



P U T U S A N
Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Buhori, NIK 3203280708660003, Pekerjaan Wiraswasta, berkedudukan di Kampung Rarahan RT002 R003 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur, Desa Cimacan, Cipanas, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andry Rachmat, S.H., beralamat di Perumahan Komplek Landbau Jalan Kastuba Nomor B7 Desa Sindanglaya, Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur 43253 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Juni 2022 yang telah di daftarkan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur Senin tanggal 13 Juni 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Zuhdi Arakhman**, bertempat tinggal di BTN Griya Nugrahatama Blok B IV Nomor 7 RT001 RW014 Desa Simagalih Kecamatan Cilaku Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Lela Latifah**, bertempat tinggal di Kampung Rarahan RT003 RW003 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur, Desa Cimacan, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **A. Yusep Kuswanda**, bertempat tinggal di Kampung Rarahan RT003 RW003 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. **Siti Entik Widarsah**, bertempat tinggal di Kampung Rarahan RT002 RW003 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;



5. **M. Dadan S**, bertempat tinggal di Kampung Rarahan RT003 RW003 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;
6. **Resti Mustikawati Fatimah**, bertempat tinggal di Kampung Rarahan RT003 RW003 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VI**;
7. **Moch. Ichsan Jw**, bertempat tinggal di Kampung Rarahan RT006 RW002 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VII**;

Dalam hal ini Tergugat II sampai dengan Tergugat VII telah menunjuk Gin Gin Yonagie, S.H., Leli Puji Kusmiati, S.H., dan Sri Rezeki, S.H., Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum Kusumah Bangsa Cianjur (LBH – KBC) alamat jalan Hanjawar Pacet RT01 RW17 Desa Sukanagalih Kecamatan Pacet Kabupaten Cianjur berdasarkan surat kuasa khusus yang telah di daftarkan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur hari Jumat tanggal 17 Juni 2022.

Lisdiana, bertempat tinggal di Griya Nugrahatama Blok BIV Nomor 7 RT001 RW014 Desa Simagalih Kecamatan Cilaku Kabupaten Cianjur, Desa Simagalih, Cilaku, Kab. Cianjur, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**.

Abidin, bertempat tinggal di Kampung Rarahan RT002 RW003 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**.

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 13 Juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 13 Juni 2022 dalam Register Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada Tahun 2017, PENGUGAT mendapatkan penawaran tanah sampai sebanyak 3 (tiga) kali dari Sdr. TURUT TERGUGAT II (Inisial BAPAK APU), yang mana Tanah yang akan dijual tersebut menurut Pengakuan TURUT TERGUGAT II (Inisial BAPAK APU) adalah Milik dari TERGUGAT I (*yang menurut Pengakuannya adalah Pemilik Tunggal*) dengan penawaran harga awal atas tanah tersebut adalah sebesar Rp1.400.000.000,00 (*terbilang satu milyar empat ratus juta Rupiah*);
2. Bahwa PENGUGAT menjelaskan kepada TURUT TERGUGAT II (Inisial BAPAK APU), bahwa pada saat itu PENGUGAT tidak sanggup untuk membeli tanah dan bangunan yang ditawarkan, karena kondisi keuangan PENGUGAT yang sedang tidak stabil. Tetapi setelah dipertemuan dengan TERGUGAT I, TERGUGAT I meyakinkan dan membujuk PENGUGAT untuk membeli tanah dan bangunan tersebut dengan meminta Uang DP (Down Payment) awal sebesar Rp10.000.000,00 (*terbilang Sepuluh Juta Rupiah*). PENGUGAT terbuju untuk membeli tanah dan bangunan tersebut dengan sistem pembayaran secara bertahap dan hanya memberi Uang DP (Down Payment) awal hanya sebesar Rp10.000.000,00 (*terbilang Sepuluh Juta Rupiah*) dan PENGUGAT pun terbuju setelah mendapatkan Kepastian dari TERGUGAT I akan kepemilikan Tanah tersebut serta Kesepakatan harga jual beli dengan TERGUGAT I dengan disaksikan TURUT TERGUGAT II (Inisial BAPAK APU), yang akhirnya menimbulkan kesepakatan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I untuk melakukan transaksi jual beli atas sebidang Tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan yang terletak di Jalan Raya Cibodas, RT.003 RW.003, Desa Cimacan, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat dengan Luas Tanah $\pm 1.082 \text{ m}^2$ (*kurang lebih seribu delapan puluh dua meter persegi*) dan Luas Bangunan $\pm 220 \text{ m}^2$ (*kurang lebih dua ratus dua puluh meter persegi*) berdasarkan Bukti Kepemilikan masih Letter C Desa (Tanah Hak Milik Adat), yaitu: Kohir C Desa Nomor: 63 Persil Nomor 157 terdaftar atas nama H. Jubaedah (*Almarhumah*) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Milik JAJANG
Sebelah Barat : Tanah Milik AMSOR
Sebelah Selatan : Jalan Raya Rarahan
Sebelah Timur : Tanah Milik WANDI

Halaman 3 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Yang mana Luas Bangunan seluas $\pm 220 \text{ m}^2$ (*kurang lebih dua ratus dua puluh meter persegi*) berdasarkan SPPT PBB dengan NOP : 32.05.192.004.013-0149.0)

dengan kesepakatan nilai jual beli atas tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp.1.100.000.000,00 (*terbilang satu milyar seratus juta Rupiah*);

3. Bahwa TERGUGAT I meyakinkan PENGUGAT, atas Tanah dan Bangunan yang disebutkan pada Vide Point (2) adalah BENAR MILIK dari TERGUGAT I yang mana Nama yang terdaftar dalam Buku Letter C Desa (Kohir C Nomor: 63 Persil Nomor 157) atas nama H. JUBAEDAH (*Almarhumah*) adalah Ibu Kandung dari TERGUGAT I;

4. Bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT I sepakat untuk Pembayaran atas Tanah seluas $\pm 1.082 \text{ M}^2$ (*kurang lebih seribu delapan puluh dua meter persegi*) yang di atasnya berdiri Bangunan dengan Luas Bangunan $\pm 220 \text{ m}^2$ (*kurang lebih dua ratus dua puluh meter persegi*) berdasarkan SPPT PBB dengan NOP : 32.05.192.004.013-0149.0) tersebut dibayarkan secara bertahap sesuai dengan Bukti Pembayaran Uang dalam bentuk Kwitansi yang ditandatangani oleh TERGUGAT I di atas Materai Cukup yakni :

4.1 Kwitansi Bukti Pembayaran Uang Pertama dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I Tertanggal 21 Juni 2017 sebesar Rp.200.000.000,00 (*terbilang Dua Ratus Juta Rupiah*);

4.2 Kwitansi Bukti Pembayaran Uang Ke-dua dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I Tertanggal 30 Agustus 2017 sebesar Rp.100.000.000,00 (*terbilang Seratus Juta Rupiah*);

4.3 Kwitansi Bukti Pembayaran Uang Ke-tiga dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I Tertanggal 18 Desember 2017 sebesar Rp.50.000.000,00 (*terbilang Lima Puluh Juta Rupiah*);

