehingga pada tanggal 18 Februari 2020 Penggugat melakukan pembayaran dengan cara mentransfer uang melalui rekening Tergugat III Rekovensensi;
 - Poin 12 gugatan Tergugat I Rekovensensi menyatakan bahwa bukti transfer tersebut diganti dengan dibuatkan kwitansi pembayaran oleh Alm. Ulina Sinaga yang disaksikan oleh Tergugat II Rekovensensi dan Tergugat III Rekovensensi;
- 11.** Bahwa berdasarkan sejak tanggal 14 Februari 2020 sampai dengan tanggal 16 Februari 2020 Alm. Ulina Sinaga berada di ruang ICU Rumah Sakit Bina Waluya, dan setelah keluar dari rumah sakit Alm. Ulina Sinaga masih dalam kondisi lemah dan tidak dapat beraktifitas, sehingga tidak mungkin Alm. Ulina Sinaga melakukan transaksi-transaksi pada tanggal 16 Februari 2020 dan 18 Februari 2020, dan kwitansi yang diakui oleh Penggugat yang ditandatangani oleh Alm. Ulina Sinaga tertanggal 17 Februari 2020, tidak mungkin dilakukan oleh Alm. Ulina Sinaga karena pada tanggal 17 Februari 2020 Alm. Ulina Sinaga masih dalam keadaan sakit dan tubuhnya dibantu dengan selang NGT dan tangan dalam keadaan terpasang infus, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut tidak mungkin Alm. Ulina Sinaga melakukan penandatanganan kwitansi apapun;
- 12.** Bahwa oleh karena Alm. Ulina Sinaga tidak pernah melakukan perbuatan hukum apapun menyangkut tentang pembayaran-pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat sehingga bisa terbit kwitansi yang ditandatangani oleh Alm. Ulina Sinaga tertanggal 17 Februari 2020, Para Rekovensensi telah membuat Laporan Polisi Nomor TBL/1527/III/Yan.2.5/2020/SPKT PMJ terhadap terlapor yaitu Tergugat I Rekovensensi, Tergugat II Rekovensensi, Tergugat III atas adanya dugaan tindak pidana Penggelapan dan/atau pemalsuan dan/atau TPPU;
- 13.** Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi

Hal. 41 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Pengadilan, maka perbuatan Tergugat I Rekovensinya yang telah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat II Rekovensinya dan Tergugat III Rekovensinya tanpa mengikutsertakan Para Penggugat Rekovensinya adalah sebagai perbuatan pembeli yang tidak berakad baik dan tidak mendapatkan perlindungan hukum, hal ini dikarenakan Tergugat II Rekovensinya dan Tergugat III Rekovensinya bukanlah penjual yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, dan hal itu telah pula diketahui oleh Tergugat I Rekovensinya;

14. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I Rekovensinya dikatakan pembeli yang tidak beritikad karena ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) bahwa terdapat hak orang lain yang berhak terhadap objek jual beli namun Tergugat I Rekovensinya telah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat II Rekovensinya dan Tergugat III Rekovensinya tanpa mengikutsertakan Para Penggugat Rekovensinya sehingga keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya bertentangan dengan hukum;
15. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, perbuatan Tergugat I Rekovensinya yang telah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat II Rekovensinya dan Tergugat III Rekovensinya tanpa mengikutsertakan Para Penggugat Rekovensinya telah bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;
16. Bahwa selanjutnya perlu Para Penggugat Rekovensinya, selain itu perbuatan Tergugat I Rekovensinya telah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat II Rekovensinya dan Tergugat III Rekovensinya tanpa mengikutsertakan Para Penggugat Rekovensinya harus juga ditinjau dari syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, yakni:
 1. Tercapainya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri. Kata sepakat tersebut tidak boleh disebabkan karena adanya kekhilafan, paksaan, dan penipuan;
 2. Cakap untuk membuat suatu perikatan, artinya orang tersebut menurut hukum dapat melakukan perbuatan hukum. Seperti orang yang sudah dewasa, tidak dibawah pengampuan, tidak cacat mental;
 3. Suatu hal tertentu, hal ini berarti perjanjian harus menentukan jenis objek yang akan diperjanjikan;

Hal. 42 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



4. Suatu sebab atau klausula yang halal, perjanjian yang dibuat tersebut tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum;

Apabila dalam perjanjian ternyata terdapat pelanggaran/cacat terhadap ketentuan yang disebutkan pada nomor 1 dan nomor 2, maka perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalan. Sedangkan pelanggaran/cacat terhadap ketentuan yang disebutkan pada nomor 3 dan nomor 4, maka perjanjian yang telah dibuat dianggap batal demi hukum (tanpa dimintakan pembatalan telah dianggap batal).

