



PUTUSAN

Nomor 75 /Pdt.G/2018/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Fatieli Zebua, berkedudukan di Jln. Lengkeng No.147 Rt.004/007 Kecamatan Beji, Kota Depok dalam hal ini memberikan kuasa kepada WARDANIMAN LAROSA, SH beralamat di Gedung Sasendo Blok DI Lantai II, Jalan Tebet Barat IV No. 20 Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Maret 2018 sebagai Penggugat;

Lawan

1. Sopinah Dan Djaenudin, bertempat tinggal di Kp. Padurenan Rt.04 Rw.06 Desa Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, sebagai Tergugat I;
2. Haryono, bertempat tinggal di Perumahan Dian Asri 2 Blok D No. 14 Rt.05 Rw.015 Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rachman Purba, S.H., Advokad pada kantor Hukum Purba & Partners, beralamat kantor di Komp. Bukit Asri Blok E3, No. 9 Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Bogor 16916, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Mei 2018 sebagai Tergugat II;
3. Posman Simanjutak, bertempat tinggal di Perumahan Dian Asri 2 Blok D3 No. 19 Rt. 04 Rw. 015 Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, sebagai Tergugat III;
4. AM. Agussari, bertempat tinggal di Padurenan Rt.03 Rw.013 Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rachman Purba, S.H., Advokad pada kantor Hukum Purba & Partners, beralamat kantor di Komp. Bukit Asri Blok E3, No. 9 Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Bogor 16916, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Mei 2018 sebagai Tergugat IV;
5. Rizky Soepomo, bertempat tinggal di Di Padurenan Rt.06 Rw.014 Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rachman Purba, S.H.,

Halaman 1 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



Advokad pada kantor Hukum Purba & Partners, beralamat kantor di Komp. Bukit Asri Blok E3, No. 9 Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Bogor 16916, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Mei 2018 sebagai Tergugat V;

6. Mulyaman, bertempat tinggal di Kp. Padurenan Rt.04 Rw.06 Desa Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor., sebagai Tergugat VI;
7. Hasanudin, bertempat tinggal di Kp. Padurenan Rt.04 Rw.06 Desa Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor., sebagai Tergugat VII;
8. Makbul Suhada, S.H., bertempat tinggal di Notaris Dan PPAT Kabupaten Bogor, Beralamat Di Jl. Mayor Oking Jayaatmaja 63 Central Ruko Cibinong Blok B/29, Ciriung, Cibinong, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada HM. Bakri, S.H., Agus Wicaksono, S.H., Syah Reza Akbari, S.H., da Ahmad Syaughy Akbari, S.H., Para Advokad pada kantor H.H. Bakri, S.H., & Rekan berkantor di Jl. Mayor Oking JA No. 6 Cibinong 16914 Bogor bertindak sebagai kuasa dari Makbul Suhada, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Mei 2018 sebagai Tergugat VIII;
9. Badan Pertanahan Nasional Ri cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, tempat kedudukan Jl. Tegar Beriman Cibinong, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. Sarminto Jabatan : Mediator Pertanahan pada Kantor Badan Pertanahan Kab. Bogor bertindak sebagai kuasa dari Kepala Kantor Pertanahan Kab. Bogor berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 April 2018, sebagai Turut Tergugat I;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 April 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 3 April 2018 dalam Register Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 15 Maret 2008 telah dibuat dan ditanda tangani Su rat Pengakuan Hutang antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana dalam surat tersebut dinyatakan bahwa Tergugat I telah meminjam uang sebesar

*Halaman 2 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 21.000.000,- (dua puluh satu juta Rupiah) yang akan dikembali pada tanggal 15 Mei 2008 dengan jaminan berupa tanah dan bangunan di atas Sertifikat Hak Milik No.04592/Pabuaran;

2. Bahwa saat pada tanggal jatuh tempo pinjaman tersebut yakni tanggal 15 Mei 2008, ternyata Tergugat I belum dapat mengembalikan pinjaman kepada Penggugat bahkan Tergugat I justru kembali meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta Rupiah) yang akan dikembalikan dalam jangka waktu satu bulan, akan tetapi Penggugat memberikan toleransi waktu 14 (empat belas) hari sehingga hutang tersebut dapat dikembalikan pada tanggal 7 Juli 2008 sebagaimana Akte Perjanjian Hutang Piutang No. 52 tanggal 23 Mei 2008 yang dibuat dihadapan Flora Primina Sari, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor;
3. Bahwa pada tanggal 1 Juli 2008 dan sebelum Tergugat I dapat mengembalikan hutang-hutangnya kepada Penggugat, Tergugat I justru kembali mengajukan pinjaman kepada Penggugat sebesar Rp. 185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta Rupiah) yang akan dikembalikan 1 September 2008 sebagaimana Akte Perjanjian Perpanjangan Hutang Piutang No. 02 tanggal 1 Juli 2008 yang di buat dihadapan Flora Primina Sari, S.H., Notaris di Kabupaten Bogor, dimana seluruh hutang-hutang Tergugat I tersebut untuk menjamin pelunasannya Tergugat I telah menjaminkan Sertifikat Hak Milik No. 04592/Pabuaran;
4. Bahwa akan tetapi pada tanggal jatuh tempo hutang-hutang di atas, ternyata Tergugat I tetap tidak dapat mengembalikan hutang-hutangnya kepada Penggugat sehingga dengan itikad baik untuk menyelesaikan hutang piutang tersebut Tergugat I dan Penggugat telah sepakat untuk melakukan jual beli tanah dan bangunan atas dasar Sertifikat Hak Milik No. 04592/Pabuaran dari Tergugat I kepada Penggugat seharga Rp. 265.000.000,- (dua ratus enam puluh lima juta Rupiah) sebagaimana Akta Jual Beli No.454/2008 tanggal 20 Oktober 2008 yang dibuat di hadapan Flora Primina Sari, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;
5. Bahwa dengan demikian Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor atas dasar Sertifikat Hak Milik No. 04592/Pabuaran tanggal 11 Desember 1998, Surat Ukur tanggal 10 Desember 1998 No. 3743/Pabuaran/1998 tersebut;
6. Bahwa terhadap jual beli tersebut ada pembayaran lunas oleh Penggugat kepada Tergugat I dan uang pembayaran tersebut telah riil diterima

*Halaman 3 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018*



dengan baik oleh Tergugat I, sehingga atas penerimaan pembayaran tersebut Tergugat I telah menerbitkan kwitansi tertanggal 1 September 2008 yang disaksikan dan ditanda tangani oleh Tergugat I;

7. Bahwa tak hanya itu, atas pembelian tanah dan bangunan tersebut Penggugat juga telah membayar pajak yang dibebankan kepada Penggugat selaku Pembeli (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) sebesar Rp. 12.829.750,- (dua belas juta delapan ratus dua puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah) sebagaimana bukti setoran SSB tertanggal 24 Oktober 2008 dan Tanda Terima Surat Setoran BPHTB (SSB) 03 tertanggal 20 Oktober 2008;
8. Bahwa meskipun atas jual beli tersebut telah dibuatkan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pajaknya pun telah dibayar lunas oleh Penggugat, akan tetapi Sertifikat Hak Milik No. 04592/Pabuaran tersebut hingga saat ini belum sempat dibalik nama kepada Penggugat dan masih tercatat atas nama Tergugat I (SOPINAH) karena adanya blokir yang diajukan Tergugat I terhadap sertifikat No. 04592/Pabuaran;
9. Bahwa 3 (tiga) tahun berselang setelah proses jual beli tersebut selesai, pada tanggal 20 Oktober 2011 Tergugat I justru mengajukan gugatan terhadap Penggugat untuk membatalkan Akta Jual Beli No.454/2008 tanggal 20 Oktober 2008 yang dibuat di hadapan Flora Primina Sari, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor yang terregister di Pengadilan Negeri Cibinong di bawah No. 158/Pdt.G/2011/PN.Cbn, akan tetapi setelah perkara tersebut diperiksa, gugatan Penggugat kemudian dinyatakan ditolak dimana putusan No. 158/Pdt.G/2011/PN.Cbn saat ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkraacht van gewijsde*) yang pada pokoknya menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan diatas Sertifikat Hak Milik No. 04592/Pabuaran tanggal 11 Desember 1998, Surat Ukur tanggal 10 Desember 1998 No. 3743/Pabuaran/1998;
10. Bahwa pada saat putusan No. 158/Pdt.G/2011/PN.Cbn hendak dieksekusi dan baru pada tahap tegoran (*aanmaning*), pada tanggal 13 Juni 2012 Tergugat I mengajukan perlawanan yang terregister di Pengadilan Negeri Cibinong di bawah No. 100/Pdt.PIw/2012/PN dimana terhadap perlawanan yang diajukan Tergugat I ini setelah diperiksa juga diputus ditolak dan Tergugat I dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar;
11. Bahwa tidak hanya itu, pada tanggal 22 Januari 2013 kemudian juga muncul perlawanan yang diajukan oleh Tergugat II s.d Tergugat V yang juga mengakui sebagai pemilik tanah dan bangunan yang terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor atas dasar Sertifikat Hak Milik No. 04592/Pabuaran tanggal 11 Desember 1998, Surat Ukur tanggal 10 Desember 1998 No. 3743/Pabuaran/1998 yang telah membeli dari Tergugat I. Akan tetapi, perlawanan tersebut belum melibatkan Tergugat VI dan Tergugat VII, sehingga sesungguhnya perlawanan tersebut kurang pihak;

12. Bahwa setelah dicermati ternyata dasar Tergugat II s.d Tergugat V mengklaim sebagai pemilik tanah tersebut didasarkan pada :

- Akta Jual Beli Nomor: 958/2011 tanggal 11 Agustus 2011 antara Tergugat I (SOPINAH) selaku Penjual dengan Tergugat II (Haryono) selaku Pembeli, untuk tanah seluas 374 m²;
- Akta Jual Beli Nomor : 1252/2011 tanggal 26 September 2011 antara Tergugat I (Sopinah) selaku Penjual dengan Tergugat III (Posman Simanjutak) selaku Pembeli, untuk tanah seluas 280 m²;
- Akta Jual Beli No.1441/2011 tanggal 18 Oktober 2011 antara Tergugat I (Sopinah) selaku Penjual dengan Tergugat IV (AM. Agussari) selaku Pembeli, untuk tanah seluas 300 m²;
- Akta Jual Beli Nomor : 955/2011 tanggal 10 Agustus 2011 antara Tergugat I (Sopinah) selaku Penjual dengan Tergugat V (Rizky Soepomo) selaku Pembeli, untuk tanah seluas 165 m²;

Bahwa keempat Akta Jual Beli di atas masing-masing dibuat dihadapan Tergugat VIII selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor;

13. Bahwa selain itu, berdasarkan pengakuan Tergugat I kepada Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor 129/Pdt.G/2015/PN.Cbi pada saat pemeriksaan setempat (untuk selanjutnya disebut "PS") mengaku bahwa telah menjual sebagian tanah aquo kepada Tergugat VI, seluas 300 meter dan kepada Tergugat VII, seluas 300 Meter. Oleh karena itu, majelis hakim Perkara Perdata Nomor 129/Pdt.G/2015/PN.Cbi tidak menerima gugatan Penggugat tersebut karena kurang pihak (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

14. Bahwa jual beli terhadap bagian dari tanah-tanah Sertifikat Hak Milik No. 04592/Pabuaran tanggal 11 Desember 1998, Surat Ukur tanggal 10 Desember 1998 No. 3743/Pabuaran/1998 dari Tergugat I (Sopinah) kepada Tergugat II s.d Tergugat VII tersebut ternyata dilakukan setelah Tergugat I menjual tanah tersebut kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No.454/2008 tanggal 20 Oktober 2008 yang dibuat di hadapan Flora Primina Sari, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor sehingga jelas jual beli antara Tergugat I kepada Tergugat II s.d Tergugat VII telah dilakukan secara melawan hukum;

*Halaman 5 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018*



15. Bahwa pada saat Tergugat I menjual tanah tersebut kepada Penggugat, Tergugat I tidak pernah sekalipun memberitahukan kepada Penggugat bahwa ada bagian-bagian dari tanah diatas sertifikat hak milik No. 04592/Pabuaran yang telah dijual kepada pihak lain sehingga luas tanah yang dijual kepada Penggugat tidak sampai seluas 2385 m2 dan sebagaimana yang tertulis dalam Akta Jual Beli No.454/2008 tanggal 20 Oktober 2008 dengan jelas disebutkan bahwa luas tanah Tergugat I yang dijual kepada Penggugat adalah seluas 2385 m2;
16. Bahwa tidak hanya itu, jika dicermati ternyata akta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II s.d Tergugat V tersebut seluruhnya dibuat setelah Tergugat I mengajukan gugatan kepada Penggugat dalam perkara No. 158/Pdt.G/2011/PN.Cbn dan Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat VI dan Tergugat VII tidak pernah ditunjukkan kepada Penggugat, sehingga patut diduga adanya itikad tidak baik dan persekongkolan antara Tergugat I s.d Tergugat VII dalam membuat surat perjanjian jual beli tersebut;
17. Bahwa asli Sertifikat Hak Milik No. 04592/Pabuaran selama ini juga ada dan dipegang oleh Penggugat sehingga muncul keanehan bagaimana mungkin Tergugat VIII berani membuat akta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II s.d Tergugat V tanpa melihat asli sertifikat tersebut yang kemungkinan hanya ditunjukkan fotocopynya saja oleh Tergugat I mengingat selama ini asli sertifikat tersebut disimpan oleh Penggugat, sehingga dalam hal ini Tergugat VI selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah telah melakukan kelalaian dan secara ceroboh membuat akta pemindahan hak atas tanah milik Penggugat tersebut kepada Tergugat II s.d Tergugat V;
18. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I s.d Tergugat VIII merupakan suatu rangkaian perbuatan atas hubungan hukum yang saling berkaitan sebagaimana diatur dan dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara;
19. Bahwa suatu tindakan secara hukum dianggap mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya jika memenuhi:
 - a. Ada unsur kesengajaan ;
 - b. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*); dan
 - c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardiging-grond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain;



- d. Memiliki hubungan sebab akibat antara kesalahan dengan kerugian yang ditimbulkan.
20. Bahwa menurut pendapat Munir Fuady dalam bukunya *"Perbuatan Melawan Hukum"*, penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hal. 73, menyebutkan bahwa dalam ilmu hukum diajarkan agar suatu perbuatan dapat dianggap sebagai kelalaian, memenuhi unsur pokok sebagai berikut:
 - a. Adanya suatu perbuatan atau mengabaikan sesuatu yang semestinya dilakukan;
 - b. Adanya suatu kewajiban kehati-hatian (*duty of care*);
 - c. Tidak dijalankan kewajiban kehati-hatian tersebut;
 - d. Adanya kerugian bagi orang lain;
 - e. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan atau tidak melakukan perbuatan dengan kerugian yang timbul.
21. Bahwa jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II s.d Tergugat VII telah dilaksanakan secara melawan hukum dan melanggar hak subyektif Penggugat sehingga jual beli tersebut layak untuk dinyatakan batal dan tidak sah beserta segala akibat hukum yang ditimbulkannya;
22. Bahwa perbuatan melawan hukum Para Tergugat tersebut nyata-nyata telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik kerugian materiil maupun immateriil sebagaimana diatur dan dimaksud Pasal 1365 KUHPerdata, dengan perincian sebagai berikut:
 - Kerugian materiil berupa hilangnya kesempatan Penggugat untuk dapat menikmati dan mengambil manfaat dari tanah milik Penggugat tersebut yang apabila tanah tersebut Penggugat jual harganya adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah) dan biaya perkara yang harus Penggugat keluarkan sejak tahun 2011 hingga saat ini sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) sehingga total kerugian Penggugat secara materiil adalah sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah);
 - Kerugian immateriil berupa terusiknya ketenangan/kenyamanan dan nama baik Penggugat yang dinilai setara Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah);
23. Bahwa untuk menghindari timbulnya kerugian yang lebih besar lagi bagi Penggugat dan untuk menjaga serta menghindari agar selama proses perkara ini berjalan asset milik Penggugat berupa tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor atas dasar Sertifikat Hak Milik No. 04592/Pabuaran tanggal 11 Desember 1998, Surat Ukur tanggal 10 Desember 1998 No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3743/Pabuaran/1998 tidak dialihkan kepada pihak lain oleh Tergugat 1 s.d Tergugat VII, maka kiranya cukup beralasan hukum apabila majelis hakim menjatuhkan putusan provisi yang isinya :

- Memerintahkan Tergugat I s.d Tergugat VII agar tidak melakukan segala tindakan dan perbuatan hukum dalam bentuk apapun termasuk tetapi tidak terbatas pada tindakan penguasaan, pengalihan, pemilikan dan perbuatan hukum lainnya terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor atas dasar Sertifikat Hak Milik No. 04592/Pabuaran tanggal 11 Desember 1998, Surat Ukur tanggal 10 Desember 1998 No. 3743/Pabuaran/1998;

24. Bahwa untuk menjamin dipenuhinya isi putusan *aquo* oleh Para Tergugat apabila tuntutan Penggugat nantinya dikabulkan, maka mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang tidak bergerak milik Tergugat I s.d Tergugat VIII yakni :

- Tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak di Kp. Padurenan RT.04 RW.06 Desa Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
- Tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Perumahan Dian Asri 2 Blok D No. 14 RT.05 RW.015 Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
- Tanah dan bangunan milik Tergugat III yang terletak di Perumahan Dian Asri 2 Blok D3 No. 19 RT. 04 RW. 015 Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
- Tanah dan bangunan milik Tergugat IV yang terletak di Padurenan RT.03 RW.013 Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
- Tanah dan bangunan milik Tergugat V yang terletak di Padurenan RT.06 RW.014 Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
- Tanah dan bangunan milik Tergugat VI yang terletak di Kp. Padurenan RT.04 RW.06 Desa Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
- Tanah dan bangunan milik Tergugat VII yang terletak di Kp. Padurenan RT.04 RW.06 Desa Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;