4.4 Kwitansi Bukti Pembayaran Uang Ke-empat dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I Tertanggal 5 Mei 2018 sebesar Rp.50.000.000,00 (*terbilang Lima Puluh Juta Rupiah*);

4.5 Kwitansi Bukti Pembayaran Uang Ke-lima dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I Tertanggal 28 Mei 2018 sebesar Rp.50.000.000,00 (*terbilang Lima Puluh Juta Rupiah*);

4.6 Kwitansi Bukti Pembayaran Uang Ke-enam dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I Tertanggal 19 Agustus 2018 sebesar Rp.50.000.000,00 (*terbilang Lima Puluh Juta Rupiah*);

Halaman 4 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.7 Kwitansi Bukti Pembayaran Uang Ke-tujuh dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I Tertanggal 28 Desember 2018 sebesar Rp.400.000.000,00 (*terbilang Empat Ratus Juta Rupiah*);

5. Bahwa dengan adanya Pembayaran secara bertahap oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT I sebagaimana yang dibuktikan dengan Kwitansi Pembayaran Uang yang telah ditandatangani oleh TERGUGAT I di atas Materai Cukup sebagai Bukti Penerimaan Sejumlah Uang dari PENGUGAT, maka dengan ini PENGUGAT sudah menunjukkan Itikad Baiknya dengan melaksanakan kewajiban pembayarannya secara bertahap (*sebagaimana yang telah disepakati oleh PENGUGAT dengan TERGUGAT I*) atas Tanah dan Bangunan yang menjadi Objek Jual Beli sebagaimana yang sudah diterangkan dalam Vide Point (2) sampai dengan total Pembayaran sebesar Rp.900.000.000,00 (*terbilang Sembilan Ratus Juta Rupiah*) sesuai dengan Bukti Kwitansi Pembayaran PENGUGAT sebagaimana yang sudah diterangkan dalam Vide Point (4);
6. Bahwa TERGUGAT I **benar telah Menerima sejumlah Uang** atas pembayaran Tanah dan Bangunan Tersebut dari PENGUGAT sampai dengan Total Nominal Pembayaran sebesar Rp.900.000.000,00 (*terbilang Sembilan Ratus Juta Rupiah*) sebagaimana yang sudah diterangkan dalam Vide Point (4) sejak dari Tahun 2017 sampai dengan Tahun 2018, dan selama menerima sejumlah uang dari PENGUGAT, TERGUGAT I tidak menyampaikan Kepada PENGUGAT, bahwa ada pihak lain yang mengaku memiliki hak atas tanah dan bangunan tersebut dan menempati serta menguasai tanah dan bangunan tersebut. Adapun Pihak lain yang mengaku memiliki hak atas tanah dan bangunan tersebut, serta menempati dan menguasai Tanah dan Bangunan tersebut yaitu TERGUGAT II,III,IV,V,VI,VII. TERGUGAT I hanya menyampaikan kepada PENGUGAT, bahwa Pihak lain yang menempati tanah dan bangunan tersebut adalah Keponakannya dan bukan Pemilik sah atas tanah dan bangunan tersebut;
7. Bahwa sesuai dengan Vide point (6) TERGUGAT I sudah jelas dan terang menderang sudah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang mana sesuai dengan unsur-unsur PERBUATAN MELAWAN HUKUM, yaitu: adanya Perbuatan, Melanggar, Kesalahan, dan Menimbulkan Kerugian bagi Pihak lain, yang dimana Perbuatan TERGUGAT I dalam melakukan Proses Jual Beli atas tanah dan bangunan sebagaimana yang sudah diterangkan dalam Vide Point (2) kepada PENGUGAT **tidak secara terbuka dan jujur** bahwa obyek jual beli tersebut masih ditempati dan dikuasai oleh Pihak lain

Halaman 5 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu Keponakannya TERGUGAT I, yaitu TERGUGAT (II,III,IV,V,VI,VI,VII), dan TERGUGAT I tidak memberitahukan kepada PENGUGAT bahwa TERGUGAT (II,III,IV,V,VI,VI,VII) selain menempati juga merasa mempunyai hak atas tanah dan bangunan tersebut, dan Adanya Kesalahan, bahwa TERGUGAT I telah lalai dalam melakukan Jual Beli dengan PENGUGAT tanpa didasari dengan data yang Valid terkait tanah tersebut, sehingga menyebabkan Kerugian bagi PENGUGAT dikarenakan PENGUGAT sudah Membayar obyek tersebut sampai Total Nominal Pembayaran sebesar Rp.900.000.000,00 (*terbilang Sembilan Ratus Juta Rupiah*) sesuai dengan Bukti Kwintasi Pembayaran sebagaimana yang sudah diterangkan dalam Vide Point (4).

8. Bahwa Perbuatan TERGUGAT I sudah masuk ke dalam unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie)**, “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”. Yang mana Unsur Perbuatan Melawan Hukum dari TERGUGAT I yaitu: sudah menerima Pembayaran sampai total nominal pembayaran sebesar Rp.900.000.000,00 (*terbilang Sembilan Ratus Juta Rupiah*) dari PENGUGAT, dan PENGUGAT belum pernah menempati dan menguasai obyek jual beli tersebut sejak pembayaran dari Tahun 2017 sampai dengan Gugatan ini diajukan Ke Pengadilan Negeri Klas IB Cianjur yang menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT baik secara Materiil dan Immateril sesuai dengan Vide point (6) di atas;
9. Bahwa pihak lain yang menguasai Objek Jual beli Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Raya Cibodas RT. 003 RW. 003, Desa Cimaan, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur Yaitu TERGUGAT II,III,IV,V,VI,VII (*yang merupakan Keponakan TERGUGAT I dan merupakan Keturunan dari Almarhumah SITI UNI SUHARYANI Kakak Kandung TERGUGAT I*) yang bernama:

- 9.1 LELA LATIFAH (TERGUGAT II)
- 9.2 YUSEP KUSWANDA (TERGUGAT III)
- 9.3 SITI ENTIK WIDARSAH (TERGUGAT IV)
- 9.4 M. DADAN S; (TERGUGAT V)
- 9.5 RESTI MUSTIKAWATI FATIMAH; (TERGUGAT VI)
- 9.6 MOCH. ICHSAN JW; (TERGUGAT VII)

Halaman 6 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

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)



TERGUGAT (II,III,IV,V,VI,VII) yang disebutkan di atas Tidak mempunyai Dasar Hukum yang jelas atas Kepemilikan Obyek Jual Beli Tersebut, karena obyek tersebut berdasarkan Letter C Desa, yaitu: Kohir C Desa Nomor : 63 Persil Nomor 157 masih atas nama H. JUBAEDAH, dan bukan milik dari TERGUGAT (II,III,IV,V,VI,VII), **mengingat TERGUGAT (II,III,IV,V,VI,VII) BUKAN Anak dari H. JUBAEDAH** tetapi menempati dan menguasai obyek jual beli tersebut, maka dari itu secara Tegas dikatakan bahwa, Para TERGUGAT (II,III,IV,V,VI,VII) Tidak mempunyai Alas Hak yang jelas mengenai Status Kepemilikan Tanah dan bangunan tersebut dan telah melakukan Perbuatan melawan Hukum yang menimbulkan Kerugian Kepada PENGUGAT;