17. Bahwa dengan demikian, maka terhadap perbuatan Tergugat I Rekovensy telah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat II Rekovensy dan Tergugat III Rekovensy tanpa mengikutsertakan Para Penggugat Rekovensy juga telah bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga harus dibatalkan secara hukum;
18. Bahwa selain itu perbuatan Tergugat III Rekovensy yang telah menerima uang pembayaran berupa pembayaran tanda jadi sejumlah Rp25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah) dan pembayaran tahap pertama sejumlah Rp1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) dari Tergugat I Rekovensy dalam transaksi jual beli objek tanah sebagaimana dalam SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga adalah telah bertentangan dengan hukum;
19. Bahwa selanjutnya berdasarkan dalil Gugatan Tergugat I Rekovensy yang telah mengakui SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga yang hingga kini masih berada pada Tergugat I Rekovensy;
20. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I Rekovensy yang telah menguasai SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga secara tanpa hak sehingga telah melanggar Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, sehingga harus pula dikembalikan kepada pemiliknya yang sah yaitu Para Penggugat Rekovensy;
21. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka telah nyata-nyata perbuatan Tergugat I Rekovensy telah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat II Rekovensy dan Tergugat III Rekovensy tanpa mengikutsertakan Para Penggugat Rekovensy sebagai perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Para Penggugat Rekovensy;
22. Bahwa oleh karena Para Penggugat Rekovensy merasa sangat dirugikan oleh Pihak Tergugat I Rekovensy, Tergugat II Rekovensy dan Tergugat III

Hal. 43 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Rekovensi, maka patut dan layak jika perbuatan Pihak Tergugat I Rekovensi, Tergugat II Rekovensi dan Tergugat III Rekovensi dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagai harus membayar ganti rugi secara langsung dan tunai kepada Para Penggugat Rekovensi yang perinciannya sebagai berikut:

22.1 Kerugian materiil, terdiri dari:

- a. Para Penggugat Rekovensi tidak dapat menguasai SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga karena dikuasai oleh Tergugat I Rekonpensi;
- b. Para Penggugat Rekovensi telah mengeluarkan biaya-biaya, yang perinciannya terdiri dari biaya rapat, biaya konsultasi, biaya perjalanan, biaya akomodasi yang seluruhnya berjumlah Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

22.2 Kerugian immateriil yang diderita Para /Penggugat Rekovensi, dengan menuntut ganti rugi sebesar Rp3.000.0000.000,- (tiga milyar rupiah);

23. Bahwa gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat, karenanya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi;

Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara berkenan mengeluarkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklard);
3. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;
2. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

Hal. 44 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C. DALAM REKOVENSI

1. Menerima Gugatan Rekovensi Para Penggugat Rekovensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I Rekovensi sebagai pihak/pembeli yang beritikad buruk karena Tergugat I Rekovensi telah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat II Rekovensi dan Tergugat III Rekovensi tanpa mengikutsertakan Para Penggugat Rekovensi dengan objek SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I Rekovensi sebagai pihak/pembeli yang beritikad buruk karena Tergugat I Rekovensi telah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat II Rekovensi dan Tergugat III Rekovensi tanpa mengikutsertakan Para Penggugat Rekovensi dengan objek SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga bertentangan dan batal demi hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I Rekovensi yang telah menguasai SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga secara tanpa hak adalah sebagai perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I Rekovensi untuk mengembalikan SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga kepada pemiliknya yang sah yaitu Para Penggugat Rekovensi;
6. Menghukum Tergugat I Rekovensi membayar ganti rugi secara langsung dan tunai kepada para Penggugat Rekovensi yang perinciannya sebagai berikut:

Kerugian materiil, terdiri dari:

- Para Penggugat Rekovensi tidak dapat menguasai SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga karena dikuasai oleh Tergugat I Rekovensi;
- Para Penggugat Rekovensi telah mengeluarkan biaya-biaya, yang perinciannya terdiri dari biaya rapat, biaya konsultasi, biaya perjalanan, biaya akomodasi yang seluruhnya berjumlah Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

Kerugian immateriil yang diderita Para Penggugat Rekovensi, dengan menuntut ganti rugi sebesar Rp3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);

4. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau

Hal. 45 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim dalam berpakara a quo berpendapat lain Mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex Aequo et Bono) menurut hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat V telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 12 Januari 2021 yang dibacakan dalam persidangan tanggal 12 Januari 2021, yang pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa benar adanya Ny.Ulina Sinaga dalam keadaan sehat di bulan Desember 2019 hingga Januari 2020, dengan anaknya Tergugat VII ditemani saudara Mulyadi disebutkan dengan keinginan menjual sebidang tanah dengan luasa 1496 m2 atas miliknya di Desa Grogol, Depok;
2. Yang mana maksud dijualnya tanah terse but diperuntukan bagian Tergugat IV sebesar 500 Juta, (Lisan dari Ny.Ulina Sinaga kepada Tergugat VII jika tanah di Desa Grogol terjual) Tergugat V, Tergugat VII dan Tergugat IX dengan besarnya masing-masing bagian sebesar Rp.750 Juta rupiah dan sisanya untuk Ny.Ulina Sinaga sendiri;
3. Yang mana juga Tergugat I, II, III, VI, VIII, IX dan X (kakak beradik 3 orang) sudah sudah mendapatkan bagiannya masing-masing (akan dijelaskan lebih rinci + photo objek yang dimaksud);
4. Berakitan dengan gugatan yang dimaksud Penggugat, benar bahwa Ny.Ulina Sinaga dalam keadaan sehat ditemani Tergugat VII ada kesepakatan dengan Penggugat (H Saad F S) untuk bertransaksi jual-beli tanah terletak di Kelurahan Grogol Kecamatan Limo, Kota Depok seluas 1494 m2 dengan cara tukar tambah tanah dan diatasnya ada 7 bangunan rumah terletak di Kelurahan Ratujoya, Kecamatan Cipayung, Kota Depok;
5. Atas kesepakatan tersebut disetujui jual-beli, tanah milik Ny.Ulina Sinaga ditukarkan tanah beserta 7 bangunan rumah diatasnya milik H.Saad FS ditambah uang sebesar Rp.2,25 M (dua milyar dua ratus luma puluh juta rupiah) oleh H. Saad FS, untuk itu semua Ny.Ulina Sinaga memberikan wewenang penuh kepada Tergugat VII (Ny.Ulina Sinaga mempercayakan segala keuangannya pada Tergugat VII), tanggal 16 Pembuaru 2020 menerima transfer via BCA dari Penggugat sebesar 25 juta uang tersebut untuk melunasi PBB tanah di Desa Grogol, Depok, tanggal 18 Pembuaru 2020, benar Tergugat VII menerima transaksi sebesar 1 M dari Penggugat melalui transferan antara Bank BCA sebagai uang tanda jadi;