**Halaman 8 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah dan bangunan milik Tergugat VIII yang terletak di Jl. May Oking Jayaatmaja 63 Central Ruko Cibinong B1 B/29, Ciriung, Cibinong.
- 25. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya dan fakta-fakta hukum yang telah terurai di atas, maka mohon kiranya yang mulia majelis hakim berkenan menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi;
- 26. Bahwa untuk menjamin segera dilaksanakannya isi putusan *aquo* oleh Para Tergugat apabila gugatan Penggugat ini nantinya dikabulkan, maka cukup beralasan hukum apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini sebesar Rp. 500.000,-/hari (lima ratus ribu rupiah per hari)

Berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana terurai di atas, maka kami mohon kiranya majelis hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Memerintahkan Tergugat I s.d Tergugat VII agar tidak melakukan segala tindakan dan perbuatan hukum dalam bentuk apapun termasuk tetapi tidak terbatas pada tindakan penguasaan, pengalihan, pemilikan dan perbuatan hukum lainnya terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor atas dasar Sertifikat Hak Milik No. 04592/Pabuaran tanggal 11 Desember 1998, Surat Ukur tanggal 10 Desember 1998 No. 3743/Pabuaran/1998;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan Tergugat VIII telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
3. Menyatakan jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II s.d Tergugat V berdasarkan :
 - Akta Jual Beli Nomor: 958/2011 tanggal 11 Agustus 2011 antara Tergugat I (SOPINAH) selaku Penjual dengan Tergugat II (Haryono) selaku Pembeli, untuk tanah seluas 374 m²;
 - Akta Jual Beli Nomor : 1252/2011 tanggal 26 September 2011 antara Tergugat I (Sopinah) selaku Penjual dengan Tergugat III (Posman Simanjutak) selaku Pembeli, untuk tanah seluas 280 m²;

Halaman 9 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Jual Beli No.1441/2011 tanggal 18 Oktober 2011 antara Tergugat I (Sopinah) selaku Penjual dengan Tergugat IV (AM. Agussari) selaku Pembeli, untuk tanah seluas 300 m²; dan
- Akta Jual Beli Nomor : 955/2011 tanggal 10 Agustus 2011 antara Tergugat I (Sopinah) selaku Penjual dengan Tergugat V (Rezky Soepomo) selaku Pembeli, untuk tanah seluas 165 m².

yang masing-masing dibuat dihadapan Tergugat VIII, dan Surat Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat VI dan Tergugat VII atas objek sengketa aquo dinyatakan batal dan tidak sah berserta segala akibat hukum yang ditimbulkannya;

4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya atas tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor atas dasar Sertifikat Hak Milik No. 04592/Pabuaran tanggal 11 Desember 1998, Surat Ukur tanggal 10 Desember 1998 No. 3743/Pabuaran/1998;
5. Menghukum Tergugat I s.d Tergugat VIII secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut:
 - Kerugian materiil berupa hilangnya kesempatan Penggugat untuk dapat menikmati dan mengambil manfaat dari tanah milik Penggugat tersebut yang apabila tanah tersebut Penggugat jual harganya adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah) dan biaya perkara yang harus Penggugat keluarkan sejak tahun 2011 hingga saat ini sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) sehingga total kerugian Penggugat secara materiil adalah sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah); dan
 - Kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan atas tanah dan bangunan milik Tergugat I s.d Tergugat VIII berupa :
 - Tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak di Kp. Padurenan RT.04 RW.06 Desa Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
 - Tanah dan bangunan milik Tergugat II yang terletak di Perumahan Dian Asri 2 Blok D No. 14 RT.05 RW.015 Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
 - Tanah dan bangunan milik Tergugat III yang terletak di Perumahan Dian Asri 2 Blok D3 No. 19 RT. 04 RW. 015 Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;

**Halaman 10 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah dan bangunan milik Tergugat IV yang terletak di Padurenan RT.03 RW.013 Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
 - Tanah dan bangunan milik Tergugat V yang terletak di Padurenan RT.06 RW.014 Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
 - Tanah dan bangunan milik Tergugat VI yang terletak di Kp. Padurenan RT.04 RW.06 Desa Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
 - Tanah dan bangunan milik Tergugat VII yang terletak di Kp. Padurenan RT.04 RW.06 Desa Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
 - Tanah dan bangunan milik Tergugat VIII yang terletak di Jl. May Oking Jayaatmaja 63 Central Ruko Cibinong B1 B/29, Ciriung, Cibinong.
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini;
 8. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 04592/Pabuaran tanggal 11 Desember 1998, Surat Ukur tanggal 10 Desember 1998 No. 3743/Pabuaran/1998 menjadi atas nama Penggugat;
 9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi;
 10. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini; dan
 11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *aquo*.

Apabila majelis hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya, Tergugat I hadir sendiri, Tergugat II, IV dan V hadir Kuasanya, Tergugat III hadir sendiri, Tergugat VI hadir sendiri, Tergugat VII tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun menurut Berita Acara Panggilan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi, tanggal 2 Mei 2018, tanggal 21 Mei 2018, tanggal 31 Mei 2018, 25 Juni 2018, Tergugat VIII hadir kuasanya dan Turut Tergugat I hadir kuasanya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1

**Halaman 11 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Bambang Setiyawan, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Juli 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I mengajukan jawaban tertanggal 21 Agustus 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Kami membantah atau menolak apa yang disampaikan oleh Penggugat dalam Gugatannya dalam Perbuatan Melawan Hukum (PMH) bahwa Majelis Hakim Yang Kami Hormati. Kami dengan Tegas menolak Gugatan Penggugat, semua yang disampaikan Penggugat telah Ditolak Oleh Pengadilan Tinggi Bandung, Kasasi dan Gugatan Penggugat Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang Pada Tanggal 16 Juni 2016 maupun Peninjauan Kembali (PK) Di Mahkamah Agung.
2. Bahwa apa yang di sampaikan oleh Pengacara Fatieli Zebua adalah tidak benar, yang pada waktu itu saya dan suami saya diajak ke Notaris jam 14:30 pada bulan mey 2008 (tanggalnya saya lupa) bersama Bapak Sarima dan Mofa , dan jam 22:00 Mofa menjemput Fatieli Zebua datang ke Notaris Flora Primina ,SH.menyuruh menandatangani blangko kosong, saya dan suami tidak mengerti apa maksudnya tetapi Bapak Mofa menyuruh saya dan suami untuk menandatangani blangko kosong untuk menambah pinjaman, tapi kami tidak menerima apapun dari pertemuan itu, maka Yang Mulia Bapak dan Ibu Hakim Yang Saya Hormati dan Percaya, kami merasa di bohongi oleh Mofa dan Fatieli Zebua.yang saya terima uang dari Mofa bukan dari Fatieli Zebua hanya Rp 18.500.000,- (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah), karena di potong untuk administrasi sebesar Rp 1.500.000,(satu juta lima ratus ribu rupiah) , Jadi Bapak / Ibu Hakim Yang saya Hormati saya merasa dibohongi dan di zolimi oleh orang-orang pendatang yang mengatas namakan koperasi ternyata mereka adalah RENTENIR yang mencekek leher yang memberikan bunga 20 % /bulan.Yang Mulia Bapak /Ibu Hakim yang saya Hormati dan Percaya, Saya (Sopinah) dan suami bukanlah orang berpendidikan kami adalah orang kampung yang bodah yang gampang di perdaya oleh mereka yang mengnginkan tanah leluhur kami. Dengan alasan menambah

*Halaman 12 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018*



modal tapi kami di cekek oleh bunga yang sangat tinggi, Demi Allah SAW. Saya dan suami tidak pernah menerima uang sebesar Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) Saya dan suami bersumpah kalau kami menerima uang sebesar Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dari Bapak Fatieli Zebua, saya dan suami beserta semua keluarga akan di azab oleh Allah SAW kalau saya dan suami Menerimanya. Inilah sumpah kami Bapak /Ibu Hakim Yang Mulia. Dan akte yang dibuat oleh Notaris Flora Primina, SH. Hanya mereka yang tau saya tidak pernah melihat atau menerima, setelah ada gugatan baru mereka menunjukkan akte No.52 tanggal 23 Mei 2008, itulah pernyataan saya Bapak/Ibu Yang Mulia.

3. Saya disuruh datang Bapak Mofa ke Kantor Notaris Flora Primina, SH. untuk menandatangani AJB, AJB itu saya gak ngerti artinya, seperti yang di sampaikan oleh Pengacaranya saya mengajukan pinjaman lagi, Saya tidak pernah mengajukan pinjaman kepada saudara Fatieli Zebua sebesar Rp 185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah,) malahan mereka menyuruh menandatangani BLANKO KOSONG saya memberikan sertipikat hanya untuk pinjaman yang Rp 20.000.000,- (duapuluh juta rupiah) saja sebagai jaminan, dan bagaimana saya mengembalikan hutang sebesar yang mereka sebutkan, bahwa saya tidak pernah bersepakat untuk mengadakan jual tanah nenek moyang saya kepada saudara Fatieli Zebua, dan kalau adapun surat akte jual beli, itu mereka yang membuat sendiri, karena mereka bisa membeli atau membayar Notaris, dan mereka (Mofa dan Fatieli Zebua dan Notaris Flora Primina) bekerja sama untuk menguasai tanah kami, Yang Mulia Bapak/Ibu Hakim yang saya Hormati dan Percayai untuk Keadilan bagi saya dan keluarga serta di Negeri ini, Bapak/Ibu Hakim Yang Saya Hormati Dan Saya Percayai sudah beberapa kali sidang di Pengadilan Negeri Cibinong ini Bapak Fatieli Zebua tidak pernah menghadirkan Bapak Mofa yang kaki tangannya menjual uangnya (Modusnya Koperasi) tapi prakteknya RENTENIR di daerah Pabuaran ini. Yang Mulia Bapak/Ibu Hakim Yang Saya Hormati dan Percaya, Saya Memohon untuk di hadirkan Saudara Mofa di PN CIBINONG, karena Saudara MOFA lah SAKSI ATAU KUNCI PERMASALAHAN INI.
4. Dan kalau Bapak Fatieli Zebua mengatakan sudah menerbitkan kwitansi tertanggal 1 September 2008, dan menyerahkan uangnya yang Rp 265.000.000,- (duaratus enam puluh lima juta rupiah) kepada siapa ???, Apakah Bapak Fatieli Zebua menyerahkan uangnya kepada Saya Ibu Sopinah ????. Bapak/Ibu Hakim Yang Saya Hormati, untuk itu tolong di



hadirkan Bapak Mofa di Pengadilan Negeri Cibinong ini yang mana Tempat Mencari Keadilan bagi Orang Miskin, Bapak /Ibu Hakim, sudah gonta ganti Pengacara Bapak Fatieli Zebua datang untuk membelanya , tapi tidak sekali pun Bapak Mofa dihadirkan sebagai pelaku meminjamkan uangnya atau sebagai Saksi, Jadi Kalau pun Saya (SOPINAH) dan Pembeli tanah saya yang terlebih dahulu membeli dikatakan adalah PMH (Perbuatan Melawan Hukum) ini hanya mengada-ada saja, saya hanya orang gak ngerti hukum tapi saya membaca gugatannya saja,

5. Kalau masalah membayar pajak menurut saya siapapun biasa membayar pajak ke Negara.
6. Kalaupun ada muncul perlawanan dari tergugat II s/d V memang mereka membeli tanah itu dari tahun 2002 s/d tahun 2007 memang karena saling percaya kami buat hanya di atas kwitansi dan di saksi oleh Bapak Suradi dan Waliman sebagai RT pada saat itu . Dan Pihak tergugat II s/d V banding dimenangkan di Pengadilan Tinggi Bandung, jadi Bapak Fatieli Zebua sebenarnya memang sudah galau, sehingga mengajukan Gugatan PMH (Perbuatan Melawan Hukum) dan para Penasehat Hukum Bapak Fatieli Zebua tidak pernah menyebutkan dalam gugatan PMH nya, Bahwa para Tergugat II s/d V telah dimenangkan di tingkat Banding. Penggugat hanya mengutak atik di PN Cibinong saja, disini Bapak /Ibu Hakim Yang Saya Hormati, Penggugat hanya mengulur-ulur waktu saja agar mereka menguasai tanah saya.
7. Yang Mulia Bapak /Ibu Hakim yang saya Hormati dan Percaya, Saya tidak banyak mengerti hukum dan inilah jawaban saya dan pendapat saya biarlah Bapak/Ibu Hakim yang menilai dengan Jujur dan dengan hati yang jernih mana yang benar dan yang salah hanya Allah SAW lah yang memberi petunjuk kepada Yang Mulia Bapak/Ibu Hakim yang saya Hormati dan Percayai. Dan saya yakin dan percaya Bapak / Ibu Hakim akan mengadili dengan sejujur -jujurnya.
8. Dan masalah kerugian yang dikeluarkan Bapak Fatieli Zebua seperti yang disebutkan dalam gugatan ini , saya juga sudah rugi secara materil dan serta tekanan psikis karena seharusnya ke damaian dan ketenangan hidup yang saya idamkan di Tanah Nenek Moyang atau di tanah Ibu Pertiwi ini, Suku Nias datang mengadu nasib untuk jadi orang kaya dengan cara menjual/meminjamkan uangnya dengan Modus Koperasi untuk menguasai tanah kami di Pabuaran ini dan bukan saya saja di Perlakukan Bapak Fatieli Zebua, dan melalui tangan-tangan Mofa sebagai Rentenir.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian Jawaban saya terhadap gugatan yang dilakukan oleh Bapak Fatieli Zebua. Semoga Allah SAW memberi Ridho NYA kepada Yang Mulia Bapak/Ibu Hakim yang saya Hormati dan Percayai. Dan permohonan saya (Sopinah) agar gugatan yang diajukan oleh Penggugat (FATIELI ZEBUA) di tolak demi kenyamanan para Putra dan Putri Daerah Pabuaran Khususnya Desa Padurenan. Dan Putra daerah diutak atik pendatang untuk memperluas atau menambah kekayaannya dengan menjual/meminjamkan (RENTENIR) Modus Koperasi, SERTA MENGHALALKAN DENGAN CARA APAPUN.

Menimbang, bahwa atas Gugatan tersebut Kuasa Tergugat II, IV, dan V telah mengajukan jawaban tertanggal 21 Agustus 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa kami menolak dengan tegas dalil-dalilnya secara keseluruhan karena, Gugatan Penggugat dalam PMH (Perbuatan Melawan Hukum) Nomor Perkara 75/Pdt.G/2018/PN.Cbi, tertanggal 03 April 2018 Penggugat hanya mengulang-ulang atau copy paste saja dari Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang terdahulu oleh Penggugat, dalam gugatannya di PN Cibinong dengan Nomor Perkara 129/Pdt.G/2015/PN.Cbi. Tertanggal 16 Juni 2016, dengan Amar Putusannya;

MENGADILI

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan IV seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
 - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 3.126.000,00 (tiga juta seratus dua puluh enam ribu rupiah)
2. Bahwa dalam perkara terdahulu objek perkara yang sama maka dengan tegas juga kami nyatakan Gugatan Penggugat kami Tolak, Perkara ini telah diputuskan yang Awali dari atas Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 683 PK/Pdt/2016, tanggal 11 Januari 2017, dan Perkara Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Nomor Perkara 129/Pdt.G/2015/PN.Cbi. Tertanggal 16 Juni 2016, Putusan Kasasi Nomor 389 K/Pdt/2015, Tanggal 25 Mei 2015 jo Atas putusan Pengadilan Tinggi Bandung, No. 119/Pdt/2014/PT Bdg. tertanggal 01 Juli 2014. jo Putusan

**Halaman 15 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Cibinong No.12/Pdt.Plw/2013 /PN Cbn, tertanggal 19 Nopember 2013. Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap.

3. Bahwa Kami Menyatakan Gugatan Pengugat RES JUDICATA (*Perkara Yang di Sengketakan Sudah Pernah Diputus*) atau Asas Ne Bis In Idem, sehingga dengan demikian Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara ini agar di batalkan/ditolak demi Penegakan Hukum;

II. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Tergugat II, IV dan V Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan balas terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi.
2. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian Konvensi, mohon dipandang, dikemukakan dan termasuk dalam dalil gugatan Rekonvensi ini.
3. Bahwa Pengugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berhak menuntut uang ± Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) akibat gugatan Penggugat kepada Tergugat II, IV dan V, Para Tergugat telah dirugikan karena Tergugat tidak dapat memanfaatkan tanah yang dibeli atau dimiliki dari Tergugat I.
4. Bahwa agar tuntutan Penggugat Rekonvensi tidak menjadi Illusoir (Hampa) kelak karena adanya kekwatiran yang didasarkan sangka beralasan bahwa Tergugat Rekonvensi akan memindahkan atau menghilangkan Sertipikat Hak Milik No. 04592 atas nama Sopinah. Oleh karena itu Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Cibinong atau Majelis Hakim Yang memeriksa perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan terhadap Sertipikat Hak Milik Tergugat I Sopinah dan Djaenudin dalam Gugatan PMH (Perbuatan Melawan Hukum) ini atas Nama Sopinah. Yang pada saat ini Sertipikat Hak Milik No. 04592 dikuasai/ditangan oleh Penggugat Bapak FATIELI ZEBUA.
5. Bahwa oleh karena gugatan balas atau Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi didasarkan bukti-bukti dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dan Putusan Mahkamah Agung yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya Tergugat Rekonvensi, sehingga putusan ini memenuhi syarat Hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan.