10. Bahwa dalam Hukum Perdata mengenai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan, akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat umumnya termasuk dalam perkara ini TERGUGAT II,III,IV,V,VI dan VII telah menempati dan menguasai Tanah dan bangunan tersebut tanpa mempunyai legalitas kepemilikan tanah yang jelas;
11. Bahwa penguasaan tanah dan bangunan yang dikuasai oleh TERGUGAT (II,III,IV,V,VI,VII) terhadap obyek jual beli tersebut sesuai dengan vide Point (8), TERGUGAT I harus bertanggung jawab atas penguasaan Tanah dan Bangunan yang dilakukan oleh TERGUGAT (II,III,IV,V,VI,VII) karena PENGUGAT tidak mengetahui permasalahan antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT (II,III,IV,V,VI,VII), PENGUGAT sebagai pembeli yang beritikad baik sudah melakukan pembayaran tanah tersebut yang terus diyakinkan oleh TERGUGAT I, bahwa obyek jual beli tersebut adalah milik dari TERGUGAT I dan seharusnya PENGUGAT sudah memiliki dan menempati Tanah dan Bangunan tersebut, maka dari itu PENGUGAT meminta kepada TERGUGAT (II,III,IV,V,VI,VII) untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Cibodas, RT. 003 RW. 003, Desa Cimacan, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat dengan Luas Tanah $\pm 1.082 \text{ m}^2$ (*kurang lebih seribu delapan puluh dua meter persegi*) dikarenakan PENGUGAT sudah mengeluarkan sejumlah uang sebesar Rp.900.000.000,00 (*terbilang Sembilan Ratus Juta Rupiah*) atas obyek tersebut, maka dari itu untuk menjamin kepastian dana PENGUGAT tidak hilang begitu saja, maka atas obyek tersebut harus dilakukan Sita Jaminan dan pengosongan, serta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan lelang untuk membayar kerugian yang diderita oleh PENGUGAT;

12. Bahwa sesuai dengan Kwitansi Bukti Pembayaran Uang Ke-tujuh dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I Tertanggal 28 Desember 2018 sebesar Rp.400.000.000,00 (*terbilang Empat Ratus Juta Rupiah*) yang dibayarkan secara tunai kepada TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I (Isteri TERGUGAT I), TERGUGAT I memberitahukan kepada PENGUGAT dana tersebut akan diberikan kepada TERGUGAT (II,III,IV,V,VI,VII), agar proses jual beli tersebut berjalan lancar. Namun faktanya TERGUGAT (II,III,IV,V,VI,VII) Tidak menerima dana yang diberikan oleh TERGUGAT I, dan uang Pembayaran tersebut tidak segera dikembalikan oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT melainkan dana tersebut digunakan TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT untuk kebutuhan hidupnya. Maka dari itu, sudah terlihat jelas itikad tidak baik dari TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I, serta perbuatan TERGUGAT I tersebut sudah jelas telah memenuhi unsur melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga TERGUGAT I harus mengganti kerugian yang ditimbulkan dari kesalahannya;
13. Bahwa secara Pengakuan TERGUGAT I, bahwa TERGUGAT I telah menggunakan semua uang hasil Pembayaran atas Tanah dan Bangunan tersebut sampai total nominal pembayaran sebesar Rp.900.000.000,00 (*terbilang Sembilan Ratus Juta Rupiah*) yang sudah dibayarkan oleh PENGUGAT. Adapun Penggunaan Uang hasil pembayaran tersebut digunakan oleh TERGUGAT I untuk kepentingan TERGUGAT I, seperti Merenovasi Rumah TERGUGAT I yang beralamat di BTN Griya Nugratama Blok B IV Nomor 7 RT. 01 RW. 14, Desa Simagalih, Kecamatan Cilaku, Kabupaten Cianjur, Membayar Sekolah Anak-anak TERGUGAT I, serta keperluan dan Kebutuhan sehari-hari TERGUGAT I beserta TURUT TERGUGAT (Isteri TERGUGAT I) dan Anak-anaknya;
14. Bahwa dalam pembayaran dan penerimaan uang TURUT TERGUGAT I ikut serta menyaksikan dan Menandatangani Kwintasi dimana tertulis nama dan tanda tangan LISDIANA (TURUT TERGUGAT I) Yakni Isteri dari TERGUGAT I, dan turut disaksikan juga oleh TURUT TERGUGAT II sesuai dengan kwintasi sebagai berikut :
 - 14.1 Kwitansi Bukti Pembayaran Uang Pertama dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I Tertanggal 21 Juni 2017 sebesar Rp.200.000.000,00 (*terbilang Dua Ratus Juta Rupiah*);

Halaman 8 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 14.2 Kwitansi Bukti Pembayaran Uang Ke-dua dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I Tertanggal 30 Agustus 2017 sebesar Rp.100.000.000,00 (terbilang Seratus Juta Rupiah);
- 14.3 Kwitansi Bukti Pembayaran Uang Ke-tiga dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I Tertanggal 18 Desember 2017 sebesar Rp.50.000.000,00 (terbilang Lima Puluh Juta Rupiah);
- 14.4 Kwitansi Bukti Pembayaran Uang Ke-empat dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I Tertanggal 5 Mei 2018 sebesar Rp.50.000.000,00 (terbilang Lima Puluh Juta Rupiah);
- 14.5 Kwitansi Bukti Pembayaran Uang Ke-lima dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I Tertanggal 28 Mei 2018 sebesar Rp.50.000.000,00 (terbilang Lima Puluh Juta Rupiah);
- 14.6 Kwitansi Bukti Pembayaran Uang Ke-enam dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I Tertanggal 15 Agustus 2018 sebesar Rp.50.000.000,00 (terbilang Lima Puluh Juta Rupiah);
- 14.7 Kwitansi Bukti Pembayaran Uang Ke-tujuh dari PENGUGAT kepada TERGUGAT I Tertanggal 28 Desember 2018 sebesar Rp.400.000.000,00 (terbilang Empat Ratus Juta Rupiah);
- 15 Bahwa ditariknya TURUT TERGUGAT I (Isteri dari TERGUGAT I), dalam perkara ini sebagai pihak dikarenakan sesuai dengan Vide Point (13) dan (14) TURUT TERGUGAT I mengetahui dan menikmati uang tersebut dan hampir semua pembayaran dari PENGUGAT, TURUT TERGUGAT I mengetahui pembayaran tersebut.
- 16 Bahwa ditariknya TURUT TERGUGAT II, dalam perkara ini sebagai pihak dikarenakan sesuai dengan Vide Point (1), (2) dan (14) TURUT TERGUGAT II mengetahui dan menyaksikan semua Pembayaran atas obyek jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Cibodas, RT. 003 RW. 003, Desa Cimacan, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat dengan Luas Tanah $\pm 1.082 \text{ m}^2$ (*kurang lebih seribu delapan puluh dua meter persegi*) dan Luas Bangunan $\pm 220 \text{ m}^2$ (*kurang lebih dua ratus dua puluh meter persegi*) berdasarkan Bukti Kepemilikan Letter C Desa, yaitu: Kohir C Desa Nomor: 63 Persil Nomor 157 terdaftar atas nama H. JUBAEDAH (Almarhumah). Yang obyek tersebut dibayarkan PENGUGAT kepada TERGUGAT I.
- 17 Bahwa Pada tanggal 9 Mei 2022 PENGUGAT sudah melayangkan surat somasi/Teguran Kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, dan TERGUGAT VII yaitu :