Hal. 46 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Setelah peruses tersebut dari Desember 2019 sampai dengan transaksi di tanggal 18 Pebruari 2020 tidak terbantahkan oleh anak-anaknya yang lain (T1-TIX) karna kesehariannya Ny.Ulina Sinaga tinggal bersama Tergugat V (+anaknya), Tergugat VII dan Tergugat IX;
7. Tanggal 18 Pembruari 2020 Tergugat V menerima transferan sebesar Rp.400 Juta dari Tergugat VII, kekurangan bagian dari 750 Juta sebesar 350 Juta akan dibayarkan setelah transaksi jual-beli selesai, tanggal 22 Pebruari Tergugat V memberikan kembali uang tunai sebesar 200 Juta kepada Tergugat VII untuk alasan keperluan pribadi;
8. Selama proses di Kantor Notaris Edi di daerah Sawangan, Depok berjalan proses mengalami hambatan karena Sertifikat tanah atas nama Ny.Ulina Sinaga diblokir oleh BPN atas permintaan Tergugat I, II, III, VI, VIII dan XII;
9. Hingga akhir pada tanggal 29 Pembruari 2020, tanpa sepengetahuan Tergugat V (sedang berobat ke RS) dan Tergugat VII (tidak sedang dirumah), Ny.Ulina Sinaga dibawa pergi dari rumah itnggalnya di Jalan Jati Padang II No.10 Pasar Minggu, Jakarta Selatan oleh Tergugat VI dengan rencanaan untuk menghidari selesainya transaksi jual-beli dengan cara tukar tanah tersebut, Tergugat I, II, III, VI dan VIII secara bersama-sama menyembunyikan secara acak keberadaan Ny.Ulina Sinaga, Tergugat V dan Tergugat VII kehilangan komunikasi dengan Ny.Ulina Sinaga sampai dengan dibawahnya kembali Ny.Ulina Sinaga dari kediaman Tergugat VIII dalam keadaan mati tidak bernyawa dan pada malam harinya mayat Ulina Sinaga dibawa ke kampung halaman di Pulo Samosir, Sumatera Utara oleh Tergugat I, II, III, VI dan VIII untuk menghidari visum (Tergugat V dalam perjalanan menuju Polres Tangerang Selatan untuk melaporkan kematian Ny.Ulina Sinaga) atas kejanggalan kematian Ny.Ulina Sinaga, saat Ny.Ulina Sinaga keritis di kediaman Tergugat VIII, Tergugat VIII beserta Emil Parapat (suami Tergugat VIII) secara bersama-sama masih menginginkan jual-beli dengan cara hibah dari tanah milik Ny.Ulina Sinaga tersebut;
10. Pada periode Desember 2019 sampai Januari 2020, Tergugat VII dan Tergugat VIII ada persengkokolan untuk Jual-Beli tanah yang di desa Grogol tersebut dengan iming-iming janji Tergugat VII akan diberikan sejumlah uang 500 Juta oleh Tergugat VIII, persengkokolan tersebut antara Tergugat VII dan Tergugat VIII beserta suami berencana jual-beli tanah tersebut dengan cara hibah kepada Tergugat VIII dan tanpa uang muka;

Hal. 47 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Dalam persengkokolan tersebut juga ada perna dari Tergugat I yang ingin mengamankan piutangnya pada Tergugat VII sehingga Tergugat I setuju dengan cara hibah yang penting dirinya Tergugat I mendapatkan uang piutangnya dari Tergugat VII;
12. Dalam prosesnya tersebut di atas (8&9) Tergugat V paling tidak setuju karena tidak sesuai kesepakatan hasil rapat keluarga bahwa bagian uang untuk Tergugat V, Tergugat VII dan Tergugat IX adalah masing-masing 750 Juta, Tergugat V merasakan Niat Jahat dari Tergugat VIII beserta suaminya, suapay mendapatkan hak sepenuhnya atas tanah tersebut tanpa uang 1 rupiah pun;
13. Juga karena Tergugat VIII beserta suaminya (Emil Parapat) menginginkan jual-beli dengan cara hibah dan tanpa uang muka;

Kesimpulan

1. Benar bahwa Ny.Ulina Sinaga didampingi Tergugat VII setuju untuk jual-beli tanah atas miliknya dengan cara tukar tambah tanah dengan 7 bangunan rumah diatasnya milik H.Saad FS ditambah uang 2,25 M;
2. Hingga matinya Ny.Ulina Sinaga tidak dapat menyelesaikan transaksi tersebut, maka Tergugat I, II, III, VI dan VIII merasa puas karena objek tersebut menjadi bagaian warisan;
3. Tergugat V siap menerima konsekwensi daripada keterlibatannya hal diatas;

Penutup

1. Untuk rasa keadilan kepada Penggugat, Mohon kiranya Ketua Hakim dan Hakim Anggota memberikan keputusan yang sebaik-baiknya dan seadilnya;
- D. Menimbang, bahwa atas jawaban yang diajukan oleh Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat VI, Tergugat VIII, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII dan Tergugat V tersebut diatas, Kuasa Penggugat menanggapi dengan mengajukan replik tertanggal 26 Januari 2021 yang dibacakan dalam persidangan tanggal 26 Januari 2021 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada gugatannya dan atas replik tersebut, Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat VI, Tergugat VIII, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII telah menanggapi dengan mengajukan duplik tertanggal 2 Februari 2021 yang dibacakan dalam persidangan tanggal 2 Februari 2021 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada jawabannya dan untuk Tergugat V juga telah mengajukan duplik tertanggal 2 Februari 2021 yang dibacakan dalam persidangan tanggal 2 Februari 2021 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada jawabannya;