**Halaman 16 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan sanggahan yang dikemukakan diatas, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Setidaknya, menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara;

DALAM REKONVENSI:

A. Dalam Tindakan Pendahuluan

- Meletakkan Sita Jaminan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 04592 milik Tergugat I, Sertipikat tersebut untuk di Pecah oleh Tergugat I kepada Tergugat II,IV dan V:

B. Dalam Pokok Perkara.

- Menerima Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya.
- Menyatakan bahwa yang sebenarnya Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah melakukan tindakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH)
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi uang sebesar Rp 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah)
- Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi untuk membayar biaya Perkara.

Atau memberikan Putusan lain yang seadil-adilnya dalam suatu Peradilan yang baik (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas Gugatan tersebut Tergugat III telah mengajukan jawaban tertanggal 21 Agustus 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat merupakan gugatan yang diulang-ulang dengan Objek dan Pokok Perkara yang sama seperti yang sudah pernah diajukan oleh Penggugat yaitu No. 129/Pdt G/2015 PN Cbi dengan putusan gugatan Penggugat "DITOLAK".
2. Menolak dalil penggugat pada butir 14 lembar ke-4 yaitu :
 - Bahwa jual beli terhadap bagian dari tanah-tanah sertipikat Hak Milik No. 04592/Pabuaran tanggal 11 Desember 1998, Surat Ukur tanggal 10 Desember 1998 No. 3743/Pabuaran/1998 dari Tergugat I (Sopinah)

**Halaman 17 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018**



kepada Tergugat II s.d Tergugat VII tersebut ternyata dilakukan setelah Tergugat I menjual tanah tersebut kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 454/2008 tanggal 20 Oktober 2008 yang dibuat di hadapan FLORA PRIMINA SARI, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor sehingga jelas jual beli antara Tergugat I kepada Tergugat II s.d Tergugat VII telah dilakukan secara melawan hukum.

Bahwa penolakan saya atas dalil tersebut di atas didasarkan atas alasan sebagai berikut:

- a. Saya telah melakukan pembelian sebidang tanah dengan luas 280 m² yang tercakup dalam Sertifikat No. 04592 Kabupaten Bogor, Kelurahan Pabuaran, yang pembayarannya dilakukan secara men-cicil sejak Mei 2002 s.d Juni 2003, artinya kejadiannya jauh sebelum Penggugat melakukan transaksi dengan tergugat I tahun 2008.
- b. Bahwa menurut KUHPerdota Pasal 1457 :
"Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan."
- c. Pasal 1458 :
"Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan."
- d. Setelah melunasi pembayaran pembelian sebidang tanah tersebut di atas kepada tergugat I, selanjutnya tergugat I menyerahkan fisik tanah tersebut untuk saya kuasai. Penyerahan fisik tanah tersebut turut disaksikan oleh ketua RT 001/RW 006, pada waktu itu Bp. Suradi selaku aparat pemerintahan desa, serta dari pihak keluarga yaitu : Bp. Dodo, dan juga Bp. Djaenudin (Suami Ibu Sopinah) serta Ibu Nikotiana (Istri Tergugat III), dan sejak saat itu saya telah menanaminya dengan berbagai tanaman musiman dan juga tanaman keras.
- e. Adapun batas-batas fisik tanah tersebut adalah :
sebelah Utara : Sekarang tanah milik Bp. Haryono
sebelah Timur : Jalan setapak
sebelah Selatan : Jalan Lingkungan
sebelah Barat : Jalan Lingkungan
- f. Untuk menguatkan kepemilikan saya atas tanah tersebut, telah dibuat Akta Jual Beli Nomor 1252/2011 tanggal 26 September 2011 di hadapan



PPAT Makbul Suhada SH., yang ditandatangani oleh Tergugat I, Tergugat III serta Tergugat VIII.

3. Menolak dalil penggugat dalam gugatan pada butir 16 lembar ke-6 yaitu :

Bahwa tidak hanya itu, jika dicermati ternyata akta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II s.d VII tersebut seluruhnya dibuat setelah Tergugat I mengajukan gugatan kepada Penggugat dalam perkara No. 158/Pdt.G/2011/PN.Cbn dan Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat VI dan Tergugat VII tidak pernah ditunjukkan kepada Penggugat, sehingga patut diduga adanya itikad tidak baik dan persekongkolan antara Tergugat I s.d Tergugat VII dalam membuat surat perjanjian jual beli tersebut.

Bahwa penolakan saya atas dalil tersebut di atas didasarkan atas alasan sebagai berikut :

- a. Seperti saya jelaskan pada butir 2 di atas, saya melakukan pembelian tanah tersebut dengan jelas dan terang dimana penyerahan pisik tanah disaksikan oleh keluarga Tergugat I serta disaksikan oleh aparat desa tentulah saya adalah pembeli dengan itikad baik dan benar
- b. Hal ini semakin diperkuat lagi oleh keputusan Pengadilan Tinggi Bandung, No. 119/Pdt/2014/PT.Bdg. tanggal 1 Juli 2014 diantaranya :
Menyatakan sah : Akta Jual Beli Nomor 1252/2011, tertanggal 26 September 2011 dimana Ny. SOPINAH sebagai penjual dan Tn. POSMAN SIMANJUNTAK, sebagai pembeli yang dibeli dengan harga sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) dngan luas 280 m² (dua ratus delapan puluh meter persegi).
- c. Pada tingkat Kasasi yang diajukan oleh Penggugat (dahulu Pemohon Kasasi) Putusan Mahkamah Agung nomor 389 K/Pdt/2016 tanggal 25 Mei 2015 diantara :
 - Menyatakan Para Pelawan (sekarang Tergugat) adalah Pelawan yang benar dan beritikad baik.
 - Menyatakan sah : Akta Jual Beli Nomor 1252/2011, tertanggal 26 September 2011 dimana Ny. SOPINAH sebagai penjual dan Tn. POSMAN SIMANJUNTAK, sebagai pembeli yang dibeli dengan harga sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) dngan luas 280 m² (dua ratus delapan puluh meter persegi).
- d. Bahkan ketika Penggugat (dahulu Pemohon Peninjauan Kembali) mengajukan Peninjauan Kembali atas putusan Putusan Mahkamah Agung nomor 389 K/Pdt/2016, dalam hal ini Mahkamah Agung menolak



Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Penggugat (dahulu Pemohon Peninjauan Kembali) seperti tercantum dalam Putusan Mahkamah Agung nomor 683 PK/Pdt/2016 tanggal 11 Januari 2016. Hal ini berarti kami adalah Pelawan (sekarang Tergugat) beritikad baik dan tidak terlibat persekongkolan dengan Tergugat I seperti yang dituduhkan oleh Penggugat, Oleh karena itu, dalil Penggugat ini menyesatkan dan mengada-ada sudah seharusnya ditolak atau dikesampingkan.

4. Saya menolak dalil penggugat dalam gugatan pada butir 8 lembar ke-4 yaitu:

“Bahwa meskipun atas jual beli tersebut telah dibuatkan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pajaknya telah dibayar lunasoleh Penggugat, akan tetapi Sertipikat Hak Milik No. 04592/Pabuaran tersebut hingga saat ini belum sempat dibalik nama kepada Penggugat dan masih tercatat atas nama Tergugat I (SOPINAH) karena adanya blokir yang diajukan Tergugat I terhadap sertipikat No. 04592/Pabuaran”

Bahwa yang sebenarnya adalah sebagai berikut :

Sertipikat Hak Milik No. 04592/Pabuaran tersebut bukan belum sempat dibalik nama, tetapi tidak bisa dilakukan balik nama, karena ketika pembuatan Akta Jual Beli No. 454/2008 tanggal 20 Oktober 2008 yang dibuat di hadapan Flora Primina Sari, SH. sertipikat tersebut sudah terlebih dahulu diblokir oleh Tergugat I di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor pada tanggal 08 Agustus 2008.

5. Bahwa kalau dicermati isi gugatan penggugat mulai butir 1 s.d butir 4, patut diduga penuh dengan rekayasa dan tipu muslihat.
- Tanggal 15 Maret 2008 dibuat surat pengakuan hutang antara Tergugat I dengan Penggugat sebesar Rp. 21.000.000,- dengan jaminan berupa tanah dan bangunan di atas Sertipikat Hak Milik No. 04592/Pabuaran. Pelunasan jatuh tempo tanggal 15 Mei 2008, berarti selang waktu hanya 2 (dua) bulan.
 - Tanggal 23 Mei 2008, pembuatan Akta Perjanjian Hutang Piutang no. 52, antara Tergugat I dengan Penggugat sebesar Rp. 80.000.000,- Pelunasan jatuh tempo tanggal 7 Juli 2008, berarti selang waktu kurang dari 2 bulan.
 - Tanggal 1 Juli 2008 dibuat Akta Perpanjangan Hutang Piutang No, 02 tanggal 1 Juli 2008 antara Tergugat I dengan Penggugat sebesar Rp. 185.000.000,-, sehingga total pinjaman Tergugat I sebesar Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

265.000.000,- Pelunasan jatuh tempo tanggal 1 September 2008, berarti selang waktu hanya 2 bulan.

d. Tanggal 20 Oktober dibuat Akta Jual Beli No. 454/2008 antara Tergugat I dengan Penggugat dihadapan PPAT Flora Primina Sari, SH.,

Dari uraian di atas terlihat sangat sistematis. Seluruh pinjaman hanya berselang sekitar 2 (dua) bulan dari satu proses peminjaman ke proses peminjaman berikutnya. Ketika jatuh tempo pinjaman tanggal 15 Mei 2008, Tergugat I belum dapat mengembalikan pinjaman malah Penggugat justru menambah pinjaman kepada Tergugat I.

Kemudian ketika jatuh tempo pinjaman tanggal 1 Juli 2008, Tergugat I belum dapat mengembalikan pinjaman, malah Penggugat semakin bersemangat menambah pinjaman sebesar Rp.185.000.000,-

Melihat uraian Penggugat dalam butir 1 s.d butir 4, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam putusannya Nomor 119/Pdt/2014/PT.Bdg dalam butir 4 menyebutkan:

“Menyatakan tidak sah dan tidak berharga Akta Perjanjian Hutang Piutang No. 52 dan Akta Perjanjian Hutang No. 02 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT FLORA PRIMINA SARI, SH”

Bahkan tingkat Kasasi yang diajukan Penggugat (dahulu Pemohon Kasasi), Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 389 K/Pdt/2015 dalam butir 4 menyebutkan :

“Menyatakan tidak sah dan tidak berharga Akta Perjanjian Hutang Piutang No. 52 dan Akta Perjanjian Hutang No. 02 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT FLORA PRIMINA SARI, SH”

Bedasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnyalah Majelis Hakim yang Terhormat, yang menerima, memeriksa dan memutus perkara ini agar sudi kiranya sependapat dengan saya selaku Tergugat III dengan membuat putusan sebagai berikut :

1. Menerima jawaban saya selaku Tergugat III, seperti saya uraikan di atas.
2. Menolak gugatan Penggugat, berdasarkan
 - a. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong untuk Objek dan Pokok Perkara yang sama dengan gugatan ini Majelis Hakim memutuskan MENOLAK gugatan Penggugat seperti tercatum dalam putusan Perkara nomor 129/Pdt.G/2015/PN Cbi
 - b. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 119/Pdt/2014/PT.Bdg serta putusan Mahkamah Agung Nomor 389 K/Pdt/2015 untuk Objek dan Pokok Perkara yang sama menyebutkan diantaranya :

*Halaman 21 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018*



- Menyatakan para Pelawan (sekarang Tergugat) adalah Pelawan yang benar dan beritikad baik.
 - Menyatakan sah Akta Jual Beli Nomor 1252/2011, tertanggal 26 September 2011, dimana Ny. Sopinah sebagai Penjual dan Tn. Posman Simanjuntak sebagai pembeli, yang dibeli dengan harga sebesar Rp. 55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) dengan luas 280 m² (dua ratus delapan puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : tanah milik Haryono;
 - Timur : Jalan setapak;
 - Selatan : Jalan lingkungan;
 - Barat : Jalan lingkungan
 - Menyatakan tidak sah dan tidak berharga Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 52 dan Akta Perjanjian Hutang Nomor 02 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Flora Primina Sari, S.H.
3. Menyatakan jual beli tanah dan bangunan yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 454/2008 tanggal 20 Oktober 2008 batal demi hukum, karena menurut KUHPerdata pasal 1154
- Dalam hal debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajiban, kreditur tidak diperkenankan mengalihkan barang yang digadaikan itu menjadi miliknya. Segala persyaratan perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan ini adalah batal.
4. Memerintahkan Tergugat I untuk mengurus pemecahan Sertipikat Induk dari Sertipikat Hak Milik Nomor 04592. Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Cibinong, Kelurahan Pabuaran, kepada Tergugat II s.d Tergugat VI. sesuai dengan Akte Jual Beli masing-masing Tergugat II s.d Tergugat VI.
5. Memerintahkan Penggugat untuk mengembalikan Sertifikat No. 04592 Kabupaten Bogor, Kelurahan Pabuaran yang hingga saat ini masih ditahan oleh Penggugat.

Apabila Majelis Hakim yang Terhormat, berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas Gugatan tersebut, Tergugat VIII telah mengajukan jawaban tertanggal 21 Agustus 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Gugatan kurang pihak (Piurium Litis Consorsium)

Bahwa gugatan Penggugat tidak sempurna karena kurangnya pihak yang



ditarik sebagai pihak dalam gugatan ini (plurium litis consortium), mengingat dalam posita gugatan Penggugat halaman 3 (tiga) pointer 5 (lima) didaailkan “Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan...”

Bahwa dengan adanya Akta jual beli dihadapan PPAT Flora Primina Sari S.H. maka sesuai dengan azas proses doelmatigheid (kepentingan beracara) maka gugatan Penggugat harus dinyatakan kurang pihak ;

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 29 Desember 1998 No. 2872 K/sip/1998 menyatakan “ seseorang tampil dipengadilan Negeri sebagai Penggugat mememnasalahkan/menuntut kepemilikan saham, padahal dia bukan pemiik sebenarnya dari saham-saham tersebut, maka tampilnya ia sebagai Penggugat berada dalam posisi : Diskuaiifikasi in person.

Selanjutnya pihak ketiga (pemiik saham) yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut, bila ini tidak dilakukan, maka gugatan mengandung cacat hukum : plurium litis consorsium.

Bahwa kaitannya dengan gugatan a quo dimana PPAT Flora Primina Sari S.H. adalah pejabat yang mengesahkan Akta jual beli No.454/2008 tanggal 20 Oktober 2008, yang nota bene dalam gugatan perkara nomor 129/Pdt.g/2015/PN.Cbi. PPAT Flora Primina Sari ditarik pula sebagai pihak dalam perkara tersebut.

2. Eksepsi Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (Obscuur Libel)

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, dimana dalam surat gugatan Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum atas tanah objek sengketa berupa:

1. Akta jual beli nomor 958/2011 tanggal 11 agustus 2011;
2. Akta jual beli nomor 1252/2011 tanggal 26 September 2011.
3. Akta jual beli nomor 1441/2011 tanggal 18 Oktober 2011, dan
4. Akta jual beli nomor 955/2011 tanggl 10 Agustus 2011

akan tetapi terhadap objek gugatan oleh Penggugat tidak disebutkan dengan jelas mengenai batas-batasnya, oleh karenanya gugatan menjadi tidak jelas, sehingga gugatan tidak dapat diterima.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia tanggal 21 Agustus 1974 nomor 556 K/Sip/1973 menyatakan “ Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima” tanggal 17 April 1979 Nomor 1149 K/Sip/1975 menyatakan “ karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak / batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima

3. Nebis in idem



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan Penggugat adalah pengulangan atas gugatan terdahulu yaitu perkara No. 129/Pdt.g/2015/PN. Cbi yang pernah diajukan oleh Penggugat dan telah diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia Indonesia baik mengenai objek sengketa maupun tuntutan ganti ruginya, karena pada hakekatnya unsur nebis in idem adalah objek tuntutan sama, alasan / dalil gugatan yang sama dan subjek maupun objek perkara juga sama dengan perkara yang pernah diputus oleh Pengadilan terdahulu.

Karena pada hakekatnya azas nebis in idem adalah pihak-pihak yang berperkara adalah sama dan barang yang dipersengketakan adalah juga sama (Putusan Mahkamah Agung republik Indonesia nomor 145 K/Sip/1967 tanggal 6 Desember 1967;

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas maka sudah sepantasnya apabila Majelis Hakim Yang mengadili, memeriksa dan akan memutus perkara ini mengabulkan eksepsi Tergugat VIII, dan menolak gugatan Penggugat atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang terurai dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini (mutatis mutandis);
2. Bahwa Tergugat VIII menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat;
3. Bahwa benar akta-akta tersebut adalah prodak dari Tergugat VIII, dimana para Pemohon datang menghadap Tergugat VIII untuk dibuatkan akta jual beli tersebut.
4. Bahwa Tergugat VIII tidak sependapat dengan dalil gugatan Penggugat point 17 (tujuh belas), karena Tergugat VIII menerbitkan akta jual beli tersebut sesuai dengan prosedur dimana para pihak hadir dengan mengutarakan maksud dan tujuannya yaitu untuk membuat akta jual beli, karena pada dasarnya Tergugat VIII percaya kepada para Penghadap.
5. Bahwa Tergugat VIII menolak dengan tegas dalil Penggugat point 18 (delapan belas) dimana Penggugat mendalilkan Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi Penggugat tidak mengutarakan dengan jelas terhadap siapa para Penggugat tersebut melakukan perbuatan melawan hukumnya, sehingga menimbulkan kerancuan terlebih dalam kalimat tersebut dinyatakan Tergugat VI (enam) lah selaku pembuat Akta tanah, karena pada dasarnya Tergugat I yang namanya masih tercatat dalam Sertifikat nomor 04592/Pabuaran.