Halaman 9 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Somasi Nomor: 05/AR/Som/1/2022 tertanggal 9 Mei 2022. Namun tidak ada Tanggapan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II,III,IV,V,VI,VII.
- Surat Somasi Nomor: 06/AR/Som/2/2022 tertanggal 16 Mei 2022. Namun tidak ada Tanggapan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II,III,IV,V,VI,VII.
- Surat Somasi Nomor: 07/AR/Som/3/2022 tertanggal 23 Mei 2022. Namun tidak ada Tanggapan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II,III,IV,V,VI,VII.

18 Bahwa PENGGUGAT adalah Pembeli yang memiliki itikad baik untuk membeli Tanah dan Bangunan sesuai dengan Vide Point (2) berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan sudah membayar Tanah dan Bangunan kepada TERGUGAT I hampir 80 % (*delapan puluh persen*) pembayaran dari Nilai Jual Beli yang telah disepakati sebesar Rp. 1.100.000.000.- (*terbilang Satu Milyar Seratus Juta Rupiah*) sesuai Vide Point (2) yaitu sebesar Rp.900.000.000,00 (*terbilang Sembilan Ratus Juta Rupiah*) dan PENGGUGAT siap untuk membayar Kekurangan Pembayaran sebesar Rp.200.000.000,00 (*terbilang Dua Ratus Juta Rupiah*), apabila TERGUGAT (II,III,IV,V,VI, dan VII) sudah keluar dan sudah mengosongkan tanah dan bangunan tersebut, serta menyerahkan secara sukarela kepada PENGGUGAT, mengingat TERGUGAT (II,III,IV,V,VI, dan VII) tidak memiliki Legalitas Kepemilikan yang sah atas tanah dan bangunan tersebut sesuai dengan Vide Point (2)

19 Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I,II,III,IV,V,VI, dan VII dan jelas sangat merugikan PENGGUGAT yaitu berupa kerugian Materiil dan kerugian Immateriil, dan apabila di perhitungkan jumlah kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT adalah sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil :

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh PENGGUGAT atas Pembayaran Tanah dan Bangunan tersebut sesuai dengan bukti, karena PENGGUGAT sudah membayar Biaya –biaya yakni :

- Pembayaran Tanah dan Bangunan sesuai dengan kwitansi Vide Point (4) sampai sebesar Rp.900.000.000,00 (*terbilang Sembilan Ratus Juta Rupiah*);
- Pembayaran Pemanfaatan Tanah dan Bangunan selama 2 (*dua*) tahun terhitung dari awal Tahun 2019 sampai dengan Awal Tahun

Halaman 10 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2022, karena di awal Tahun 2019 PENGUGAT sudah membayar sampai sejumlah Rp.900.000.000,00 (*terbilang Sembilan Ratus Juta Rupiah*) sesuai dengan Vide Point (4) dan apabila PENGUGAT menggunakan Lahan tersebut untuk usaha atau disewakan, dengan Nilai sewa Rp.50.000.000,00/perbulan dikalikan 36 bulan maka PENGUGAT akan mendapatkan keuntungan sebesar Rp.1.800.000.000,00 (*terbilang Satu Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah*).

Jadi jumlah total kerugian yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT I, II, III, IV, V, VI, VII adalah sebesar :

• Uang Pembayaran Tanah	: Rp. 900.000.000,-
• Uang Sewa selama 36 Bulan	: Rp. 1.800.000.000,- (+)
TOTAL	: Rp. 2.700.000.000,-

b. Kerugian Immateriil :

Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Para TERGUGAT menyebabkan adanya tekanan Bathin, serta Pikiran menjadi tidak tenang karena PENGUGAT tidak menguasai dan menempati Tanah tersebut sejak Pembayaran pada tahun 2017 sampai dengan sekarang, mengingat Uang yang telah digunakan oleh PENGUGAT untuk melakukan pembayaran atas tanah dan bangunan tersebut adalah merupakan uang pinjaman dari Perbankan, sehingga PENGUGAT terbebani dengan Angsuran perbulan dari Perbankan, tanpa bisa menghasilkan keuntungan dari tanah dan bangunan yang sudah dibeli dari TERGUGAT I. Maka dari itu, PENGUGAT menuntut kerugian Immateriil kepada Para TERGUGAT untuk membayar kerugian sebesar **Rp.10.000.000.000,00** (*terbilang Sepuluh Milyar Rupiah*).

20 Bahwa PENGUGAT telah memberikan somasi sesuai Vide Point (17) dan secara sabar meminta Kepada TERGUGAT I dan menunggu progress dari TERGUGAT I, agar menyelesaikan masalah ini secepatnya, akan tetapi tidak ada penyelesaian yang nyata dari TERGUGAT I dan membuat Tidak adanya Kepastian Hukum untuk PENGUGAT terkait atas obyek Tanah dan Bangunan tersebut .

21 Bahwa oleh Karena TERGUGAT I telah terbukti beritikad tidak baik, maka untuk menjamin agar putusan ini kelak dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, serta karena ada dugaan kuat TERGUGAT I,II,III,IV,V,VI, dan VII hendak mengalihkan objek Jual beli dengan PENGUGAT kepada pihak lain, maka sehubungan dengan adanya

Halaman 11 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan ini, bersama ini PENGGUGAT mohon agar diletakkan Sita Jaminan terlebih dahulu atas Objek Jual Beli ini berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Raya Cibodas, RT. 003 RW. 003, Desa Cimacan, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat, Tanah seluas $\pm 1.082 \text{ M}^2$ (*kurang lebih seribu delapan puluh dua meter persegi*) yang diatas berdiri bangunan seluas seluas $\pm 220 \text{ m}^2$ (*kurang lebih dua ratus dua puluh meter persegi*) (Luas Bangunan berdasarkan SPPT PBB dengan NOP : 32.05.192.004.013-0149.0) berdasarkan Bukti Kepemilikan Letter C Desa masih Letter C Desa, yaitu: Kohir C Desa Nomor: 63 Persil Nomor 157 terdaftar atas nama H. JUBAEDAH (Almarhumah);

Dan agar diletakkan juga Sita Jaminan Terhadap Obyek Tanah dan Bangunan yang beralamat di BTN Griya Nugratama Blok B IV Nomor 7 RT. 01 RW. 14, Desa Simagalih, Kecamatan Cilaku, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat, mengingat uang yang sudah dibayarkan PENGGUGAT sesuai Vide Point (4) diatas, digunakan untuk merenovasi rumah dan digunakan untuk kebutuhan TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I. yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT.