Hal. 48 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Depok telah menjatuhkan putusan, tanggal 19 Mei 2021 Nomor 208/Pdt.G/2020/PN.Dpk., yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat VI, Tergugat VIII, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan Provisi Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa tindakan Para Tergugat yang tidak mau menandatangani Akta Jual Beli dan tidak mengembalikan uang pembayaran Pembelian Tanah kepada Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk mengembalikan dan membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar
Rp. 1.078.250.000,-(satu milyar tujuh puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
4. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng sebesar Rp.2.285.000,- (dua juta dua ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

Membaca Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 26/Akta.Bdg/V/2021/PN.Dpk. Jo. No. 208/Pdt.G/2020/PN.Dpk., yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok, pada tanggal 25 Mei 2021, Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI, XII,

Hal. 49 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah mengajukan permintaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 19 Mei 2021 Nomor 208/Pdt.G/2020/PN.Dpk.;

Membaca Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor: 26/Akta.Bdg/V/2021/PN.Dpk. Jo. No. 208/Pdt.G/2020/PN.Dpk., yang ditandatangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok, dimana pengajuan permohonan banding oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI, XII tersebut diatas telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 25 Juni 2021, kepada turut Terbanding I semula Tergugat IV pada tanggal 28 Juni 2021, kepada turut Terbanding II dan III semula Tergugat V dan VII pada tanggal 8 Juni 2021, kepada turut Terbanding IV semula Tergugat IX pada tanggal 4 Juni 2021, dengan seksama;

Membaca Surat Tanda Terima Memori Banding Nomor 26/Akta.Bdg/V/2021/PN.Dpk. Jo. No. 208/Pdt.G/2020/PN.Dpk., yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok, Kuasa Hukum para Pembanding semula Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI, XII telah mengajukan Memori Banding tertanggal 10 Juni 2021 yang diterima Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal dan hari itu juga serta telah dibertahukan dan diserahkan salinannya kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 25 Juni 2021, kepada turut Terbanding I semula Tergugat IV pada tanggal 23 Juni 2021, kepada turut Terbanding II, III dan IV semula Tergugat V, VII dan IX pada tanggal 25 Juni 2021, dengan seksama;

Membaca Surat Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 26/Akta.Bdg/V/2021/PN.Dpk. Jo. No. 208/Pdt.G/2020/PN.Dpk., yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok, pada tanggal 7 Juli 2021 Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 7 Juli 2021, dan telah pula diberitahukan/ diserahkan salinannya kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI, XII pada tanggal 8 Juli 2021, dengan seksama;

Membaca Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (inzage) Nomor 26 / Akta. Bdg/V/2021/PN.Dpk. Jo. No. 208/Pdt.G/2020/PN.Dpk., telah memberitahukan kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI, XII pada tanggal 12 Juli 2021, kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 25 Juni 2021, kepada turut Terbanding I semula Tergugat IV pada tanggal 28 Juni 2021, kepada turut Terbanding II, III, dan IV semula

Hal. 50 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat V, VII dan IX pada tanggal 8 Juni 2021, tentang adanya kesempatan untuk mempelajari / memeriksa berkas perkara (inzage), dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini diberitahukan kepada para pihak yang berperkara, sebelum perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI, XII telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI, XII dalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan alasan-alasan keberatan sebagai berikut:

- Para Pemohon Banding menyatakan keberatan dan berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan amar Putusan *judex factie* Tingkat Pertama Depok Nomor: 208/Pdt.G/2020/PN. Dpk, yang diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 19 Mei 2021 tersebut tidak tepat dan tidak benar, serta mengabaikan fakta-fakta hukum yang ada dengan pertimbangan hukum dan penafsiran hukum yang “kering”;
- Bahwa pada dasarnya Para Pembanding/Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII tidak sependapat dengan Pertimbangan Hukum (*Ratio Decidendi*) baik terhadap eksepsi, pokok perkara maupun rekopensi;
- Bahwa adapun alasan Para Pembanding/Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII mengajukan banding, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Depok 208/Pdt.G/2020/PN. Dpk dengan alasan-alasan sebagai berikut:
 1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan dengan seksama eksepsi Para Pembanding/Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII tentang formalitas /syarat formil gugatan Terbanding I/Terbanding I/Penggugat;
 2. Bahwa Majelis Hakim mengabaikan alat bukti yang diajukan oleh Para Pembanding/Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII;
 3. Bahwa Majelis Hakim dalam mempertimbangkan pokok perkara terdapat pertentangan antara yang satu dengan yang lain baik itu pertentangan