*Halaman 24 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018*

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)



6. Bahwa dalail Penggugat point 22 (dua puluh dua) Tergugat VIII menolak dan tidak sependapat karena, karena penggugat tidak menguraikan secara rinci kerugian materiil dimaksud sehingga dalil tersebut harus ditolak sebagaimana putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam bentuk Yurisprudensi tanggal 28 mei 1983 nomor 556 K/Sip/1980 menyatakan “ tuntutan ganti rugi tidak dirinci harus dinyatakan tidak dapat diterima”.
7. Bahwa Tergugat VIII menolak dengan tegas dalil Penggugat point 24 (dua puluh empat) untuk melakukan sita jaminan terhadap objek milik Tergugat VIII karena permohonan sita jaminan tersebut tidak jelas batas-batasnya maupun luas objeknya.
8. Bahwa point 26 (dua puluh enam) dalil Penggugat untuk mengabulkan dwangsom harus ditolak karena gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur dimana batas-batas tanah objek sengketa yang dikuasai para Tergugat tidak disebutkan dengan jelas dan tegas, oleh karena itu gugatan pokok ditolak maka secara otomatis permohonan uang dwangsom patut untuk tidak dikabulkan.

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas dengan ini kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan akan memutus perkara ini, berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat VIII untuk seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Dalam pokok perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas Gugatan tersebut, Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban tertanggal 21 Agustus 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil gugatan penggugat terkecuali yang secara tegas diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum dan menguntungkan Turut Tergugat I;
2. Bahwa setelah dicermati dan dipahami dalil gugatan penggugat permasalahan aquo adalah gugatan perbuatan melawan hukum antara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Para Tergugat yang nota bene tidak ada hubungan hukum dengan Turut Tergugat I maka mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo berkenan mengeluarkan Turut Tergugat I sebagai pihak/partaj dalam perkara aquo;

3. Bahwa Turut Tergugat I menolak tuntutan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat I khususnya petitum poin 8 kutip memerintahkan Turut Tergugat I untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 04592/Pabuaran tanggal 11 Desember 1998 Surat Ukur tanggal 10 Desember 1998 No. 3743/Pabuaran/1998 menjadi atas nama Penggugat, dikarenakan tuntutan aquo tidak relevan sepanjang belum memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 dan harus dibuatkan Akta sebagai bukti perolehan haknya;
4. Perlu untuk diketahui bahwa berdasarkan data administrasi di Kantor pertanahan Kabupaten Bogor Sertipikat Hak Milik Nomor : 4592 Kelurahan Pabuaran Kecamatan Cibinong Hak keperdataanya masih melekat tercatat atas nama SOPINAH;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili: perkara ini berkenan memutuskan:

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat I;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 05 September 2018 dan atas Replik tersebut Tergugat I, Kuasa Tergugat II, IV dan V, Tergugat III, Tergugat VIII dan Turut Tergugat I telah mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 12 September 2018, selengkapnya terlampir dalam berkas perkara dan telah termuat pula dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, Kuasa Penggugat mengajukan surat-surat bukti diberi tanda P-1 sampai dengan P-23 berupa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti yang diberi tanda P-7 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selengkapnya sebagai berikut:

1. Asli dan fotokopi Surat Pengakuan Hutang dan Surat Kuasa Menjual, masing-masing tertanggal 15 Maret 2008 yang dibuat oleh Sopinah dan

**Halaman 26 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018**

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)



Djaenudin sebagai yang mengaku berhutang/Pihak Pertama/Pemberi Kuasa dan Fatieli Zebua sebagai Pihak yang mengaku memberikan hutang/Pihak Kedua/Penerima Kuasa, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;

2. Asli dan fotokopi Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 52 tanggal 23 Mei 2008 yang dibuat oleh Fatieli Zebua sebagai Pihak Pertama dan Sopinah, Djaenudin sebagai Pihak Kedua dihadapan Flora Primina Sari, S.H., Notaris dan PPAT Kabupaten Cibinong, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Asli dan fotokopi Akta Perjanjian Perpanjangan Hutang Piutang No. 02, tanggal 01 Juli 2008, yang dibuat oleh Fatieli Zebua sebagai Pihak Pertama dan Sopinah, Djaenudin sebagai Pihak Kedua dihadapan Flora Primina Sari, S.H., Notaris dan PPAT Kabupaten Cibinong., selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Asli dan fotokopi Kwitansi Peminjaman Uang tanggal 01 Juli 2008 dan Kwitansi Pembelian Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 04592/Pabuaran, Surat Ukur No. 3743/Pabuaran/1998, Luas 2.385 M2 tanggal 01 September 2008, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Asli dan fotokopi Akta Jual Beli No. 454/2008, tanggal 20 Oktober 2008, yang dibuat oleh Sopinah sebagai Pihak Pertama dan Fatieli Zebua dihadapan Flora Primina Sari, S.H., PPAT Kabupaten Cibinong, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Asli dan fotokopi Sertifikat Hak Milik No 04592 atas nama Sopinah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6 ;
7. Fotokopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan Tanda Terima Surat Setoran BPHTB (SSB) 03, masing-masing tertanggal 24 Oktober 2008 serta Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2008, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Asli dan fotokopi Surat Permohonan Pencabutan Blokir dan Proses Balik Nama SHM No. 04592 yang dibuat oleh ftieli Zebua kepada BPN Kab. Bogor pada tanggal 03 Oktober 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Asli dan fotokopi Surat Permohonan Sita Eksekusi yang dimohonkan Fatieli Zebua kepada Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 14 Juni 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Asli dan fotokopi Surat dari Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah BPN Kab. Bogor tanggal 23 Oktober 2012 No. 7308/Ket-3007/X/2012 kepada Fatieli Zebua, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
11. Asli dan fotokopi Surat Ketetapan Nomor : S.TAP/46/IX/2012/Reskrim Tentang Penghentian Penyidikan, diterbitkan Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Metro Jaya Resort Kota Depok, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11;
12. Asli dan fotokopi Surat Tanda Bukti Lapor Nomor: TBL/2003/VI/2012/ PMJ/ DIT.RESKRIM, diterbitkan Polri Daerah Metro Jaya, tertanggal 12 Juni 2012, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12;
13. Asli dan fotokopi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 19 Juni 2012 No.08/ Pen.Pdt / sita.Eks./ 2012/ PN.Cbn.JoNo.158/Pdt.G / 2011/PN.Cbn. tentang aanmaning, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13;
14. Asli dan fotokopi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 10 Mei 2012 No.08/ Pen.Pdt / sita.Eks./ 2012/ PN.CbnJoNo.158 / Pdt.G / 2011/PN.Cbn. tentang sita eksekusi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-14;
15. Asli dan fotokopi Berita Acara Sita Eksekusi tanggal 27 Juli 2012 No.08/ Pen.Pdt / sita.Eks / 2012 / PN.Cbn Jo No. 158/ Pdt.G/ 2011 / PN.Cbn selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15;
16. Asli dan fotokopi Surat Keterangan No.: 15/BHT.Pdt/2012/PN.Cbn. tanggal 01 Mei 2012 dari Pengadilan Negeri Klas IB Cibinong Cq Panitera / Sekretaris Pengadilan Negeri Cibinong selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-16;
17. Asli dan fotokopi Surat Keterangan No.: 34/BHT.Pdt/2013/PN.Cbn. tanggal 05 Juli 2013 dari Pengadilan Negeri Klas IB Cibinong Cq Panitera / Sekretaris Pengadilan Negeri Cibinong selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-17;
18. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Perdata Pengadilan Negeri Cibinong No. 158/Pdt.G/2011/PN.Cbn. tanggal 22 Maret 2012 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-18;
19. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Perdata Pengadilan Negeri Cibinong No. 100/Pdt.Plw/2012/PN.Cbn. tanggal 18 April 2013 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-19;

**Halaman 28 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018**



20. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Perdata Pengadilan Negeri Cibinong No. 12/Pdt.PIw/2013/PN.Cbn. tanggal 19 November 2013 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-20;
21. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Perdata Pengadilan Tinggi Jawa Barat No. 119/Pdt/2014/PT.Bdg tanggal 01 Juli 2014 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-21;
22. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 389 K/Pdt/2015 tanggal 28 Mei 2015 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-22;
23. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Perdata Pengadilan Negeri Cibinong No. 129/Pdt.G/2015/PN.Cbi. tanggal 4 Mei 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-23;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Penggugat telah pula mengajukan 5 (lima) orang saksi yang dibawah sumpah, telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. EKUATOR ZEBUA

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui Ibu Sopinah dan Djaenudin punya hutang kepada Penggugat Pak Fatieli Zebua
- Bahwa Saksi pernah mengetahui antara Ibu Sopinah dan Djaenudin dengan Penggugat Pak Fatieli Zebua pernah terjadi pinjam meminjam uang;
- Bahwa setahu saksi pinjam meminjam terjadi di rumah Penggugat/Fatieli Zebua, senilai Rp. 21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah) tanggal 15 Maret 2008, dan saksi melihat ada Ibu Sopinah dan Djaenudin di situ, sebagai jaminan ibu sopinah memberikan sertifikat tanah asli kepada pak Fatieli Zebua, yang hadir menyaksikan selain saksi ada sdr. Alex, Ibu Sopinah, pak Djaenudin dan pak Fatieli;
- Bahwa uang yang diserahkan tunai saat itu saksi lihat sendiri;
- Bahwa saksi pernah mendampingi pak Fatieli untuk menagih hutang kepada Ibu Sopinah dan Djaenudin pernah kurang lebih 3 X , sekitar Tahun 2008;
- Bahwa saksi juga bertemu dengan Ibu Sopinah dan Djaenudin saat itu minta waktu pelunasan 2 (dua) minggu kedepan;
- Bahwa Pak Fatieli cerita kepada saya jumlah hutang Ibu Sopinah dan Djaenudin sudah sebesar Rp. 265.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta Rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi awal hutangnya kan Rp. 21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah) kenapa bisa membengkak sampai Rp. 265.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta rupiah) Pak Fatieli cerita kepada saksi Ibu Sopinah dan Djaenudin tambah pinjaman sehingga totalnya Rp. 265.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi Ibu sopinah tidak sanggup membayar/melunasi dan akan mengganti dengan tanahnya, kemudian Pak Fatieli mengatakan jual sama saya saja, kemudian ibu Sopinah cocok dengan harga Rp. 265.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta rupiah) ada bukti kwitansinya;
- Bahwa Pak Fatieli saat itu setuju untuk membeli tanah tersebut dengan nilai nilai jual yang disepakati Rp. 265.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta rupiah), sesuai dengan nilai hutangnya;
- Bahwa saat itu sertifikat asli ada ditangan Pak Fatieli;
- Bahwa Sertifikat asli ada ditangan pak Fatieli sejak pinjaman pertama;
- Bahwa saksi pernah lihat Kwitansi Peminjaman Uang tanggal 01 Juli 2008 dan Kwitansi Pembelian Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 04592/Pabuaran, Surat Ukur No. 3743/Pabuaran/1998, Luas 2.385 M2 tanggal 01 September 2008, dibuat tanggal tanggal 01 September 2008;
- Bahwa setelah kejadian jual beli itu saksi langsung pulang ke rumah;
- Bahwa saksi menerangkan Penggugat membuat kwitansi, kwitansi itu ditulis dimana dirumah Pak Djaenudin, yaitu kuitansi jual beli, isi kwitansi pembelian tanah dan bangunan di desa Jalan Pabuaran, Kecamatan Cibinong;
- Bahwa Saksi tidak tahu perkara ini sudah pernah diperiksa sampai Mahkamah Agung ada Putusan Peninjauan Kembali;
- Bahwa saksi di Depok tahun 2007 langsung ikut Pak Fatieli, karena Saksi dengan Pak Fatieli satu kampung;
- Bahwa selama mendampingi Pak Fatieli pekerjaannya adalah bidang jasa memberikan pinjaman uang kepada yang membutuhkan;
- Bahwa saksi kenal dengan sdr. Alex kenal, sdr. Alex setahu saksi yang memperkenalkan pak Fatieli dengan Ibu Sopinah dan Djaenudin untuk meminjam uang kepada pak Fatieli ;
- Bahwa Alex bekerja bersama dengan Pak Fatieli saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi sekali dua kali pernah bertemu Alex;

*Halaman 30 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018*



- Bahwa benar Pak fatieli membeli tanah ibu Sofinah sebagai tanda pelunasan hutang ibu Sopinah;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan sdr. Mova;
- Bahwa Saksi datang ke rumah Tergugat I bersama Penggugat/pak Fatieli;
- Bahwa saksi selalu mengikuti penggugat dalam menagih hutang ke rumah Ibu Sopinah/Djaenudin ;
- Bahwa jumlah hutang Ibu Sopinah yang Rp. 265.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa hutang Sopinah;
- Bahwa saksi Tidak melihat penyerahan uang yang Rp. 265.000.000,00 yang saksi lihat hanya yang Rp.21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah)
- Bahwa saksi tidak tahu bisa jadi Rp. 265.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Penggugat cerita ke saksi karena sering di ajak untuk menagih;

2. NOFERMAN WARUWU

- Bahwa Saksi dengan Penggugat hanya sama-sama satu kampung dan tinggal di Depok;
- Bahwa saksi sejak tahun 2008 bekerja sebagai colector, surveyor ;
- Bahwa pada saat saksi belum pernah mendengar Ibu Sopinah dan Djaenudin;
- Bahwa setahu saksi pada tahun 2008 setelah Pak Fatieli menelpon Saksi untuk ketemu dengan Alex , karena ada yang akan mengajukan pinjaman dan pak Fatieli mengarahkan saksi bertemu dengan Alex di daerah Cilodong, setelah bertemu dengan Alex di Cilodong, kami bersama-sama menuju ke rumah Ibu Sopinah, sekitar bulan Maret, tahun 2008;
- Bahwa intinya Pak Fatieli mengatakan kepada saksi agar bersama Alex pergi ke rumah ibu Sopinah dan bersama dengan Alex saksi pergi ke rumah ibu Sopinah;
- Bahwa sesampainya saksi dan Alex di rumah Sopinah sudah ditunggu oleh Ibu Sopinah, Djaenudin dan sdr. Sarima, Saksi kenal dengan Djanudin dan Sopinah saat itu dan ada saksi menunjuk Djaenudin Tergugat I ;
- Bahwa saksi tidak kenal dan tidak tahu sdr. Sarima ada hubungan apa dengan ibu Sopinah;
- Bahwa Saksi kenal dengan Alex ;



- Bahwa rumah Sopinah di Pabuaran;
- Bahwa saksi mengutarakan kepada Ibu Sopinah dan pak Djaenudin tentang maksud kedatangan saya apakah benar Ibu Sopinah akan mengajukan pinjaman kepada Pak Fatieli dan saksi datang kesitu untuk mengecek sertifikat tanah KTP, KK, setelah itu saksi di jamu dan diberi rokok, setelah berbincang-bincang lalu ibu Sopinah ke kamar dia ambil Sertifikat asli, asli sertifikat di taro di meja, copy sertifikat diberikan ke Alex lalu saksi cocokan dengan aslinya KTP, KK dan Sertifikat semua sama dengan aslinya ;
- Bahwa Sertifikat itu atas nama siapa Ibu Sopinah
- Bahwa Saksi keluar rumah tepatnya di halaman rumah, kami hanya melihat tanah, batas-batas tanah, tidak keliling, dan batas-batas dituntun oleh Ibu Sopinah yaitu samping jalan, depan jalan, belakang jalan, samping kanan ada tembok tetapi sekarang ada tembok pembatas ;
- Bahwa saksi ikut saat pemeriksaan di lokasi hari Jumat ;
- Bahwa tanah yang kemarin di lakukan pemeriksaan setempat sama yang saksi survey tahun 2008;
- Bahwa setahu saksi disitu dulu adanya hanya rumah dan kios dan selain itu ada juga seperti tanaman atau kebun tanamannya saat itu masih kecil tidak sebesar sekarang;
- Bahwa saat survey saksi tidak pernah mendengar ibu Sopinah pernah menjual tanah itu kepada orang lain selain kepada Penggugat pak Fatieli Zebua;
- Bahwa saat survey dulu Saksi tidak melihat ada bangunan ruko atau rumah kontrakan di belakang rumah ibu Sopinah;
- Bahwa posisi tanah saat ini saat dilakukan pemeriksaan setempat oleh pengadilan sama dan luas tidak berkurang jalan-jalan masih tetap ada, samping kanan jalan masih bisa dilewati dulu belum ada tembok ;
- Bahwa setelah itu saksi melihat-lihat lokasi seperti itu saksi pulang sambil membawa fotokopi KTP nya menyampaikan ke pak Fatieli katanya tolong dibantu, terus saksi bertanya bagaimana pengajuannya ini? terus kata Alex tanya saja sama Ibu Sopinah dan Djaenudi, lalu saksi tanya Ibu Sopinah dan Djaenudi kemudian mereka minta Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) saksi hanya menyampaian akan memberitahukan ke Pak Fatieli kami berpisah dengan Alex, saksi kembali ke Pak Fatieli menyerahkan fotokopi KTP, KK dan memberitahukan semuanya termasuk Sertifikat sesuai aslinya dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ibu Sopinah dan Djaenudi, mengajukan pinjaman sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) ;