22 Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka TERGUGAT I,II,III,IV,V,VI dan VII harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,00 (*terbilang Satu Juta Rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai dalam menjalankan putusan.

23 Bahwa dikarenakan TERGUGAT I,II,III,IV,V,VI,dan VII telah jelas dan nyata melakukan perbuatan melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar PARA TERGUGAT I,II,III,IV,V,VI,dan VII dihukum membayar perkara yang timbul.

24 Bahwa oleh karena Gugatan ini telah didasarkan pada bukti-bukti otentik dan kuat menurut hukum, maka bersama ini PENGGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Klas IB Cianjur berkenan menyatakan putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada Upaya Hukum Verzet, Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali dan Upaya Hukum lainnya (Uitvoerbarbijvoord)

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka PENGGUGAT mohon kepada yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Klas IB Cianjur Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar berkenan mengadili /memutuskan perkara ini,dengan menyatakan :

I. PRIMER :

Halaman 12 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I,II,III,IV,V,VI,VII dan TURUT TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);
3. Menyatakan sah dan berharga setiap bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini;
4. Memerintahkan kepada TERGUGAT II, III, IV, V, VI, dan VII untuk Mengosongkan obyek tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Raya Cibodas, RT. 003 RW. 003, Desa Cimacan, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat dengan Luas Tanah $\pm 1.082 \text{ M}^2$ (*kurang lebih seribu delapan puluh dua meter persegi*) yang diatas berdiri bangunan seluas seluas $\pm 220 \text{ m}^2$ (*kurang lebih dua ratus dua puluh meter persegi*) (Luas Bangunan berdasarkan SPPT PBB dengan NOP : 32.05.192.004.013-0149.0) berdasarkan Bukti Kepemilikan Letter C Desa, yaitu: Kohir C Desa Nomor: 63 Persil Nomor 157 terdaftar atas nama H. Jubaedah (Almarhumah) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Milik JAJANG
Sebelah Barat : Tanah Milik AMSOR
Sebelah Selatan : Jalan Raya Rarahan
Sebelah Timur : Tanah Milik WANDI

5. Menyatakan sah dan berharga Sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Raya Cibodas Rt. 003 Rw. 003 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur seluas $\pm 1.082 \text{ M}^2$ (*kurang lebih seribu delapan puluh dua meter persegi*) yang diatas berdiri bangunan seluas seluas $\pm 220 \text{ m}^2$ (*kurang lebih dua ratus dua puluh meter persegi*) (Luas Bangunan berdasarkan SPPT PBB dengan NOP : 32.05.192.004.013-0149.0) berdasarkan Bukti Kepemilikan Letter C Desa (Tanah Hak Milik Adat), yaitu: Kohir C Desa Nomor: 63 Persil Nomor 157 atas nama H. Jubaedah (Almarhumah) dengan batas-batas tanah sebagai Berikut:

Sebelah Utara : Tanah Milik JAJANG
Sebelah Barat : Tanah Milik AMSOR
Sebelah Selatan : Jalan Raya Rarahan
Sebelah Timur : Tanah Milik WANDI

Dan Tanah dan Bangunan yang terletak di BTN Griya Nugratama Blok B IV Nomor 7 RT. 01 RW. 14, Desa Simagalih, Kecamatan Cilaku, Kabupaten Cianjur Provinsi Jawa Barat;

Halaman 13 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

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. Menghukum TERGUGAT I,II,III,IV,V,VI,VII untuk membayar kerugian Materiil sebesar Rp.2.700.000.000,00 (*terbilang Dua Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah*) maupun Immateriil Kepada TERGUGAT I,II,III,IV,V,VI,VII sebesar Rp.10.000.000.000,00 (*terbilang Sepuluh Milyar rupiah*) kepada PENGGUGAT, yang harus dibayarkan oleh PARA TERGUGAT sekaligus dan tunai setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht Van Gewisjde*);
7. Memerintahkan PARA TERGUGAT I,II,III,IV,V,VI dan VII dan PARA TURUT TERGUGAT I dan II untuk mentaati isi Putusan;
8. Menghukum PARA TERGUGAT membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*terbilang Satu Juta Rupiah*) setiap harinya atas keterlambatan dalam melaksanakan isi Putusan ini;
9. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Upaya Hukum perlawanan, Banding, Kasasi ataupun Upaya Hukum lainnya dari PARA TERGUGAT (*Uitvoerbaar Bij Vorrad*);
10. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara;

II. SUBSIDER :

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya yang dapat ditimbang menurut hukum dan nurani yang terukur (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan pihak-pihak yang berperkara datang menghadap sebagai berikut ;

- Penggugat hadir kuasa hukumnya Andry Rachmat. SH beralamat di Perumahan Komplek Landbau Jln Kastuba No B7 Desa Sindanglaya, Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur 43253 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Juni 2022 yang telah di daftarkan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur Senin tanggal 13 Juni 2022.
- Tergugat I menghadap sendiri.
- Tergugat II sampai dengan Tergugat VII hadir kuasanya Gin Gin Yonagie, SH., Leli Puji Kusmiati, SH., dan Sri Rezeki, SH., Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum Kusumah Bangsa Cianjur (LBH – KBC) alamat jalan Hanjawar Pacet Rt.01 Rw.17 Desa Sukanagalih Kecamatan Pacet Kabupaten Cianjur berdasarkan surat kuasa khusus yang telah di daftarkan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur hari Jumat tanggal 17 Juni 2022.
- Turut Tergugat I menghadap sendiri
- Turut Tergugat II menghada sendiri



Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim telah mengusahakan tercapainya kesepakatan perdamaian diantara pihak Penggugat dengan Para Tergugat melalui proses mediasi dalam bentuk penunjukan Ery Yansah, SH., sebagai Hakim Mediator perdamaian sebagaimana dimaksud dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 dan berdasarkan Laporan Hasil Mediasi tertanggal 13 Juli 2022 dari Hakim Mediator tersebut pada pokoknya telah dilaksanakan proses mediasi diantara Penggugat dan Para Tergugat, namun demikian diantara mereka masih belum tercapai adanya kesepakatan perdamaian ;

Menimbang bahwa, terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II sampai dengan Tergugat VII melalui Kuasanya dan Turut Tergugat II secara bersama-sama telah mengajukan **Surat Jawaban dan Eksepsi** tanggal 28 Juli 2022, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I

I. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa TERGUGAT I menolak beberapa poin yang dijadikan dasar gugatan oleh PENGGUGAT (poin nomor 13, 19, 21) kecuali poin-poin yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam *Surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum* yang dibuat oleh **Andry Rachmat, S.H.J & Partners** sebagai Pengacara PENGGUGAT sebagai berikut:

13.) Bahwa secara Pengakuan TERGUGAT I, bahwa TERGUGAT I telah menggunakan semua uang hasil Pembayaran atas Tanah dan Bangunan tersebut sampai total nominal pembayaran sebesar Rp.900.000.000,00 *{terbilang Sembilan Ratus Juta Rupiah}* yang sudah dibayarkan oleh PENGGUGAT. Adapun Penggunaan Uang hasil pembayaran tersebut digunakan oleh TERGUGAT I untuk kepentingan TERGUGAT I, seperti Merenovasi Rumah TERGUGAT I yang beralamat di BTN Griya Nugratama Blok B IV Nomor 7 RT. 01 RW. 14, Desa Simagalih, Kecamatan Cilaku, Kabupaten Cianjur, Membayar Sekolah Anak-anak TERGUGAT I, serta keperluan dan kebutuhan sehari-hari TERGUGAT I beserta TURUT TERGUGAT I) dan Anak-anaknya.