Hal. 51 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan alat bukti maupun pertentangan antara pertimbangan yang satu dengan pertimbangan yang lain;

4. Bahwa seharusnya Majelis Hakim Tingkat Pertama menilai apakah transaksi jual beli tanah dengan cara menukar yang dilakukan oleh Terbanding I/Penggugat dengan Terbanding II/Tergugat V dan Terbanding III/Tergugat VII adalah sah menurut hukum?;

5. Bahwa Majelis Hakim Tidak mempertimbangkan apakah Terbanding I/Penggugat adalah Pembeli yang bertikad baik atau tidak;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Para Pembanding/Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara berkenan mengeluarkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan banding Para Pembanding/Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 208/Pdt.G/2020/PN.Dpk, tanggal 19 Mei 202;

MENGADILI SENDIRI

A. Dalam Eksepsi

1. Menerima dan Mengabulkan Para Pembanding/Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Terbanding I/Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Terbanding I/Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Terbanding I/Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Terbanding I/Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menerima Jawaban Para Pembanding/Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII untuk seluruhnya;
3. Menghukum Terbanding I/Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

C. DALAM REKOVENSI

1. Menerima Gugatan Rekonvensi Para Pembanding/Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII/Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Hal. 52 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



2. Menyatakan bahwa Terbanding I/Penggugat/Tergugat I Rekonpensi sebagai pihak/pembeli yang beritikad buruk karena Terbanding I/Penggugat/Tergugat I Rekonpensi telah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Terbanding II/Tergugat V/Tergugat II Rekonpensi dan Terbanding III/Tergugat VII/Tergugat III Rekonpensi tanpa mengikutsertakan Para Terbanding I/Penggugat Rekonpensi dengan dengan objek SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga;
3. Menyatakan perbuatan Terbanding I/Penggugat/Tergugat I Rekonpensi sebagai pihak/pembeli yang beritikad buruk karena Terbanding I/Penggugat/Tergugat I Rekonpensi telah melakukan transaksi jual beli tanah dengan Terbanding II/Tergugat V/Tergugat II Rekonpensi dan Terbanding III/Tergugat VII/Tergugat III Rekonpensi tanpa mengikutsertakan Para Pembanding/Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII/Para Penggugat Rekonpensi dengan dengan objek SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga bertentangan dan batal demi hukum;
4. Menyatakan perbuatan Terbanding I/Penggugat/Tergugat I Rekonpensi yang telah menguasai SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga secara tanpa hak adalah sebagai perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Terbanding I/Penggugat/Tergugat I Rekonpensi untuk mengembalikan SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga kepada pemiliknya yang sah yaitu Para Pembanding/Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII/Para Penggugat Rekonpensi;
6. Menghukum Terbanding I/Penggugat/Tergugat I Rekonpensi membayar ganti rugi secara langsung dan tunai kepada Para Pembanding/Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII/Para Penggugat Rekonpensi yang perinciannya sebagai berikut:

Kerugian materiil, terdiri dari:

- Para Pembanding/Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII/Para Penggugat Rekonpensi tidak dapat menguasai SHM No.00520 atas nama Ny. Ulina Sinaga karena dikuasai oleh Terbanding I/Penggugat/Tergugat I Rekonpensi;
- Para Pembanding/Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII/Para Penggugat Rekonpensi telah mengeluarkan biaya-biaya, yang perinciannya terdiri dari biaya rapat, biaya konsultasi, biaya perjalanan, biaya akomodasi yang seluruhnya berjumlah Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

Hal. 53 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian immateriil yang diderita Para Pembanding/Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII/Para Penggugat Rekonsensi, dengan menuntut ganti rugi sebesar Rp3.000.0000.000,- (tiga milyar rupiah);

Dalam Konvensi dan Rekonsensi.