- Bahwa selang beberapa hari saksi ditelpon lagi oleh pak Fatieli datang ke rumah Penggugat, di sana sudah ada Alex, Sopinah, Djaenudin, pak Fatieli, Sariman, saksi datang ke situ salaman, dan kemudian Pak Fatieli tanya apakah benar surat-surat dan pengajuan pinjaman, saksi memastikan benar semua dan saksi mendengar jika benar maka pengajuan dari ibu Sopinah dan pak Djaenudin yang Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) hanya disetujui sebesar Rp. 21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah) oleh pak Fatieli dan saksi saat itu ngobrol-ngobrol di teras rumah setelah itu saksi pulang;
- Bahwa saat itu ada penyerahan uang Rp. 21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah) dan Sertifikat ibu Sopinah sebagai jaminan, uang jaminan;
- Bahwa Rp. 21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah) diterima langsung oleh Ibu Sopinah;
- Bahwa beberapa hari setelah itu Alex menelpon saksi dan bertemu di pasar pucung, saksi dikasih uang Rp. 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) untuk beli bensin dari Alex, dan kami berpisah begitu saja;
- Bahwa ketika penyerahan sertifikat saat itu (pinjaman pertama Rp. 21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah) tidak ada pembicaraan jual beli;
- Bahwa setelah beberapa kali saksi bersaksi di pengadilan baru tahu jaminan itu sudah akta jual belinya ;
- Bahwa saat survey yang saksi lihat ada bangunan dan pohon-pohon, juga ada tanaman singkong;
- Bahwa ketika saksi survey dengan melihat pemeriksaan di lokasi kemarin tidak ada perubahan, hanya ada yang sebelah kanan yang ada tembok berubah, perubahan jalan sekarang lebih bagus;
- Bahwa jalan yang disamping paling ujung masih tetap seperti itu
- Bahwa ada jalan setapak waktu itu;
- Bahwa pekerjaan itu bukan survey sesungguhnya, hanya memastikan benar apa tidak suratnya dan ada atau tidak obyek nya yang dijamin, saksi hanya bertanya kepada orang/tetangga depan rumah yang ada warungnya saksi hanya bertanya apakah benar rumah/tanah itu milik ibu Sopinah ;
- Bahwa saksi sebelumnya pernah bertemu Tergugat l/pak Jaenudin dan ibu Sopinah;

*Halaman 33 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018*



- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang mengecek sertifikat ke BPN, saksi hanya mengecek/memastikan Sertifikat yang asli sesuai fotokopi atau tidak ;
- Bahwa saksi bekerja di perusahaan koperasi bukan dengan pak Fatieli;
- Bahwa saat itu Saksi tidak tahu pekerjaan pak Fatieli;
- Bahwa sebelum sidang ini saksi pernah menjadi saksi, seingat saksi ada 3 (tiga) atau 4 (empat) kali;
- Bahwa saksi masih ingat keterangan saksi tahun 2016 hutang Ibu Sopinah setahu saksi yang Rp. 21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah);
- Bahwa diluar yang Rp. 21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah) saksi tidak pernah tahu, saksi hanya mendengar, yang lainnya tidak tahu, saksi hanya melihat penyerahan uang yang Rp. 21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah) dan penyerahan Sertifikat ;
- Bahwa yang saksi lihat saat penyerahan sertifikat di rumah pak Fatieli ada 4 (empat) orang dari ibu Sopinah, saksi sendiri, pak Fatieli dan isterinya, dan ada Ekuator dan Albert ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah perkara-perkara sebelumnya telah diputus dari tingkat pertama, sampai Peninjauan Kembali;
- Bahwa saat saksi membaca Sertifikat luas tanah kurang lebih 2000 M²
- Bahwa Saksi hanya mendengar yang hutang sampai Rp. 265.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta) karena pak Fatieli selalu berkonsultasi dengan saksi bahwa Ibu Sopinah akan melakukan tambahan peminjaman lagi dan akan menambah jumlah hutang sebelumnya, saksi hanya menyatakan terserah pak Fatieli ;
- Bahwa Saksi mendengar pinjaman ini akan ditambahkan lagi untuk ketiga kalinya saksi tidak ada disitu
- Bahwa setelah pinjaman itu tidak bisa dikembalikan oleh ibu Sopinah, pak Fatieli memanggil saksi katanya ada masalah hutang yang kesatu, kedua, ketiga tidak bisa dikembalikan ;
- Bahwa sesuai kwitansi yang saksi baca pinjaman ke 1, 2, 3 totalnya adalah Rp. 265.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi yang mensurvei pertama, hanya memastikan benar atau aman tanah itu ;
- Bahwa menurut saksi karena Ibu Sopinah masih yakin akan bisa mengembalikan pinjaman karena masih ada usaha di pasar Cibinong, sehingga diberikan tambahan hutang oleh pak Fatieli;



- Bahwa Saksi tidak bilang Pak Fatieli yang di bidang Koperasi, bos saksi lah yang bekerja di Koperasi;
- Bahwa saat pinjaman Rp. 21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah), jaminan tanah luasya 2300 M² di daerah Pabuaran;
- Bahwa Harga Permeter saat itu tidak tahu, tahun 2008 perkiraan ratusan ribu rupiah;
- Bahwa Pinjaman berapa bunganya dan cicilan tiap bulannya saksi tidak tahu;
- Bahwa Pinjaman tambahan yang kedua dan ketiga saksi tidak tahu;
- Bahwa Jumlah total Rp. 265.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta rupiah) termasuk bunga saksi tidak tahu;
- Bahwa perjanjian di ddalamnya ada klausul apabila tidak bisa bayar jaminan jadi milik Penggugat saksi Tidak tahu ;
- Bahwa saksi membenarkan Perjanjian di bawah tangan;
- Bahwa Jaminan langsung dikasih ke Fatieli;
- Bahwa Saat survey bertemu Ibu Sopinah dan Djaenudin dan bertanya kepada pemilik warung apakah tanah itu milik Tergugat I dan dijawab benar milik Tergugat I dan tidak ada informasi tanah itu sudah dijual kepada Posman Simajuntak, AM. Agussari, Rizki Soepomo, Mulyaman, Hasanudin;
- Bahwa pada saat pinjaman pertama saksi hadir, jawaban Ibu Sopinah untuk apa uang pinjaman itu adalah untuk usaha;

3. ALBERTAWARAE

- Bahwa Saksi menyatakan kenal dengan Penggugat, tidak ada hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja, kenal dengan Tergugat I Sopinah dan Djaenudin tidak ada hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja, dengan Tergugat lainnya tidak kenal;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Ibu Sopinah dan Djaenudin dengan Penggugat Pak Fatieli Zebua yaitu Ibu Sopinah dan Djaenudin punya hutang kepada Penggugat Pak Fatieli Zebua
- Bahwa setahu saksi pada tanggal 15 Maret 2008 Ibu Sopinah dan Djaenudin datang ke Pak Fatieli Zebua untuk mengajukan pinjaman sebesar Rp. 21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah) dan saat itu diberikan oleh pak Fatieli, saat Ibu Sopinah dan Djaenudin menerima Rp. 21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah) sebagai pinjaman, Ibu Sopinah dan Djaenudin menyerahkan pula asli Sertifikat tanah atas nama



Sopinah setelah itu mereka pulang dan sertifikat di tinggal di rumah pak Fatieli;

- Bahwa saat ini sertifikat milik Ibu Sopinah ada di pak Fatieli Zebua/ Penggugat;
- Bahwa kemudian pada tanggal 22 Mei 2008, pak Fatieli mengajak Saksi ke rumah Ibu Sopinah dan Djaenudin untuk melakukan survey karena Ibu Sopinah dan Djaenudin akan mengajukan tambahan hutang sebesar Rp. 59.000.000,00 (lima puluh sembilan juta rupiah), setelah saksi melakukan survey melihat batas-batas tanah dan bangunan pada esok harinya tanggal 23 Mei 2008 Ibu Sopinah dan Djaenudin diberikan pinjaman tambahan sebesar menjadi Rp. 59.000.000,00 (lima puluh sembilan juta rupiah) sehingga total hutang adalah Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), setelah pak Fatieli menyerahkan uang Rp. 59.000.000,00 (lima puluh sembilan juta rupiah) kemudian pak Fatieli dan ibu Sopinah serta Djaenudin pergi ke Notaris Flora yang masuk ke kantor notaris Flora adalah pak Fatieli serta ibu Sopinah dan Djaenudin, Saksi di luar kantor notaris, selanjutnya pak Fatieli kembali mengajak Saksi ke rumah Ibu Sopinah dan Djaenudin, karena Ibu Sopinah dan Djaenudin mengajukan pinjaman kembali sebesar Rp. 185.000.000,00 (seratus delapan puluh lima juta rupiah) sehingga totalnya Rp. 265.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta rupiah) kemudian dibuatkan kwitansi oleh pak Fatieli di rumah ibu Sopinah dan selanjutnya kami pergi ke notaris untuk membuat perjanjian perpanjangan hutang piutang di Notaris di Pondok Gede itu pada tanggal tanggal 1 Juli 2008;
- Bahwa yang terjadi selanjutnya pada tanggal 2 September 2008 Saksi dan pak Fatieli datang lagi ke rumah ibu Sopinah untuk menagih dan ibu Sopinah menerangkan masih butuh waktu 1 (satu) minggu dan setelah lewat 1 (satu) minggu ibu Sopinah belum membayar juga dan pada tanggal 20 Oktober 2008 pak Fatieli memanggil saksi untuk keperluan ke notaris membuat Akta Jual Beli
- Bahwa Saksi melihat sendiri saat ibu sopinah meminjam yang pertama kali yang di rumah pak Fatieli sebesar Rp. 21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah), saksi juga melihat sendiri dan sebagai saksi juga dalam penerimaan kwitansi ;
- Bahwa apakah ada survey ulang untuk pinjaman yang kedua saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi pernah lihat tanah/rumah yang dijaminan oleh ibu Sopinah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi melihat langsung Ibu Sopinah dan Djaenudin menyerahkan langsung sertifikat kepada pak Fatieli;
- Bahwa Saksi melihat penyerahan uang pinjaman yang pertama sebesar Rp. 21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah) dan diterima oleh Ibu Sopinah
- Bahwa saksi melihat penyerahan uang pinjaman yang kedua sebesar Rp. 59.000.000,00 (lima puluh sembilan juta rupiah) dan diterima oleh Ibu Sopinah saksi lihat dan diterima oleh Ibu Sopinah ;
- Bahwa saksi melihat penyerahan uang pinjaman yang pertama sebesar Rp. 185.000.000,00 (seratus delapan puluh lima juta rupiah) dan diterima oleh Ibu Sopinah;
- Bahwa saat datang ke notaris Saksi juga menyaksikan ibu Sopinah, pak Djaenudin dan pak Fatieli pergi ke notaris ;
- Bahwa saat itu saksi tidak bekerja dengan Penggugat, saat itu saksi kuliah dan hanya satu kampung dengan pak Fatieli Zebua/Penggugat, tidak ada hubungan keluarga dan saksi tinggal di rumah pak Fatieli;
- Bahwa saksi mengetahui semua pinjaman ibu Sopinah kepada pak Fatieli, kenapa pinjaman itu semuanya ganjil ? 21, 59, dan 185 (juta) saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi berasal dari Nias Barat, tinggal di Depok sejak tahun 2005;
- Bahwa setahu Saksi pekerjaan Penggugat/pak Fatieli Swasta, tapi setahu saksi pernah PNS juga, swastanya sebagai kontraktor;
- Bahwa Saksi tinggal di rumah Penggugat pak Fatieli di Beji saat tahun 2008 ;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa ibu Sopinah bisa datang ke pak Fatieli untuk meminjam uang;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang memberi tahu atau mengenalkan ibu Sopinah tiba-tiba datang ke Penggugat;
- Bahwa yang saksi tahu ibu sopinah dan Djaenudin datang untuk meminjam uang kepada pak Fatieli di rumah Fatieli;
- Bahwa Saksi tidak pernah baca putusan perlawanan;
- Bahwa saksi tidak tahu dalam putusan perlawanan tersebut semua akta-akta yang dibuat oleh notaris Flora sudah dibatalkan pengadilan;
- Bahwa saksi tidak tahu ada berapa akta yang dibatalkan oleh pengadilan;
- Bahwa Saksi tidak tahu penggugat/Fatieli menawarkan uang pinjaman ke ibu Sopinah sehingga ibu Sopinah meminjam uang yang Rp. 21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah);

**Halaman 37 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu ibu Sopinah meminjam untuk apa;
- Bahwa Saksi kenal dengan sdr. Noverman karena teman sekampung;
- Bahwa saat tahun 2008 saksi kuliah di Gunadharma;
- Bahwa yang saksi tahu pinjaman yang Pertama : Rp. 21.000.000,00 kedua : Rp. 59.000.000,00 dan ketiga :Rp. 185.000.000,00 jadi total : Rp. 265.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu pak Fatieli ini selain dengan ibu Sopinah juga memberikan pinjaman di tempat lain;
- Bahwa Saksi pernah datang ke rumah ibu Sopinah dan bertemu dengan Djaenudin dan ibu Sopinah;
- Bahwa saksi 3 (tiga) kali datang ke rumah ibu Sopinah;
- Bahwa Saksi kenal dengan Nova kenal saat survey yang kedua;
- Bahwa Saksi tidak ikut ke Notaris;
- Bahwa ada 3 (tiga) kali yaitu : Pertama : Rp. 21.000.000,00 kedua : Rp. 59.000.000,00 dan ketiga : Rp. 185.000.000,00 jadi total : Rp. 265.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saat pinjaman kesatu yang Rp. 21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah) sertifikat ibu Sopinah di serahkan;
- Bahwa saat pinjaman kedua dibuatkan Akta Pengakuan Hutang dan dibuatkan Akta Perjanjian Perpanjangan Hutang tanggal 20 Oktober 2008;
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi dan melihat batas-batas tanah nya dan setahu saksi luasnya kurang lebih 2000 M²;
- Bahwa kenapa akhirnya ada AJB setahu saksi Ibu Sopinah tidak pernah bayar hutangnya kepada pak Fatieli kata pak Fatieli;
- Bahwa penyerahan uang yang Rp. 21.000.000,00 (duapuluhsatujuta rupiah) di rumah di rumah Penggugat/Fatieli Zebua, ibu Sopinah datang langsung ke pak Fatieli;
- Bahwa yang saksi lihat ada Alex, Sariman, Noverman, saksi, ibu Sopinah, Djaenudin, pak Fatieli dan isteri ;
- Bahwa saat pinjaman kedua yang Rp. 59.000.000,00 diserahkan di rumah ibu Sopinah sekitar jam 10.00 WIB pagi ;
- Bahwa saat pinjaman yang Rp. 185.000.000,00 Saksi ikut menyaksikan;
- Bahwa saksi juga melihat kwitansi di tandatangani saksi juga melihat penyerahan uangnya, selain saksi juga ada pak Fatieli, ibu Sopinah dan Djaenudin 4 (empat) orang lainnya;

**Halaman 38 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Kwitansi dibuat di rumah ibu Sopinah dan ibu Sopinah Djaenudin tahu isi tulisan kwitansi itu, tepatnya jam berapa Saksi lupa kira-kira jam 10.00 pagi dan setelah kwitansi yang Rp. 185.000.000,00 ditandatangani, tidak begitu lama langsung ke notaris kira-kira 30 (tiga puluh) menit;
- Bahwa setahu saksi, saksi Ekuator hanya membawa uang datang kenotaris untuk bayar pajak;
- Bahwa Saat saksi mensurvey yang dilakukan saksi hanya melihat batas-batas tanah, ada masyarakat hanya lalu lalang, tidak spesifik melihat dan saksi tidak melakukan survey status tanah;
- Bahwa saksi mendapat penjelasan dari ibu Sopinah tanahnya belum pernah dijual kesiapapun;
- Bahwa setahu saksi memang ibu Sopinah mengajukan pinjaman sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tetapi yang dikabulkan dan diserahkan hanya Rp. 21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah), yang Rp. 4.000.000,00 saksi tidak tahu, yang saksi lihat hanya penyerahan Rp. 21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah) dibayar tunai dengan uang kertas warna merah seratus ribuan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Mova, hanya sekali saat survey dan saksi tidak tahu apakah Mova karyawan pak Fatielu atau bukan, yang saksi tahu Nova asli Nias;

4. FLORA PRIMINA SARI, S.H.;

- Bahwa saksi dalam keadaan sehat;
- Bahwa saksi kenal dengan pak Fatieli dan ibu Sopinah/Jaenudin;
- Bahwa aksi pernah membuatkan akta jual beli antara pak Fatieli dan ibu Sopinah/Jaenudin;
- Bahwa seingat saksi 1 (satu) tahun yang lalu, sebelum dibuatkan akta jual beli terlebih dahulu dibuatkan perjanjian hutang-piutang, perpanjangan hutang piutang baru akta jual beli;
- Bahwa saat perjanjian hutang piutang, saksi masih ingat pada bulan berapa, tahun April tahun 2008, saat itu yang berhadapan langsung dengan saksi adalah Ibu Sopinah, Jaenudin dan Fatieli Zebua;
- Bahwa saat perjanjian hutang piutang ada jaminan Sertifikat Hak Milik atas nama Sopinah;
- Bahwa saksi cek sesuai standar SOP, saksi minta aslinya, para pihak mengisi daftar hadir, Sertifikat saksi cek ke BPN tidak ada masalah, sebelum dibuatkan akta perjanjian hutang piutang, saat itu saksi juga sudah tanyakan langsung ke yang bersangkutan Ibu Sopinah apakah

*Halaman 39 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018*



sertifikat ini sudah dijamin ke pihak lain baik tertulis atau tidak tertulis dan dijawab oleh ibu Sopinah tidak ;