19.) Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT II,III,IV,V,VI,VIII, dan VIII dan jelas sangat merugikan PENGGUGAT yaitu berupa kerugian Materiil dan kerugian Immateriil, dan apabila diperhitungkan jumlah kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh PENGUGAT atas Pembayaran Tanah dan Bangunan tersebut sesuai dengan bukti, karena PENGUGAT sudah membayar biaya-biaya yakni: Pembayaran Tanah dan Bangunan sesuai dengan kwitansi Vide Point (4) sampai sebesar Rp. 900.000.000,- (*terbilang Sembilan Ratus Juta Rupiah*);

- Pemabayaran Pemanfaatan Tanah dan Bangunan selama 2 (*dua*) tahun terhitung dari awal Tahun 2019 PENGUGAT sudah membayar sampai sejumlah Rp.900.000.000,00 (*terbilang Sembilan Ratus Juta Rupiah*) sesuai dengan Vide Point (4) dan apabila PENGUGAT menggunakan Lahan tersebut untuk usaha atau disewakan, dengan Nilai sewa Rp. 50.000.000,00 /perbulan dikalikan 36 bulan maka PENGUGAT akan mendapatkan keuntungan sebesar Rp.1.800.000.000,00 (*terbilang Satu Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah*).

- Jadi, jumlah total kerugian yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT I, II, IV, V, VI, dan VII adalah sebesar:

- Uang Pembayaran Tanah : Rp. 900.000.000,00
- Uang Sewa selama 36 Bulan : Rp. 1.800.000.000,00.- (+)

TOTAL : Rp. 2.700.000.000,00

21.) Bahwa oleh karena TERGUGAT I telah terbukti beritikad tidak baik, maka untuk menjamin atas putusan ini kelak dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, serta karena ada dugaan kuat TERGUGAT I, II, IV, V, VI, dan VII hendak mengalihkan objek jual-beli dengan PENGUGAT Dengan pihak lain. Maka sehubungan dengan adanya gugatan ini, bersama ini PENGUGAT mohon agar diletakkan sita jaminanterlebih dahulu atas objek jual-beli ini berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Raya Cibodas RT. 003 RW. 003, Desa Cimaan, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat, Tanah seluas ± 1082 m (*kurang lebih seribu delapan puluh dua meter persegi*) yang di atasnya berdiri bangunan seluas ± 220 m² (*kurang lebih dua ratus dua puluh meter persegi*). (Luas Bangunan berdasarkat SPPT PBB dengan NOP : 32.05.192.004.013.-0149.0) berdasarkan bukti kepemilikan letter C desa, yaitu : Kohir C Desa Nomor : 63 Persil Nomor 157 terdaftar atas nama H. Jubaedah (Almarhumah);

Dan agar diletakkan juga sita jaminan terhadap Obyek Tanah dan Bangunan yang beralamat di BTN Griya Nugratama Blok B IV Nomor 7, RT. 01 RW. 14, Desa Simagalih, Kecamatan Cilaku, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat,

Halaman 16 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

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)



mengingat uang yang sudah dibayarkan PENGUGAT sesuai Vide Point (4) di atas, digunakan untuk merenovasi rumah dan digunakan untuk kebutuhan TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I yang menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT.

2. Bahwa bila dilihat dari posita gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak sesuai apa yang menjadi posita gugatannya, karena adanya gugatan yang tidak sesuai dengan fakta (pada point 13,19,21), yang menyatakan bahwa bahkan, faktanya dalam beberapa point gugatan yang diajukan, adalah yang sudah diketahui bahkan menjadi kesepakatan diantara Tergugat I dan Penggugat yang mana kesepakatan tersebut disaksikan oleh beberapa saksi makasudah sepatutnya secara hukum gugatan Penggugat dapat ditolak atau tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi juga dimasukkan dalam Konvensi ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I menyangkal dan menolak poin-poin yang dikemukakan oleh penggugat adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sebagaimana alasan dan dasar hukum sebagai berikut:
 - a. Pada poin nomor 13 yang menyatakan bahwa "Adapun Penggunaan Uang hasil pembayaran tersebut digunakan oleh TERGUGAT I untuk kepentingan TERGUGAT I, seperti Merenovasi Rumah TERGUGAT I yang beralamat di BTN Griya Nugratama Blok B IV Nomor 7 RT. 01 RW. 14, Desa Simagalih, Kecamatan Cilaku, Kabupaten Cianjur" dan pada poin ke 21 yang menyatakan "Dan agar diletakkan juga sita jaminan terhadap Obyek Tanah dan Bangunan yang beralamat di BTN Griya Nugratama Blok B IV Nomor 7, RT. 01 RW. 14, Desa Simagalih, Kecamatan Cilaku, Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat, mengingat uang yang sudah dibayarkan PENGUGAT sesuai Vide Point (4) di atas, digunakan untuk merenovasi rumah dan digunakan untuk kebutuhan TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I yang menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT". Hal tersebut tidaklah benar dikarenakan TERGUGAT I merenovasi rumah pada tahun 2016 yang dapat dibuktikan dengan struk pembelian bahan-bahan bangunan yang didalamnya tertera tanggal pembelian, sedangkan proses Jual Beli yang dilaksanakan oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I terjadi di tahun 2017, dan dana untuk merenovasi rumah pada alamat yang tertera tersebut tidak menggunakan uang hasil dari proses Jual Beli dengan PENGUGAT. Jadi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT tidak berhak untuk mengajukan sita jaminan terhadap rumah yang tertera di alamat tersebut karena rumah tersebut tidak ada sangkut pautnya dengan uang yang di terima dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I.

a. Pada poin ke 19 (mengenai rincian biaya ganti rugi yang harus dibayar para PENGGUGAT), dan poin ke 21 di gugatan PENGGUGAT.