- Menghukum Terbanding I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau

Apabila Majelis Hakim Tingkat Banding dalam perkara *a quo* berpendapat lain Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et Bono*) menurut hukum;

Menimbang, bahwa uraian selengkapny tentang Memori Banding dari Pembanding semula Para Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII, sebagaimana termuat dalam memori bandingnya tertanggal 10 Juni 2021;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat melalui Kuasanya dalam Kontra Memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

Adapun alasan-alasan diajukannya kontra memori banding adalah sebagai berikut :

1. Bahwa terhadap upaya hukum banding yang diajukan oleh **Para Pembanding** dan memori banding yang **Para Pembanding** ajukan, ada beberapa pihak yang ditarik oleh **Para Pembanding** sebagai **Terbanding** yaitu **Terbanding II semula Tergugat V, Terbanding II semula Tergugat VII dan Terbanding III semula Tergugat IV**, adapun Satu yang semula sebagai **Tergugat IX** tidak dimasukan sebagai **Para Pembanding** maupun sebagai **Terbanding**, oleh karenanya **Para Pembanding** mengajukan Memori Banding dalam pemeriksaan tingkat banding adalah tidak lengkap cacat formil, yang menyebabkan upaya hukum banding ini termasuk juga memori banding yang diajukan oleh **Para Pembanding** patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.
2. Bahwa terhadap keberatan **Para Pembanding** yang pada pokoknya menerangkan bahwa *judex factie* Tingkat Pertama Depok No.208/Pdt.G/2020/PN.Dpk yang diucapkan dalam Sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 19 Mei 2021 tersebut tidak tepat dan tidak benar adalah hal yang keliru mengada-ngada dan tidak memiliki dasar yang kuat.
3. Bahwa **Terbanding I** semula Penggugat tetap berpegang teguh pada dalil-dalil semula baik yang telah disampaikan dalam Gugatan, Replik, Duplik,

Hal. 54 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesimpulan dan Kontra Memori Banding ini kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh **Terbanding I**.

4. Bahwa hal-hal yang telah terungkap di persidangan dan telah diakui oleh **Para Pembanding** semula Tergugat atau setidaknya tidak secara tegas-tegas dibantah kebenarannya oleh **Para Pembanding**, maka telah terbukti kebenarannya dan merupakan *fakta*.

► Maka berdasarkan alasan dan dalil-dalil *tersebut diatas* **Terbanding I** mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan untuk memberikan Putusan yang amarnya berbunyi:

PRIMAIR

- 1) Menerima dan mengabulkan Kontra Memori Banding Terbanding I untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan oleh pengadilan dalam perkara ini;
- 3) Menyatakan bahwa **Para Pembanding** telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matig daad*) dalam perkara ini;
- 4) Menyatakan tindakan **Para Pembanding** yang tidak mau menandatangani Akta Jual Beli dan tidak mengembalikan uang pembayaran Pembelian Tanah kepada **Terbanding I** adalah perbuatan melawan hukum;
- 5) Menghukum **Para Pembanding** secara tanggung renteng untuk mengembalikan dan membayar ganti kerugian kepada **Terbanding I** baik Materil maupun Imateril secara tunai dan sekaligus dalam waktu paling lama 7 hari (tujuh hari) sejak putusan ini diucapkan dengan perincian sebagai berikut;

a. Kerugian Materil

- Pada tanggal 16 Februari 2020 pembayaran tanda Jadi Pembelian (DP) kepada Ibu **Ulina Sinaga** sebesar Rp. 25.000.000, atas permintaan Ibu **Ulina Sinaga** agar di transfer ke Rekening Terbanding III semula Tergugat VII.
- Pada tanggal 18 Februari 2020 pembayaran Tahap Pertama sebesar Rp.1.000.000.000,- kepada Ibu **Ulina Sinaga**, atas permintaan Ibu **Ulina Sinaga** agar di Transfer ke Rekening Bank milik Terbanding III semula Tergugat VII.

Hal. 55 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal 19 Februari 2020 Pembayaran kepada Saudara Mulyadi perantara sebesar Rp.50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah).
- Pada tanggal 08 April 2020 membayar jasa pengecekan dan pengukuran ulang Sertifikat kepada Notaris Eddy Haryadi, S.H., M.Kn. sebesar Rp. 3.250.000 (Tiga Juta Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah).