- Bahwa pihak ibu Sopinah minta tempo dan setelah ada musyawarah dan mufakat baru dibuatkan akta perpanjangannya;
- Bahwa Saksi masih ingat berapa hutang Ibu Sopinah saat terakhir minta perpanjangan sekitar Rp. 200.000.000,00 an (dua ratus jutaan) itu setelah kesepakatan para pihak saksi tanyakan dan merek setuju, setelah itu ada akta jual beli, saksi juga menyampaikan apabila ibu Sopinah tidak sanggup membayar hutangnya maka akan dilanjutkan dengan akta jual beli saat itu Ibu Sopinah dan pak Jaenudin setuju dan sudah saksi jelaskan kepada Ibu Sopinah dan pak Jaenudin apabila tidak sanggup membayar hutangnya maka akan dilanjutkan dengan akta jual beli dan mereka setuju dan tidak ada penolakan dan tidak ada informasi juga jika tanah itu/SHM sudah dialihkan atau dijual ke pihak lain di bawah tangan;
- Bahwa seorang notaris/PPAT dalam membuat AJB harus/wajib melihat asli SHM, mengecek keabsahan sertifikat itu sebelum membuat akta jual belinya, jadi saksi tidak bisa membuat akta jual beli sebelum saksi melihat dan mengecek sertifikat itu ;
- Bahwa saat ini Sertifikat masih di pegang oleh saksi karena masih status quo, maka kewajiban saksi memegang sertifikat itu;
- Bahwa saat sertifikat itu akan di ajukan balik nama ternyata ada blokir oleh ibu Sopinah/Jaenudin di BPN karena diblokir otomatis saksi tarik kembali sertifikat itu dan kewajiban saksi untuk menyimpan sertifikat itu sampai masalah ini selesai;
- Bahwa blokirnya adalah blokir Pribadi dari ibu Sopinah /Jaenudin setelah akta jual beli dibuat dan ibu Sopinah pak Jaenudin sendiri dengan tulisan tangan diajukan ke BPN untuk mengajukan permohonan blokir ;
- Bahwa saksi juga tahu juga ada blokir dari Pengadilan atas permohonan pak Fatieli karena ada sengketa;
- Bahwa Ibu Sopinah mengajukan blokir ke BPN setelah dibuatkan akta jual beli akan proses balik nama, seingat saksi bulan November tahun 2008 tanggal saksi lupa, karena memang ada kewajiban dari Notaris/saksi setelah satu minggu akta jual beli dibuat maka dilanjutkan dengan proses balik nama;
- Bahwa saksi lupa, tapi saat saksi ajukan proses balik nama sekitar bulan November 2008 ditolak BPN karena ada blokir dari ibu Sopinah itu informasi yang saksi dapat dari BPN, dasarnya apa ibu sopinah blokir,



saksi tidak tahu, iya tahun itu juga 2008, dasarnya mungkin karena ada kasus karena ada perkara-perkara selanjutnya;

- Bahwa hanya dalam hitungan hari akta jual beli itu atau proses jual beli itu diblokir oleh Ibu Sopinah;
- Bahwa kenapa akta tersebut tidak saksi batalkan karena harus melalui Pengadilan dan Saksi telah menyarankan pembatalan itu kepada para pihak;
- Bahwa saksi juga sudah bertemu mediasi para pihak untuk menyelesaikannya tapi gagal;
- Bahwa nilai jual belinya Rp. 248.000.000,00 (dua ratus empat puluh delapan juta rupiah) dan ada kwitansinya;
- Bahwa saksi sudah tegaskan kepada penjual/ibu sopinah apakah sudah menerima uangnya dan ibu sopinah menjawab telah menerimanya;
- Bahwa menurut saksi akibat hal ini ada jual beli dan diblokir oleh penjual yang dirugikan adalah Pihak pembeli pak Fatieli Zebua;
- Bahwa Saksi sarankan kepada Pak Fatieli Zebua untuk mediasi dengan Ibu Sopinah Jaenudin namun mungkin karena sudah ada pihak ketiga jadi sulit mediasinya
- Bahwa saat tanda tangan Akta Jual Beli tidak ada paksaan terhadap Ibu Sopinah dan pak Jaenudin, saat itu suasana cair akrab dan saksi juga bertanya langsung kepada para pihak dan Pajak di bayar oleh pak Fatieli semuanya baik pajak pembeli atau penjual;
- Bahwa saat itu saksi juga yang membuat akta-akta sebelumnya, yang saksi ketahui adalah ibu Sopinah pak Jaenudin berhutang kepada Pak Fatieli dan dibuatkan akta perjanjian hutang piutang dengan jaminan terjadi wan prestasi, kemudian diperpanjang juga wanpresatsi dan terakhir dibuatkan akta jual beli karena Ibu Sopinah dan Pak Jaenudin tidak mampu membayar hutangnya ;
- Bahwa saksi yang membuat semua akta dan saksi juga menjelaskan kepada pihak ibu Sopinah saat akan membuat akta perjanjian hutang piutang dengan jaminan segala konsekuensinya dan juga pada saat membuat akta perpanjangan hutang saksi menjelaskan apabila tidak sanggup membayar konsekuensinya apabila tidak sanggup membayar;
- Bahwa perpanjangan hutang itu karena saat itu Ibu Sopinah tidak sanggup membayar dan ada tambahan jumlah hutang juga ;
- Bahwa saat perjanjian pertama sertifikat sudah saksi pegang sejak perjanjian hutang piutang yang pertama;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat perjanjian yang pertama saksi sudah cek ke BPN dan hasilnya clear tidak ada blokir dan AJB lain atas sertifikat itu, saksi juga tidak tahu apabila ternyata sertifikat itu sudah di alihkan;
- Bahwa Saksi agak lupa dengan pak Jaenudin karena sudah tahunan tapi seingat saksi iya itu pak Jaenudin yang saksi lihat menghadap saksi saat membuat akta jual beli;
- Bahwa tidak dokumen foto dan daftar hadir saat akta jual beli dibuat;
- Bahwa AJB ditandatangani langsung oleh ibu Sopinah pak Jaenudin dan Pak Fatieli langsung di depan saksi;
- Bahwa Tidak ada pernyataan seperti itu saksi menayakan langsung kepada ibu Sopinah dan pak Jaenudin apakah Sertifikat ini sudah dijaminan atau dialihkan kepada pihak lain dengan akta di bawah tangan atau lainnya mereka menyatakan tidak ada;
- Bahwa pemilihan saksi sebagai notaris itu atas pilhan siapa saksi tidak tahu, sebelumnya saksi tidak kenal dengan para pihak;
- Bahwa Saksi sejak 2002 sudah jadi PPAT;
- Bahwa nilai jual Rp. 265.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta rupiah), Rp. 265.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta rupiah) itu sudah total termasuk bunga;
- Bahwa saksi tidak tahu Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor : 52 tanggal 23 Mei 2008 dan Akta Perjanjian Perpanjangan Hutang Piutang Nomor : 02 tanggal 01 Juli 2008 sudah dibatalkan oleh Mahkamah Agung, Saksi tidak tahu belum ada pemberitahuan;
- Bahwa saksi melihat kwitansinya pada saat membuat akta perpanjangan yang Rp. 185.000.000,00 (seratus delapan puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Saksi lupa dalam kwitansi itu tertulis untuk apa karena sudah lama;
- Bahwa kenapa penitipan bisa jadi penambahan karena artinya disitu ada kewajiban dari penerima titipan untuk mengembalikan uang itu apabila tidak dikembalikan maka otomatis akan ada akibatnya, kenapa perpanjangan karena saksi memberikan waktu untuk menyelesaikan hal tersebut (hutang piutangnya) dan saksi sudah jelaskan kepada Ibu Sopinah dan Pak Jaenudin ini disebut penitipan karena ibu dan bapak sudah meminjam uang pak Fatieli zebua, karena saksi tidak mengikuti proses awalnya dimana kwitansi itu dibut dimana uang itu diserahkan saksi hanya tahu para pihak datang dengan itikad baik untuk membuat perjanjian hutang piutang dan membenarkan bahwa baik Pak Fatieli telah meminjamkan uang dan Ibu Sopinah Pak Jaenudin telah menerima

*Halaman 42 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018*



uang, saksi tidak tahu apakah saksi diberikan keterangan palsu oleh ibu Sopinah dan Jenudin ;

- Bahwa kenapa saksi tulis perpanjangan karena harus dilihat perjanjian awalnya yaitu hutang piutang dimana ibu Sopinah dan Pak Jaenudin tidak sanggup membayar minta perpanjangan waktu dan tambahan modal itupun saksi sudah menjelaskan kepada ibu Sopinah dan Pak Jaenudin apabila tidak sanggup membayar yang perpanjangan ini akan ada konsekuensinya ;
- Bahwa Pemblokiran sekitar bulan November, keterangan itu di dapat saksi dari BPN saksi tidak ada tertulisnya;
- Bahwa Saksi sudah menjelaskan kepada para pihak tentang hak kewajiban dalam pembuatan akta-akta tersebut dan para pihak menyatakan telah sepakat apabila pihak ibu Sopinah tidak mampu membayar maka akan dibuatkan Akta Jual Beli senilai hutangnya, jadi itu semua atas dasar kesepakatan para pihak, saksi juga mempertanyakan itikad dari ibu Sopinah dan Pak Jaenudin yang tidak lama setelah memperpanjang pinjaman malah memblokir jaminan hutangnya ;
- Bahwa sejak awal saksi tidak tahu awalnya prosesnya terjadi hutang piutang, saksi hanya tahu kedatangan Ibu Sopinah Bapak sendiri, dan Pak Fatieli jadi saksi tidak tahu kenapa alasan apa pak Fatieli dan sdr. Mova keluar, bahkan saksi ingat telah mengingatkan kepada para pihak mari kita selesaikan secara baik;
- Bahwa jika saksi tidak netral maka saksi tidak akan memediasi keduabelah pihak dan tidak akan menjelaskan kepada pihak ibu Sopinah tentang konsekuensi jika tidak sanggup membayar hutangnya, kehati-hatian saksi dalam proses ini tindakan saksi adalah memegang asli sertifikat yang akan dibuatkan jual belinya;
- Bahwa saksi mengecek dan proses jual belinya tidak dapat dilakukan karena ternyata ada blokir dari Ibu Sopinah
- Bahwa sudah tapi tidak bisa diproses saksi buat akta jual belinya karena sudah saksi tanyakan kepada Ibu Sopinah, Pak Jaenudin apakah ada keberatan apakah sertifikat ini dijamin dan dialihkan kepihak ketiga dan dijawab tidak ada maka saksi buat akta tapi kenyataannya tidak demikian setelah saksi proses ke BPN ternyata ada blokir dari Ibu Sopinah dan Pak Jaenudin;
- Bahwa saat AJB dibuat ditandatangani blokir belum ada baru saat akan proses balik nama ke BPN ada blokir;



- Bahwa karena gugat menggugat ini banyak bahkan ada ekskusi saksi belum menerima semuanya saksi hanya ingat satu atau dua
- Bahwa Saksi yang lalu-lalu tidak dilibatkan
- Bahwa Saksi keberatan pertanyaan itu seolah-olah saksi adalah notarisnya pak fatieli, karena saksi sebagai notaris tidak pernah memilih klien semuaya bisa menjadi klien saksi, saksi tidak akan menjawabnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu karena saksi berdasarkan keterangan dari pemilik tanah ibu Sopinah tanah pada tahun 2008 itu belum dijual dijaminan ke pihak lain ada pihak lain sejak tahun 2002 seperti yang tadi dikatakan artinya saksi diberikan keterangan yang tidak benar oleh Ibu Sopinah dan Jaenudin;
- Bahwa hutang piutang totalnya Rp. 265.000.000,- (dua ratus enam puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu hitungan bunganya;
- Bahwa saat para pihak datang ke saksi hitungan bunga tidak ada, hanya kwitansi jumlah seperti itu hitungan Rp. 265.000.000,- (dua ratus enam puluh lima juta rupiah) adalah kesepakatan kedua belah pihak dan jumlah itu saksi tanyakan dan mereka membenarkannya;
- Bahwa setahu saksi luas tanah itu sesuai sertifikat adalah 2385 M2 (Dua ribu tiga ratus delapan puluh lima meter persegi) itu luas seluruhnya;

5. WARTINUS GEA;

- Bahwa saksi dalam keadaan sehat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I Sopinah dan Djaenudindan dengan para Tergugat lainnya tidak kenal;
- Bahwa Saksi punya nama lain alias atau panggilan yaitu Mova dan saksi tinggal di Depok sejak tahun 2007;
- Bahwa dengan Fatieli Zebua/Penggugat sebelumnya saksi tidak kenal, saksi dikenalkan oleh sdr. Alex dan dengan ibu Sopinah dan pak Jaenudin saksi dikenalkan oleh sdr. Alex, sebelumnya saksi tidak kenal;
- Bahwa peminjaman uang yang saksi ketahui adalah sebagai berikut: sebelumnya saksi tidak kenal, tapi sdr. Alex teman debt collector bercerita kepada saksi ada pinjaman ibu Sopinah dan pak Jaenudin dengan jaminan sertifikat lalu saksi utarakan jika ada pinjaman uang kembalikan saja, alex bercerita karena ibu Sopinah dan pak Jaenudin akan menambah hutangnya saa itu alex menerangkan hutang awalnya Rp. 21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah) dan akan mengajukan tambahan digenapkan jadi Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) sehingga untuk pinjaman kedua nya Rp.59.000.000,00 (lima puluh



sembilan juta rupiah), dan alex meminta saksi untuk ikut mendampingi ke rumah Pak Fatieli sesama asli Nias;

- Bahwa kemudian pada hari minggunya datanglah ibu Sopinah, pak Jaenudin Alex dan sariman ke rumah kontrakan saksi, dan saksi bersama-sama mereka pergi ke rumah pak Fatieli untuk maksud menambah pinjaman itu, akhirnya pak Fatieli meminta untuk disurvey dulu, kemudian kami melakukan survey ke rumah ibu Sopinah, pak Jaenudin;
- Bahwa saksi survey ke rumah pak Jaenudin/Ibu Sopinah di Pabuaran dan saat saksi survey hanya ada rumah pak Jaenudin, dan warung di depan rumah pak Jaenudin, saksi juga pergi ke samping kiri kanan tanah dan saksi bertanya-tanya ke tetangga dan ternyata tanah yang saksi survey ini milik pak Jaenudin, termasuk ke Ketua RT nya mereka membenarkan tanah itu milik Pak Jaenudin/Ibu Sopinah, setelah itu saksi lapor ke pak Fatieli bahwa tanah itu benar milik Pak Jaenudin/Ibu Sopinah;
- Bahwa saksi menerangkan ada penyerahan uang sebesar Rp. 59.000.000,00 (lima puluh sembilan juta rupiah) dan saksi antar langsung oleh pak Fatieli ke ibu Sopinah ada juga pak Jaenudin disitu, penyerahan itu dirumah ibu Sopinah;
- Bahwa saksi tahu ada pinjaman ketiga karena setelah lewat 4 (empat) bulan ibu Sopinah pak Jaenudin megajukan pinjaman lagi untuk tambahan modal uangnya kata pak Jaenudin, saat itu saksi menerangkan coba saja ajukan lagi jika di kasih ya terimakasih jika tidak ya sudah, lalu saksi bersama ibu Sopinah pak Jaenudin datang ke pak Fatieli untuk mengajukan permohonan pinjaman lagi, permohonan itu disetujui jumlahnya Rp. 185.000.000,00 (seratus delapan puluh lima juta rupiah) dan diselesaikan oleh pak Fatieli selanjutnya uang tersebut diserahkan ke ibu Sopinah pak Jaenudin di rumah Ibu Sopinah kemudian pak Fatieli, ibu Sopinah pak Jaenudin pergi ke notaris Ibu Flora di Bojonggede
- Bahwa saat itu saksi lihat sertifikatnya, luas tanah 2385 M² (dua ribu tiga ratus delapan puluh lima meter persegi) itu luas seluruhnya;
- Bahwa total hutang yang saksi tahu seluruhnya Rp. 21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah) digenapkan jadi Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) sehingga untuk pinjaman kedua nya Rp. 59.000.000,00 (lima puluh sembilan juta rupiah) dan yang ketiga Rp. 185.000.000,00 (seratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- delapan puluh lima juta rupiah) sehingga totalnya Rp. 265.000.000,- (dua ratus enam puluh lima juta rupiah), dan tidak ada bunganya;
- Bahwa yang menerima uang itu semuanya ibu Sopinah dan pak Jaenudin sedangkan yang menyerahkan pak Fatieli langsung;
 - Bahwa yang datang ke notaris saat pinjaman ketiga adalah Pak Fatieli, ibu Sopinah dan pak Jaenudin, datang ke notaris untuk membuat surat perjanjian hutang piutang;
 - Bahwa Tergugat I tidak membayar hutangnya, dan setelah tidak dibayar, ibu Sopinah dan pak Jaenudin datang ke pak Fatieli setuju untuk jual beli lalu ke notaris dan hutangnya dianggap sebagai harga penjualan tanah;
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah harga tanah disitu sesuai dengan jumlah hutang;
 - Bahwa saksi tidak tahu apabila Tergugat I disodorkan kertas kosong untuk tanda tangan;
 - Tidak tahu
 - Bahwa Saksi tidak ingat saat pak Jaenudin dan ibu Sopinah/Tergugat I tanda tangan akta jual beli dan tidak mungkin saksi berkata seperti itu kan yang berhutang dan terima uang saudara masa jadi tanggungjawab saksi;
 - Bahwa Saksi tahu dari pinjaman kedua dan ketiga sampai ada AJB;
 - Bahwa Saksi ikut menyaksikan penyerahan uang yang kedua yaitu Rp.59.000.000,00 (lima puluh sembilan juta rupiah) dan yang ketiga Rp.185.000.000,00 (seratus delapan puluh lima juta rupiah), dan semuanya diterima langsung oleh Ibu Sopinah dan pak Jaenudin;
 - Bahwa selain saksi, ibu sopinah, pak Jaenudin dan pak Fatieli ada beberapa orang yang hadir ada anggotanya pak Fatieli 3 (tiga) orang;
 - Bahwa menyatakan tidak benar saksi memberikan uang Rp. 18.500.000,00 (delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) kepada ibu Sopinah karena Rp. 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk biaya administrasi
 - Bahwa yang benar jumlahnya yang saksi tahu sesuai kwitansi yang saksi lihat hanya uang kertas warna merah nominal seratus ribuan ada juga lima puluh ribuan;
 - Bahwa setelah menerima uang itu, yang mengarahkan para pihak ke notaris adalah Alex dan Sarima yang memberikan alamat notarisnya;