“Bahwa oleh karena TERGUGAT I telah terbukti beritikad tidak baik, maka untuk menjamin atas putusan ini kelak dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, serta karena ada dugaan kuat TERGUGAT I,II,III,IV,V,VI, dan VII hendak mengalihkan objek jual-beli dengan PENGGUGAT dengan pihak lain”. Pernyataan ini tidak benar adanya karena hal ini sebelumnya sudah di diskusikan terlebih dahulu terlebih diantara PENGGUGAT dan TERGUGAT I mengenai pengalihan objek Jual Beli ini dengan pihak lain, bahkan PENGGUGAT sendiri yang mengusulkan hal tersebut. PENGGUGAT juga menyatakan bahwa TERGUGAT I hanya perlu membayar sebanyak 900.000.000,00 (nominal hutang TERGUGAT I) beserta kerugian sebanyak 300.000.000,00 total: 1.200.000.000,00 keputusan tersebut berdasarkan hasil proses mediasi yang dilaksanakan di Kantor Desa Cimacan disaksikan oleh Kepala Desa, Sekertaris Desa, PENGACARA TERGUGAT II,III,IV,V,VI,VII, Majelis Ulama Desa, Kerabat TERGUGAT I (Bapak Hapid dan Ibu Pipih),

b. Surat Keputusan Tergugat juga telah sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, khususnya asas kecermatan, dan asas kepastian hukum;

Maka berdasarkan segala alasan yang dikemukakan diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur Kelas IB agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT ;
2. Menyatakan bahwa beberapa poin gugatan PENGGUGAT yang disebutkan diatas tidak sesuai dengan fakta yang ada;

DALAM POKOK PERKARA

Menolak poin-poin gugatan Penggugat yang disebutkan diatas atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak diterima;

Jawaban Tergugat II sampai dengan Tergugat VII

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Halaman 18 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr



1. Kewenangan Absolut :

- Bahwa perkara yang diajukan oleh Penggugat adalah merupakan salah satu objek warisan peninggalan almarhumah **Hj. Jubaedah** di mana almarhumah **Hj. Jubaedah** adalah beragama islam sehingga harus ditetapkan terlebih dahulu ahli waris atau gugatan warisan di Pengadilan Agama di mana para ahli waris ataupun objek warisan berada, dengan perkataan lain harus diajukan di Pengadilan Agama Cianjur;
 - Bahwa berdasarkan pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama menyatakan: "Peradilan agama merupakan salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan yang beragama islam mengenai perkara perdata tertentu yang di atur dalam Undang-Undang ini" sedangkan berdasarkan pasal 49 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama memiliki kewenangan absolut untuk menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang –orang yang beragama islam di bidang :
 - a. Perkawinan yang dilakukan menurut syariah islam;
 - b. Waris;
 - c. Wasiat;
 - d. Hibah;
 - e. Wakaf;
 - f. Zakat;
 - g. Infaq;
 - h. Sedekah; dan
 - i. Ekonomi syariah.
 - Bahwa dengan demikian, Pengadilan Negeri Cianjur tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini karena Objek Sengketa merupakan objek warisan yang belum dibagikan kepada para ahli waris yang kesemuanya beragama islam yang seyogyanya diselesaikan terlebih dahulu di antara para ahli waris, Oleh karena itu, sudah selayaknya Pengadilan Negeri Cianjur menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- ## 2. Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat (Error in Persona)
- Bahwa dalam gugatan Penggugat Kompensi menyatakan telah ada kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I untuk membeli objek sengketa tanah yang terletak di Kampung Rarahan Rt. 003/003



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur Kohir C Desa
Nomor 63 Persil Nomor 157 atas nama almarhumah **Hj. Jubaedah**;

- Bahwa Penggugat tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) mengingat Penggugat tidak memiliki hak atas objek sengketa mengingat bukan ahli waris dari almarhumah **Hj. Jubaedah**;
- Bahwa dengan demikian Penggugat Konvensi tidak berkualitas sebagai Penggugat dalam perkara ini karena objek sengketa merupakan salah satu objek warisan peninggalan almarhumah **Hj. Jubaedah** yang belum ada pembagian atau penetapan dari Pengadilan Agama Cianjur di antara para ahli waris almarhumah **Hj. Jubaedah** yakni Tergugat I dengan Tergugat II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII atau setidaknya tidak ada putusan Pengadilan Agama Cianjur yang sudah menetapkan objek sengketa merupakan bagian siapa dari para Tergugat;

3. Pihak Yang Di Tarik Sebagai Tergugat Salah (Plurium Litis Consortium)

- Bahwa Penggugat Konvensi telah keliru dalam menarik para pihak dalam gugatan ini baik terhadap para Tergugat II hingga Tergugat VII yang tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat maupun Penggugat menarik pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
- Bahwa, dengan demikian gugatan Penggugat sepatutnya di tolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat di terima (niet ontvankelijk verklaard);

4. Gugatan Kabur (Obscuur libel)

- Bahwa gugatan yang diajukan tidak jelas uraiannya mengingat dalam para pihak yang di gugat tidak ada nama **APU** sedangkan dalam uraian posita ada seseorang yang bernama **APU** di samping itu tidak ada hubungan hukum dalam objek sengketa dengan Turut Tergugat I **LISDIANA**;
- Bahwa gugatan yang diajukan tidak jelas dan kabur apakah mengenai Jual Beli Objek sengketa yang terletak di Kampung Rarahan Rt. 003 / 003 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur atau mengenai ganti rugi atas uang yang di telah terima oleh TERGUGAT I dari PENGGUGAT, mengingat dalam uraian posita mengenai jual beli objek tanah namun tidak ada dalam petitum gugatan Penggugat menyebutkan bahwa menghukum kepada para Tergugat untuk membantu proses balikhnama atas tanah objek sengketa yang di maksud sehingga antara posita dan petitum tidak sinkron dan sistematis, di samping itu di dalam Petitum Penggugat meminta menghukum untuk

Halaman 20 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

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)



membayar ganti rugi kepada para TERGUGAT I,II,III,IV,V,VI,VII dan sita jaminan (conservatoir Beslag) terhadap objek sengketa dan tanah yang diatasnya ada bangunan milik TERGUGAT I sedangkan yang menerima uang maupun yang ada kesepakatan Jual Beli tanah Objek sengketa hanyalah antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dengan demikian menurut hemat kuasa hukum Tergugat II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII uraian yang tidak jelas dan kabur akan membawa konsekuensi tersendiri dengan perkataan lain mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini kiranya berkenan untuk menolak gugatan setidaknya tidaknya menyatakan gugatan ini tidak di terima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Para Tergugat II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII mohon apa yang dikemukakan dalam eksepsi masuk pula seluruhnya sebagai bagian yang tidak terpisahkan di dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Para Tergugat II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII menolak semua dalil – dalil serta argumentasi Penggugat dalam gugatannya kecuali yang diakui secara benar dan tegas oleh Para Tergugat II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII dalam jawaban gugatan ini
3. Bahwa Para Tergugat II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII menolak dengan tegas dalil Penggugat Konpensi dalam pokok perkara point ke 1 pada halaman 3 dalam gugatan yang menyatakan sebagai berikut :
“Bahwa pada tahun 2017, PENGUGAT mendapat penawaran tanah sampai sebanyak 3 (tiga) kali dari Sdr. TURUT TERGUGAT II (inisial BAPAK APU), yang mana tanah yang akan di jual tersebut menurut Pengakuan TURUT TERGUGAT II (inisial BAPAK APU) adalah milik TERGUGAT I (yang menurut pengakuannya adalah Pemilik Tunggal) dengan penawaran harga awal atas tanah tersebut adalah sebesar Rp.1.400.000.000,00 (terbilang satu milyar empat ratus juta rupiah);