Total seluruh kerugian Materiil yang diderita oleh **Terbanding I** sebesar **Rp. 1.078.250.000,- (Satu milyar tujuh puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).**

Uang sebesar Rp. 1.078.250.000,- bila dijadikan sebagai modal usaha dengan keuntungan rata-rata 5 % dalam satu bulan maka **Para Pemanding** wajib mengembalikan uang **Terbanding I** sebesar Rp.1.539.125.000,- (Satu milyar lima ratus tiga puluh Sembilan juta seratus dua puluh lima ribu rupiah), ditambah kerugian Imateriil.

b. Kerugian Imateriil

Akibat dari permasalahan Jual Beli dengan Ibu **Ulina Sinaga**, **Terbanding I** sangat terbebani dari segi Pikiran, Tenaga, Mental, Waktu dan tekanan yang tidak bisa dinilai dengan uang, namun untuk adanya kepastian hukum kerugian Imateriil **Terbanding I** diperkirakan sebesar Rp. 750.000.000 (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)

- 6) Menyatakan sah dan Berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah seluas 1.494 M2 SHM No. 00520 atas nama ny .**Ulina Sinaga** yang terletak di Kelurahan Grogol Kecamatan Limo Kota Depok.
- 7) Menyatakan bahwa Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari **Para Pemanding**.
- 8) Menghukum **Para Pemanding** untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar RP 10.000.000 (Sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya kepada **Terbanding I** apabila **Para Pemanding** lalai memenuhi isi Putusan dalam Perkara ini.
- 9) Menghukum **Para Pemanding** secara tanggung renteng untuk menyelesaikan dan mengembalikan uang **Terbanding I** sebagaimana ketentuan tersebut diatas secara sekaligus dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak Putusan dibacakan, bila lewat 7 (tujuh) hari tidak juga dikembalikan patut untuk menyelesaikannya dengan cara Lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negera dan hasil Lelang kemudian untuk mengembalikan uang **Terbanding I** sisa diserahkan kepada **Para Pemanding**.

Hal. 56 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 10) Menyatakan dan menghukum **Para Pembanding** untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini.
- 11) Memerintahkan kepada **Para Pembanding** untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain mohon agar memberikan Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa uraian selengkapny tentang Kontra Memori banding dari Terbanding semula Penggugat sebagaimana termuat dalam Kontra Memori bandingnya tertanggal 7 Juli 2021;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 208/Pdt.G/2020/PN.Dpk. tanggal 19 Mei 2021 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Para Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII, dan Kontra Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula Penggugat, ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tersebut, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini, oleh karenanya putusan dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Depok No. 208/Pdt.G/2020/PN Dpk. tanggal 19 Mei 2021, dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII, sebagai pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang besarnya ditentukan nanti dalam amar putusan ini ;

Memperhatikan Undang-undang No. 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura dan Undang-undang No. 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, HIR serta peraturan lain yang bersangkutan ;

Hal. 57 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Para Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Depok No. 208/Pdt.G/2020/PN Dpk. tanggal 19 Mei 2021, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat I, II, III, VI, VIII, X, XI & XII untuk membayar ongkos perkara dalam dua tingkat peradilan, dan di tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 29 September 2021 oleh Muchtadi Rivaie, SH.,M.H. sebagai Ketua Majelis dengan Sir Johan, SH., M.H. dan Elnawisah, SH.M.H., sebagai Hakim-Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 September 2021 Nomor : 474/PDT/2021/PT.BDG. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut pada hari Senin tanggal 4 Oktober 2021 dalam persidangan yang terbuka untuk umum, dengan didampingi Hakim Anggota, dibantu Kairul Fasja, SH. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Sir Johan, SH., M.H.

Muchtadi Rivaie, SH.,M.H.

Elnawisah, SH.M.H.

Panitera Pengganti

Kairul Fasja, SH.

Hal. 58 dari 58 halaman, Putusan No.474/PDT/2021/PT BDG.



Perincian biaya:

- | | |
|-------------------------------|--|
| 1. Meterai | Rp 10.000,00. |
| 2. Redaksi..... | Rp 10.000,00. |
| 3. Biaya proses lainnya | <u>Rp.130.000,00.</u> + |
| Jumlah | Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) |

Disclaimer