**Halaman 46 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018**

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 terdapat 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

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut Penggugat dan Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat I telah pula mengajukan bukti-bukti tertulis, diberi tanda T.I-1 sampai dengan Bukti T.I-7, fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat yang diberi tanda T.I-6 dan T.I-7 berupa fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selengkapnya sebagai berikut :

1. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Perdata Pengadilan Negeri Cibinong No. 12/Pdt.Plw/2013/PN.Cbn. tanggal 19 November 2013 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I -1;
2. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Perdata Pengadilan Tinggi Jawa Barat No. 119/Pdt/2014/PT.Bdg tanggal 01 Juli 2014 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-2 ;
3. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 389 K/Pdt/2015 tanggal 28 Mei 2015 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-3 ;
4. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Perdata Pengadilan Negeri Cibinong No. 129/Pdt.G/2015/PN.Cbi. tanggal 4 Mei 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I -4;
5. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Peninjauan Kembali No. 683 PK/Pdt/2016 tanggal 11 Januari 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-5 ;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No 04592 atas nama Sopinah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I -6;
7. Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Permohonan 36816/2012 tentang pencatatan blokir selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I-7 ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Tergugat I tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat II telah pula mengajukan bukti-bukti tertulis yang di beri tanda T.II-1 s/d T.II-14, fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat yang diberi tanda T.II-14 berupa fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selengkapnya sebagai berikut :

1. Asli dan fotokopi Kwitansi tanggal 4 September 2004 dari Bpk Haryono yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 17.000.000,- (tujuh belas

**Halaman 47 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018**



- juta rupiah) untuk pembayaran pembelian tanah dari ibu Sopinah dan Kwitansi tanggal 21 Oktober 2004 dari Bpk Haryono yang ditandatangani oleh ibu Sopinah sejumlah Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) untuk pembayaran pembelian tanah dari ibu Sopinah selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II -1;
2. Asli dan fotokopi Kwitansi tanggal 5 November 2004 dari Bpk Haryono yang ditandatangani oleh Ibu Sopinah sejumlah Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk pembayaran pembelian tanah dari ibu Sopinah dan Kwitansi tanggal 30 November 2004 dari Bpk Haryono yang ditandatangani oleh ibu Sopinah sejumlah Rp. 7.000.000,- (juta juta rupiah) untuk pembayaran pembelian tanah dari ibu Sopinah selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II -2;
 3. Asli dan fotokopi Kwitansi tanggal 4 Januari 2005 dari Bpk Haryono yang ditandatangani oleh Ibu Sopinah sejumlah Rp. 19.000.000,- (sembilas juta rupiah) untuk pembayaran pembelian tanah dari ibu Sopinah dan Kwitansi tanggal 31 Maret 2018 dari Bpk Haryono yang ditandatangani oleh ibu Sopinah sejumlah Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran pembelian tanah dari ibu Sopinah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II -3;
 4. Asli dan fotokopi Kwitansi tanggal 26 Mei 2005 dari Bpk Haryono yang ditandatangani oleh Ibu Sopinah sejumlah Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran pembelian tanah dari ibu Sopinah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II -4;
 5. Asli dan fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 7 Januari 2006 antara Sopinah sebagai Pihak Pertama dan Haryono A.Md sebagai Pihak Kedua, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II -5;
 6. Asli dan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2011 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS tahun 2011 atas nama Wajib Pajak Haryono, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II -6;
 7. Asli dan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2012 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS tahun 2013 atas nama Wajib Pajak Haryono, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II -7;
 8. Asli dan fotokopi Akta Jual Beli No. 958/2011 tanggal 11 Agustus 2011 antara Nyonya Sopinah sebagai Pihak Pertama dan Tuan Haryono sebagai pihak kedua yang dibuat di hadapan PPAT Makbul Suhada, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II -8;



9. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Perdata Pengadilan Negeri Cibinong No. 12/Pdt.Plw/2013/PN.Cbn. tanggal 19 November 2013 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II -9;
10. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Perdata Pengadilan Tinggi Jawa Barat No. 119/Pdt/2014/PT.Bdg tanggal 01 Juli 2014 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-10;
11. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 389 K/Pdt/2015 tanggal 28 Mei 2015 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-11;
12. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Perdata Pengadilan Negeri Cibinong No. 129/Pdt.G/2015/PN.Cbi. tanggal 4 Mei 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-12;
13. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Peninjauan Kembali No. 683 PK/Pdt/2016 tanggal 11 Januari 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II-13;
14. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No 04592 atas nama Sopinah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.II -14;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Tergugat II tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat III telah pula mengajukan bukti-bukti tertulis yang di beri tanda T.III-1 s/d T.III-11, fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat yang diberi tanda T.III-8 dan T.III-9 berupa fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selengkapnya sebagai berikut :

1. Asli dan fotokopi Kwitansi tanggal 20 Mei 2002 dari Posman Simanjuntak yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 19.500.000,- (sebelas belas juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran uang muka pembelian tanah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III -1;
2. Asli dan fotokopi Kwitansi tanggal 23 September 2002 dari Posman Simanjuntak yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III -2;
3. Asli dan fotokopi Kwitansi tanggal 9 November 2002 dari Posman Simanjuntak yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran cicilan pembelian tanah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III -3;



4. Asli dan fotokopi Kwitansi tanggal 3 Desember 2002 dari Posman Simanjuntak yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 10.500.000,- (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah) untuk pelunasan pembelian tanah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III -4;
5. Asli dan fotokopi Kwitansi tanggal 10 April 2003 dari Posman Simanjuntak yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 7.925.000,- (tujuh juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah) untuk cicilan pembayaran tanah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III -5;
6. Asli dan fotokopi Kwitansi tanggal 14 Juni 2003 dari Nikotiana westri (ibu Posman) yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 3.075.000,- (tiga juta tujuh puluh lima ribu rupiah) untuk pelunasan pembelian tanah seluas 280, 5 M2 terletak di RT.01/06 Padurenan Kelurahan Pabuaran, Cibinong, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III -6;
7. Asli dan fotokopi Akta Jual Beli No.1252/2011 tanggal 26 September 2011 antara Nyonya Sopinah sebagai Pihak Pertama/Penjual dan Tuan Posman Simanjuntak sebagai pihak kedua yang dibuat di hadapan PPAT Makbul Suhada, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III -7;
8. Fotokopi Surat Informasi Berkas Permohonan pencatatan blokir HM 4592/Pabuaran Kec. Cibinong, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III -8;
9. Fotokopi tanda terima dokumen nomor berkas permohonan : 36816/2012 tanggal 8 Mei 202, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III -9;
10. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 389 K/Pdt/2015 tanggal 28 Mei 2015 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-10;
11. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Peninjauan Kembali No. 683 PK/Pdt/2016 tanggal 11 Januari 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.III-11;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Tergugat III tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat IV telah pula mengajukan bukti-bukti tertulis yang di beri tanda T.IV-1 s/d T.IV-13, fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat yang diberi



tanda T.IV-13 berupa fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selengkapnya sebagai berikut :

1. Asli dan fotokopi Kwitansi tanggal 06 Desember 2006 dari Ma' Hj. Anah yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 14.000.000,- (empat belas juta rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah seluas 100 M2 di RT.01/06, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kwitansi tanggal 05 Januari 2007 dari Ma' Hj. Anah yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah seluas 100 M2 di RT.01/02, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, dan Kwitansi tanggal 11 Januari 2007 dari Ma' Hj. Anah yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah seluas 100 M2 di RT.01/06, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, yang ditandatangani oleh Sopinah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.IV -1;
2. Asli dan fotokopi Kwitansi tanggal 22 Januari 2007 dari Ma' Hj. Sa'anah yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah darat yang terletak di RT.02/06, Kelurahan Pabuaran, Cibinong, Bgr, Kwitansi tanggal 05 Februari 2007 dari Ma' Hj. Sa' anah yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah darat yang terletak di RT.02/06, Kelurahan Pabuaran, Cibinong, Bgr, dan Kwitansi tanggal 24 Februari 2007 dari Hj. Sa' anah yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah darat yang ada di RT.02/06, Kelurahan Pabuaran, Cibinong, Bgr, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.IV -2;
3. Asli dan fotokopi **Kwitansi tanggal 21 Juli 2007** dari Bpk. AM. Agusari yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah darat menyambung dari bagian depan seluas 150 M milik ibu sopinah yang terletak di RT.02/06, Kelurahan Pabuaran, Cibinong, Bgr, **Kwitansi tanggal 31 Agustus 2007** dari Bpk. AM. Agusari yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah darat (terusan) yang terletak di RT.02/06, Kelurahan Pabuaran, Cibinong, Bgr, **Kwitansi tanggal 3 September 2007** dari Bpk. AM. Agusari yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah darat bagian belakang tambahan milik



ibu Sopinah yang terletak di RT.01/06, Kelurahan Pabuaran, Cibinong, Bgr, dan **Kwitansi tanggal 30 September 2007** dari Bpk AM. Agusari yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah darat yang ada di RT.02/06, Kelurahan Pabuaran, Cibinong, Bgr, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.IV -3;

4. Asli dan fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 27 Februari 2007 antara Sopinah sebagai pihak pertama dan Ibu Hj. Sa'anah sebagai pihak kedua selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.IV -4;
5. Asli dan fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 7 September 2007 antara Sopinah sebagai pihak pertama dan AM. Agus Ari sebagai pihak kedua selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.IV -5;
6. Asli dan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2011 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS tahun 2011 atas nama Wajib Pajak Agusari, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.IV -6;
7. Asli dan fotokopi Akta Jual Beli No.1441/2011 tanggal 18 Oktober 2011 antara Nyonya Sopinah sebagai Pihak Pertama/Penjual dan Tuan Agusari sebagai pihak kedua yang dibuat di hadapan PPAT Makbul Suhada, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.IV -7;
8. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Perdata Pengadilan Negeri Cibinong No. 12/Pdt.Plw/2013/PN.Cbn. tanggal 19 November 2013 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.IV -8;
9. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Perdata Pengadilan Tinggi Jawa Barat No. 119/Pdt/2014/PT.Bdg tanggal 01 Juli 2014 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.IV-9;
10. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 389 K/Pdt/2015 tanggal 28 Mei 2015 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.IV-10;
11. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Perdata Pengadilan Negeri Cibinong No. 129/Pdt.G/2015/PN.Cbi. tanggal 4 Mei 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.IV-11;
12. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Peninjauan Kembali No. 683 PK/Pdt/2016 tanggal 11 Januari 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.IV-12;
13. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No 04592 atas nama Sopinah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.IV -13;



Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Tergugat IV tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat V telah pula mengajukan bukti-bukti tertulis yang di beri tanda T.V-1 s/d T.V-9, fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat yang diberi tanda T.V-9 berupa fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selengkapya sebagai berikut :

1. Asli dan fotokopi Kwitansi tanggal 15 Juli 2007 dari Rizki Soepomo yang ditandatangani oleh Sopinah dan Djaenudin sejumlah Rp. 33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah darat seluas 165 M2 di Kp. Pedurenan RT.01/06, Desa Pabuaran, Kecamatan Cibinong, SHM Induk No. 4592 luas 2385 M a.n Sopinah selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.V -1;
2. Asli dan fotokopi Akta Jual Beli No.955/2011 tanggal 10 Agustus 2011 antara Nyonya Sopinah sebagai Pihak Pertama/Penjual dan Tuan Rizki Soepomo sebagai pihak kedua yang dibuat di hadapan PPAT Makbul Suhada, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.V -2;
3. Asli dan fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhitug Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2011 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS tahun 2011 atas nama Wajib Pajak Rizki Soepomo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.V -3;
4. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Perdata Pengadilan Negeri Cibinong No. 12/Pdt.Plw/2013/PN.Cbn. tanggal 19 November 2013 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.V -4;
5. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Perdata Pengadilan Tinggi Jawa Barat No. 119/Pdt/2014/PT.Bdg tanggal 01 Juli 2014 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.V-5;
6. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 389 K/Pdt/2015 tanggal 28 Mei 2015 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.V-6;
7. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Perdata Pengadilan Negeri Cibinong No. 129/Pdt.G/2015/PN.Cbi. tanggal 4 Mei 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.V-7;
8. Asli dan fotokopi Salinan Resmi Putusan Peninjauan Kembali No. 683 PK/Pdt/2016 tanggal 11 Januari 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.V-8;



9. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No 04592 atas nama Sopinah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.V -9;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Tergugat V tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat VI telah pula mengajukan bukti-bukti tertulis yang di beri tanda T.VI-1 s/d T.VI-13, fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selengkapnya sebagai berikut :

1. Asli dan fotokopi Kwitansi tanggal 18 November 2005 dari Bpk. Muliaman S yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) untuk pembayaran cicilan pembelian sebidang tanah luas 150 M2 dengan harga Rp. 200.000,-/meter dengan alamat Kp. Pedurenan RT.01/RW.06, Cibinong Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.VI -1;
2. Asli dan fotokopi Kwitansi tanggal 30 Mei 2006 dari Bpk. Muliaman Siagian yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) untuk cicilan pembayaran pembelian tanah seluas 130 M2 alamat RT.01/RW.06, Kp. Pedurenan, Cibinong Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.VI -2;
3. Asli dan fotokopi Kwitansi tanggal 17 Oktober 2005 dari Bpk. Muliaman Siagian yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk cicilan pembelian sebidang tanah luas 150 M2 dengan harga Rp. 200.000,-/meter dengan alamat Kp. Pedurenan RT.01/RW.06, Cibinong Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.VI -3;
4. Asli dan fotokopi Kwitansi tanggal 06 Desember 2005 dari Bpk. Muliaman Siagian yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) untuk cicilan pembelian sebidang tanah luas 150 M2 dengan harga Rp. 200.000,-/meter dengan alamat Kp. Pedurenan RT.01/RW.06, Cibinong Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.VI -4;
5. Asli dan fotokopi Kwitansi tanggal 16 Maret 2006 dari Bpk. Muliaman Siagian yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk cicilan pembayaran tanah luas 130 M2 alamat Kp. Pedurenan Pabuaran RT.01/RW.06, Cibinong Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.VI -5;
6. Asli dan fotokopi Kwitansi tanggal 17 Juli 2006 dari Bpk. Muliaman Siagian yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta



- rupiah) untuk pelunasan tanah seluas 150 M2, alamat Kp. Pedurenan RT.01/RW.06, Cibinong Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.VI -6;
7. Asli dan fotokopi Kwitansi tanggal 30 Desember 2005 dari Bpk. Muliaman Siagian yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk cicilan pembayaran tanah seluas 130 M2, dengan alamat RT.001 RW.06 Kp. Pedurenan, Pabuaran, Cibinong, Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.VI -7;
 8. Asli dan fotokopi Kwitansi tanggal 12 September 2005 dari Bpk. Muliaman Siagian yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk cicilan pembelian sebidang tanah luas 150 M2 dengan harga Rp. 200.000,-/meter dengan alamat Kp. Pedurenan RT.01/RW.06, Cibinong Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.VI -8;
 9. Asli dan fotokopi Kwitansi tanggal 28 September 2005 dari Bpk. Muliaman Siagian yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) untuk cicilan pembelian sebidang tanah luas 150 M2 dengan harga Rp. 200.000,-/meter dengan alamat Kp. Pedurenan RT.01/RW.06, Cibinong Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.VI -9;
 10. Asli dan fotokopi Kwitansi tanggal 29 September 2006 dari Bpk. Muliaman S yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah luas 28 M2 dengan alamat Kp. Pedurenan RT.01/RW.06, Cibinong Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.VI -10;
 11. Asli dan fotokopi Kwitansi tanggal 18 Mei 2006 dari Bpk. Muliaman Siagian yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah luas 130 M2, dengan alamat RT.01/RW.06, Kp. Pedurenan, Cibinong Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.VI -11;
 12. Asli dan fotokopi Kwitansi tanggal 29 Januari 2006 dari Bpk. Muliaman Siagian yang ditandatangani oleh Sopinah sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah luas 130 M2, dengan alamat RT.01/RW.06, Kp. Pedurenan, Cibinong Bogor, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.VI -12;
 13. Asli dan fotokopi Akta Jual Beli No.1758/2011 tanggal 16 Nopember 2011 antara Nyonya Sopinah sebagai Pihak Pertama/Penjual dan Tuan Muliaman Siagian sebagai pihak kedua yang dibuat di hadapan PPAT



Makbul Suhada, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.VI -13;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Tergugat VI tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Turut Tergugat I telah pula mengajukan bukti-bukti tertulis yang di beri tanda TT.I -1, fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selengkapya sebagai berikut:

1. Asli dan fotokopi Buku Tanah Hak Miik No. 4592/Pabuaran tercatat atas nama Sopinah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT.I -1;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada hari **Jumat, tanggal 28 September 2018, pukul 10.00 WIB**, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas objek sengketa sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulan dan di depan persidangan para pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dan untuk itu mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONPENSI:

DALAM PROVISI:

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan tuntutan Provisi yang meminta agar Majelis Hakim memutuskan terlebih dahulu memerintahkan Tergugat I sampai dengan Tergugat IV agar tidak melakukan tindakan dan perbuatan hukum dalam bentuk apapun termasuk tindakan penguasaan, pengalihan, pemilikan dan perbuatan hukum lainnya terhadap tanah dan bangunan yang terletak di kelurahan pabuaran, kecamatan cibinong, kabupaten bogor atas dasar sertifikat hak milik nomor : 04592/Pabuaran tanggal 11 Desember 1998, surat ukur tanggal 10 desember 1998 nomor : 3743/Pabuaran/1998;

Menimbang bahwa ketentuan tentang Putusan Provisi telah diatur dalam Pasal 180 HIR yang dikenal dengan *Provisionele beschikking* yakni putusan yang bersifat sementara menunggu sampai dengan putusan akhir



mengenai pokok perkara dijatuhkan dimana putusan tersebut bersifat serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

Menimbang bahwa secara formil tuntutan Provisi harus :

1. Memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
2. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
3. Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa pada umumnya putusan provisi dijatuhkan agar Tergugat menghentikan sementara suatu kegiatan agar tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi penggugat;

Menimbang, bahwa setelah mencermati tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat dihubungkan dengan persyaratan terhadap tuntutan provisi maka didalam tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatannya tidak diuraikan secara jelas dan cermat dasar alasan yang menjelaskan urgensi dan relevansi tuntutan provisi yang dimintakan oleh Penggugat dengan dalil posita gugatan Penggugat *A quo* selain itu pula tuntutan provisi tersebut telah memasuki pokok perkara, oleh karenanya harus dibuktikan terlebih dahulu mengenai hak kepemilikan atas tanah dan bangunan dengan SHM No. 04592/Pabuaran tanggal 11 Desember 1998 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka terhadap tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat maka Majelis Hakim berpendapat jika tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat tidak beralasan menurut hukum dan sudah sepatutnya untuk dinyatakan ditolak;

DALAM EKSEPSI :

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, para Tergugat telah mengajukan jawabannya secara tertulis, yang pada pokoknya berisi Eksepsi dan Jawaban Dalam Pokok Perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat telah mengajukan eksepsi, maka sesuai dengan tertib hukum acara perdata, Majelis Hakim harus terlebih dahulu mempertimbangkan Eksepsi dari Para Tergugat, oleh karena itu Eksepsi Para Tergugat tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan terlebih dahulu ;

Menimbang, bahwa eksepsi pada hakekatnya ialah perlawanan dari pihak Tergugat yang tidak mengenai pokok perkara (*geen verdediging op de*



hoofdzak), melainkan hanya mengenai formalitas dan kelengkapan-kelengkapan dalam surat gugatan ;

Menimbang, bahwa inti dari Eksepsi Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VIII adalah : gugatan Penggugat adalah *Res Judicata* (perkara yang disengketakan sudah pernah diputus) atau asas *Ne bis in idem*, sehingga demikian perkara ini agar dibatalkan/ditolak demi penegakan hukum;

Menimbang, bahwa inti dari Eksepsi Tergugat VIII, adalah mendalilkan sebagai berikut :

1. Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa, didalam perkara *A quo* PPAT Flora Primina Sari, SH., adalah pejabat yang mengesahkan Akta Jual Beli No.454/2008 tanggal 20 Oktober 2008, yang nota bene dalam gugatan perkara nomor : 129/Pdt.G/2015/PN.Cbi., PPAT Flora Primina Sari ditarik pula sebagai pihak dalam perkara tersebut;

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

Bahwa, gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, dimana dalam surat gugatan Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum atas tanah objek sengketa berupa :

- Akta Jual Beli Nomor : 958/2011 tanggal 11 Agustus 2011;
- Akta Jual Beli Nomor : 1252/2011 tanggal 26 September 2011;
- Akta Jual Beli Nomor : 1441/2011 tanggal 18 Oktober 2011 dan;
- Akta Jual Beli Nomor : 955/2011 tanggal 10 Agustus 2011;

Akan tetapi terhadap objek gugatan oleh Penggugat tidak disebutkan dengan jelas mengenai batas-batas, oleh karenanya gugatan menjadi tidak jelas, sehingga gugatan tidak dapat diterima;

3. Eksepsi *Ne bis In Idem*

Bahwa, gugatan Penggugat adalah pengulangan atas gugatan terdahulu yaitu perkara Nomor : 129/Pdt.G/2015/PN.Cbi., yang pernah diajukan oleh Penggugat dan telah diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, baik mengenai objek sengketa maupun tuntutan ganti ruginya, karena pada hakekatnya unsur *ne bis in idem* adalah objek tuntutan sama, alasan/dalil gugatan yang sama dan subjek maupun objek perkara juga sama dengan perkara yang pernah diputus oleh Pengadilan terdahulu;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Penggugat telah menjawab dalam Replik pada persidangan tertanggal 5 September 2018, sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Sidang ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian seluruh pertimbangan tersebut diatas maka Eksepsi Para Tergugat pada pokoknya adalah :

1. Eksepsi *Ne bis In Idem*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
3. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu Eksepsi Para Tergugat tersebut sebagai berikut ;

1. Eksepsi Gugatan Penggugat *Ne bis In Idem*;

Menimbang, bahwa pengertian *Ne bis in idem* menurut ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *Ne bis in idem* dan terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kali (**M. Yahya Harahap, S.H.** dalam buku *Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika Halaman 42*);

Menimbang, Bahwa unsur-unsur suatu perkara dikategorikan *Ne bis In Idem* adalah :

1. Apa yang digugat atau diperkarakan sudah pernah diperkarakan;
2. Telah mempunyai putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat positif seperti menolak gugatan atau mengabulkan gugatan;
3. Objek tuntutan yang sama;
4. Subjek gugatan sama ;
5. Materi pokok yang sama;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1226 K/Pdt/2001 Tanggal 20 Mei 2002, dengan kaidah hukum, "Meskipun kedudukan subjeknya berbeda, tetapi objek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *Ne bis in Idem*";

Menimbang, bahwa untuk memastikan apakah gugatan Penggugat dikategorikan *Ne bis In Idem* maka menurut hemat Majelis Hakim masih memerlukan pembuktian pada pokok perkara dengan melihat dan mempelajari alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak maka berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas maka terhadap eksepsi *Ne bis In Idem* yang diajukan oleh Tergugat VIII masih memerlukan pembuktian lebih lanjut pada pokok perkara;

2. Eksepsi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa berdasarkan praktek peradilan selama ini, suatu gugatan dikatakan Kurang Pihak jika di dalam gugatan tersebut ternyata masih ada orang yang harus bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat ;

**Halaman 59 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada poin 2, poin 3, poin 4 dan poin 9 yang menyatakan bahwa Akte Perjanjian Hutang Piutang No.52/2008, Akte Perjanjian Perpanjangan Hutang Piutang No.02/2008 dan Akta Jual Beli No.454/2008 yang dibuat dihadapan Flora Primina Sari, SH., Notaris di Kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian posita gugatan tersebut diatas maka terhadap hubungan hukum antara Flora Primina Sari, SH., selaku Notaris dengan pihak-pihak dalam perkara *A quo* masih *memerlukan pembuktian lebih lanjut pada pokok perkara*;

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa berdasarkan praktek peradilan selama ini, suatu gugatan dikatakan *Obscuure Libel* jika gugatan tersebut berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain atau merupakan gugatan yang tidak jelas sehingga tidak dapat dijawab dengan mudah oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati surat gugatan Penggugat dimana didalam gugatan tersebut telah diuraikan secara jelas pada posita dan petitum gugatan Penggugat beserta dasar hukumnya (*rechtgrond*), dasar fakta (*fatelijke grond*) dan Para Tergugatpun bisa mengerti apa yang diinginkan Penggugat serta memberikan Jawaban terhadap gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka terhadap eksepsi gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*) sudah sepatutnya *dinyatakan ditolak*;

DALAM POKOK PERKARA:

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

Menimbang, bahwa setelah mencermati posita gugatan Penggugat pada poin 1, poin 2, poin 3, poin 4, poin 8, dan poin 9 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa, Tergugat I telah meminjam uang sebesar Rp 21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah) yang akan dikembalikan pada tanggal 15 Mei 2008 dengan jaminan berupa tanah dan bangunan diatas Sertifikat Hak Milik Nomor : 04592/Pabuaran;

Bahwa, pada tanggal jatuh tempo pinjaman tersebut pada tanggal 15 Mei 2008, Tergugat I belum bisa mengembalikan pinjaman bahkan Tergugat I kembali meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), yang dituangkan dalam Akte Perjanjian Hutang Piutang No. 52 tanggal 23 Mei 2008 yang dibuat dihadapan Flora Primina Sari,

*Halaman 60 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH., Notaris dikabupaten Bogor dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik No. 04592/Pabuaran;

Bahwa, kemudian sebelum Tergugat mengembalikan pinjamannya, Tergugat kembali meminjam kepada Penggugat sebesar Rp 185.000.000,00 (seratus delapan puluh lima juta rupiah), yang dituangkan dalam Akte Perjanjian Hutang Piutang No. 02 tanggal 1 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Flora Primina Sari, SH., Notaris di Kabupaten Bogor dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik No. 04592/Pabuaran;

Bahwa, dikarenakan sampai dengan jatuh tempo hutang Tergugat I tetap tidak dapat mengembalikannya kepada Penggugat maka Tergugat I dan Penggugat telah sepakat melakukan jual beli tanah dan bangunan atas dasar Sertifikat Hak Milik No. 04592/Pabuaran seharga Rp 265.000.000,00 (dua ratus enam puluh lima juta rupiah) sebagaimana dituangkan dalam Akte Jual Beli No. 454/2008 tanggal 20 Oktober 2008 yang dibuat dihadapan Flora Primina Sari, SH., Notaris dikabupaten Bogor;

Bahwa, meskipun jual beli tersebut telah dibuatkan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pajaknya telah dibayar lunas oleh Penggugat, akan tetapi Sertifikat Hak Milik No.04592/Pabuaran tersebut hingga kini belum sempat dibaliknamakan kepada Penggugat dan masih tercatat atas nama Tergugat I karena adanya blokir yang diajukan oleh Tergugat I;

Bahwa, 3 (tiga) tahun berselang setelah proses jual beli tersebut telah selesai, pada tanggal 20 Oktober 2011 Tergugat I mengajukan gugatan terhadap Penggugat untuk pembatalan Akta Jual Beli No.454/2008 tanggal 20 Oktober 2008 yang dibuat di hadapan Flora Primina Sari, SH., Notaris di Kabupaten Bogor, yang teregister di Pengadilan Negeri Cibinong dibawah Nomor : 158/Pdt.G/2011/PN.Cbi., dimana putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga telah mencermati posita bantahan dan eksepsi yang telah diajukan oleh para Tergugat serta seluruh bukti surat yang diajukan oleh para pihak baik Penggugat dan para Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat Nomor Perkara : 75/Pdt.G/2018/PN.Cbi, jawab jinawab Penggugat dan Para Tergugat serta bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat yakni bukti surat bertanda P-1, bukti surat bertanda P-2, bukti surat bertanda P-3, bukti surat bertanda P-5, bukti surat bertanda P-9, bukti surat bertanda P-13, bukti surat bertanda P-15, bukti surat bertanda P-18, bukti surat bertanda P-19, bukti surat bertanda P-20, bukti surat bertanda bukti surat bertanda P-21, bukti surat bertanda P-22 dan bukti surat Tergugat II yakni : bukti surat bertanda T II-9, bukti surat bertanda T

**Halaman 61 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II-10, bukti surat bertanda T II-11, bukti surat bertanda T II-12, bukti surat bertanda T II-13, bukti surat bertanda T II-14, bukti surat Tergugat III yakni : bukti surat bertanda T III-7, bukti surat bertanda T III-10, bukti surat bertanda T III-11 dan bukti surat Tergugat IV yakni : bukti surat bertanda T IV-7, bukti surat bertanda T IV-8, bukti surat bertanda T IV-9, bukti surat bertanda T IV-10, bukti surat bertanda T IV-11, bukti surat bertanda T IV-12, bukti surat bertanda T IV-13, dan bukti surat Tergugat V yakni : bukti surat bertanda T V-2, bukti surat bertanda T V-4, bukti surat bertanda T V-5, bukti surat bertanda T V-6, bukti surat bertanda T V-7, bukti surat bertanda T V-8, bukti surat bertanda T V-9;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat Nomor Perkara : 75/Pdt.G/2018/PN.Cbi, jawab jinawab Penggugat dengan Para Tergugat serta bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Para Tergugat sebagaimana tersebut diatas maka yang menjadi objek sengketa kedua belah pihak dalam perkara *a quo* adalah **tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 04592/Pabuaran, Surat Ukur Nomor : 3743/Pabuaran/1998 atas nama SOPINAH**;

Menimbang, bahwa para pihak Penggugat dan Tergugat di dalam perkara tersebut yakni perkara nomor : 75/Pdt.G/2018/PN.Cbi, perkara Nomor : 158/Pdt.G/2011/PN.Cbn, perkara Nomor :12/Pdt.Plw/2013/PN. Cbn, kemudian diperiksa pada tingkat banding dengan nomor perkara : 119/Pdt/2014/PT.Bdg., kemudian diperiksa pada tingkat kasasi dengan nomor perkara : 389 K/Pdt/2015, dan sudah diperiksa dan diputus pada Peninjauan Kembali (PK) dengan nomor perkara : 683 PK/Pdt/2016, pada pokoknya adalah sama antara lain : **FATIELI ZEBUA** dan **SOPINAH**;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa objek dan para pihak yang bersengketa didalam perkara aquo pada pokoknya sama pada perkara nomor : 158/Pdt.G/2011/PN.Cbn, perkara Nomor :12/Pdt.Plw/2013/PN.Cbn, perkara nomor perkara : 119/Pdt/2014/PT.Bdg, perkara nomor : 389 K/Pdt/2015 dan perkara nomor : 683 PK/Pdt/2016, yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (BHT);

Menimbang, bahwa oleh karena Objek gugatan yang disengketakan para pihak telah diputuskan dan diadili dimana putusannya telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka hal ini mengandung arti bahwa terhadap objek sengketa telah diberikan "**status hukum**" dalam suatu putusan Hakim yang terdahulu tersebut sehingga berlakulah asas *Ne bis in idem Vide (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976)* ;

**Halaman 62 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu Eksepsi Tergugat berkaitan dengan *Ne Bis In Idem* tersebut adalah berdasarkan hukum dan harus dinyatakan dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memandang berdasarkan pertimbangan tersebut diatas serta dengan tetap mengacu kepada asas-asas dalam Hukum Acara Perdata, Majelis Hakim berketetapan bahwa gugatan Penggugat mengandung *Ne bis in idem* sehingga Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VIII tersebut telah berdasar dan beralasan secara yuridis, **sehingga dapat diterima** ;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi keberatan dan eksepsi dari Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat VIII diterima, maka terhadap gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima / N.O (***Niet Ontvankelijk Verklaard***), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pemeriksaan terhadap pokok perkara tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut ;

DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima / N.O (***Niet Ontvankelijk Verklaard***), maka Majelis Hakim berpendapat Gugatan Rekonvensi tidak diperiksa dan diputus, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1527 K/Sip/1976 tanggal 1 Agustus 1983 dengan kaidah hukum "suatu gugatan Rekonvensi jika berhubungan erat dengan gugatan Konvensi, maka gugatan Rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan Konvensinya diperiksa/diputus", oleh karena itu Gugatan Rekonvensi harus dinyatakan pula tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Kompensi dinyatakan tidak dapat diterima / N.O (***Niet Ontvankelijk Verklaard***) maka sesuai ketentuan Pasal 181 HIR Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ;

Memperhatikan ketentuan dalam HIR, Hukum Acara Perdata, Undang-Undang yang berkaitan dan Ketentuan Hukum lain yang bersangkutan :

M E N G A D I L I

DALAM KONPENSI :

DALAM PROVISI;

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat.

*Halaman 63 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VIII.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan bahwa gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima/ (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi tidak dapat diterima / (***Niet Ontvankelijk Verklaard***).

DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 4.561.000,00 (Empat Juta Lima Ratus Enam Puluh Satu Ribu Rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Rabu, tanggal 24 Oktober 2018, oleh kami, NUSI, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, RIO D, S.H., M.H. dan RADEN AYU RIZKIYATI, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 75/ Pdt.G/2018/PN.Cbi, tanggal 4 April 2018, putusan tersebut diucapkan pada hari **Rabu tanggal 21 November 2018**, dalam persidangan terbuka untuk umum oleh NUSI, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, CHANDRA GAUTAMA, S.H., M.H., dan RADEN AYU RIZKIYATI, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi., tanggal 25 Oktober 2018, dibantu oleh MIN SETIADHI, S.H., Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat I, Kuasa Tergugat II, IV, dan V, Tergugat III, Tergugat VI, tanpa di hadir oleh Tergugat VII, Kuasa Tergugat VIII dan Kuasa Turut Tergugat I.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

RADEN AYU RIZKIYATI, S.H., M.H.

NUSI, S.H., M.H.

CHANDRA GAUTAMA, S.H., M.H.

*Halaman 64 dari 65 Putusan Nomor 75/Pdt.G/2018/PN Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018*



Panitera Pengganti,

MIN SETIADHI, S.H.

Perincian biaya:

1. Biaya pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya proses	Rp. 75.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp. 3.400.000,-
4. Biaya P.S	Rp. 1.000.000,-
5. PNBP Panggilan	Rp. 45.000,-
6. Redaksi	Rp. 5.000,-
7. Materai	Rp. 6.000,-

Jumlah Rp. 4.561.000,-

(Empat Juta Lima Ratus Enam Puluh Satu Ribu Rupiah)