TANGGAPAN PARA TERGUGAT II,III,IV,V,VI dan TERGUGAT VII

- a. Bahwa Penggugat kabur dalam menguraikan identitas Turut Tergugat II di mana dalam pihak yang di gugat Turut Tergugat II tertulis **ABIDIN** namun dalam dalil posita gugatan tertulis **BAPAK APU** di samping itu seyogyanyalah Penggugat meminta bukti tertulis terlebih dahulu atas objek sengketa yang ditawarkan oleh Turut Tergugat II kepada Penggugat apakah memang benar milik TERGUGAT I mengingat Penggugat adalah tetangga dengan objek sengketa, notabene mengenal



baik terhadap **Hj. Jubaedah** maupun terhadap Para Tergugat seluruhnya;

b. Bahwa Penggugat dengan mengecek terlebih dahulu dasar kepemilikan atas pengakuan Turut Tergugat II apakah benar Tergugat I selaku pemilik tunggal? Akan terhindar atas bujuk rayu Turut Tergugat II maupun Tergugat I dengan perkataan lain transaksi tidak akan terhambat apabila telah ada kesepakatan harga dan jelas status kepemilikan tanah objek sengketa sehingga ini merupakan tanggungjawab Penggugat dan Tergugat I;

4. Bahwa Para Tergugat II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII menolak dengan tegas dalil Penggugat Kompensi dalam pokok perkara point ke 2 pada halaman 3 dan halaman 4 dalam gugatan yang menyatakan sebagai berikut :

“Bahwa PENGGUGAT menjelaskan kepada TURUT TERGUGAT II (inisial BAPAK APU), bahwa pada saat itu PENGGUGAT tidak sanggup untuk membeli tanah dan bangunan yang ditawarkan, karena kondisi keuangan PENGGUGAT yang sedang tidak stabil. Tetapi setelah dipertemukan dengan TERGUGAT I. TERGUGAT I meyakinkan dan membujuk PENGGUGAT untuk membeli tanah dan bangunan tersebut dengan meminta DP (down Payment) awal sebesar Rp.10.000.000,00 (terbilang Sepuluh Juta Rupiah). Penggugat terbuju untuk membeli tanah dan bangunan tersebut dengan sistem pembayaran secara bertahap dan hanya memberi uang DP (down Payment) awal hanya sebesar Rp.10.000.000,00 (terbilang Sepuluh Juta Rupiah) dan PENGGUGAT pun terbuju setelah mendapatkan Kepastian dari TERGUGAT I akan kepemilikan Tanah tersebut serta kesepakatan harga jual beli dengan TERGUGAT I dengan disaksikan TURUT TERGUGAT II (inisial BAPAK APU), yang akhirnya menimbulkan kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I untuk melakukan transaksi jual beli atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan yang terletak di Jalan Raya Cibodas Rt.03 RW. 03 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur Propinsi

Jawa Barat dengan luas $\pm 1.082 \text{ m}^2$ (kurang lebih seribu delapan puluh dua meter persegi) dan luas bangunan $\pm 220 \text{ m}^2$ (dua ratus dua puluh meter persegi) berdasarkan Buku Kepemilikan masih Letter C Desa (Tanah Hak Milik Adat) yaitu: Kohir C Desa Nomor 63 Persil Nomor 157 terdaftar atas nama H. Jubaedah (Almarhumah) dengan batas – batas tanah sebagai berikut :

Halaman 22 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr



Sebelah Utara : Tanah Milik JAJANG
Sebelah Barat : Tanah Milik AMSOR
Sebelah Selatan : Jalan Raya Rarahan
Sebelah Timur : Tanah Milik WANDI

(Yang mana Luas Bangunan seluas $\pm 220 \text{ m}^2$ (dua ratus dua puluh meter persegi) berdasarkan SPPT PBB dengan NOP: 32. 05. 192. 004. 013 - 0149.0) dengan kesepakatan nilai jual beli atas tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp.1.100.000.000,00 (terbilang satu milyar seratus juta rupiah);

TANGGAPAN PARA TERGUGAT II,III,IV,V,VI dan TERGUGAT VII

a. Bahwa Penggugat mendapatkan kepastian dari Tergugat I atas kepemilikan objek sengketa berdasarkan apa? Apakah cukup dengan surat keterangan silsilah atau riwayat tanah yang dikeluarkan Desa? Dan bagaimana untuk membuktikan hubungan atas nama pemilik yang tercantum baik dalam riwayat tanah dan SPPT PBB tertulis atas nama **H. Jubaedah** dengan Tergugat I (**Zuhdi Arakhman**) apakah hanya cukup dengan perkataan? Dengan perkataan lain tidak dituangkan dalam surat pernyataan ahli waris? Mengingat sepengetahuan Kuasa Hukum Para Tergugat II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII persyaratan untuk transaksi tanah Hak Milik Adat di samping riwayat tanah juga diperlukan Surat Pernyataan Ahli waris dan surat kuasa dari para ahli waris kepada salah satu ahli waris mengingat yang akan menjual berbeda dengan nama pemilik objek tanah dikarenakan telah meninggal.

b. Bahwa Penggugat Kompensi telah salah menyebut batas – batas objek sengketa di mana yang benar adalah Kohir C Desa Nomor 63 Persil 157 seluas $\pm 1.082 \text{ m}^2$ dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara berbatasan dengan : Gang, Tanah Asep / Rita / Jajang;

Barat berbatasan dengan : Gang / Tanah H. Hanipah / Tanah H. Mamad / Tanah Lukmanul Hakim / Tanah Amsor Maksudin;

Selatan berbatasan dengan : Jalan Raya Rarahan;

Timur berbatasan dengan : tanah Hj. Rodiah (Wandi) /Candra / Tanah Pemakaman.

Bahwa dengan adanya perbedaan batas tanah objek sengketa yang diajukan Penggugat Kompensi di dalam gugatan dengan kenyataan yang ada sebagaimana dalil Para Tergugat II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII maka objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatannya adalah **Kabur** atau **tidak jelas**;



Bahwa dalam gugatan tentang objek tanah sengketa sangatlah penting untuk memastikan letak, luas dan batas-batasnya guna menghindari terjadinya kekeliruan dalam pelaksanaan eksekusi sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1149 K/Sip/1979, tanggal 17-04-1979 yang menyatakan bila tidak jelas batas – batas tanah sengketa maka gugatan tidak dapat di terima Junto Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 296 K/AG/2019, tanggal 30 April 2019 menyatakan bahwa dalam perkara perdata di mana tanah menjadi objek sengketa haruslah disebutkan dengan jelas data yuridis tanah yang menjadi objek sengketa seperti luas tanah, letak atau alamat tanah, batas-batas tanah, fungsi atau penggunaan tanah, ada atau tidak ada bangunan diatasnya, siapa yang menguasai atau menggarap atau menempatinnya sehingga ada kepastian mengenai objek sengketa;

- c. Berdasarkan uraian – uraian tersebut di atas mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat ini di tolak atau setidak –tidaknya dinyatakan tidak dapat di terima (Niet ontvankelijke verklaard);

5. Bahwa Para Tergugat II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII menolak dengan tegas dalil Penggugat Kompensi dalam pokok perkara point ke 3 pada halaman 4 dalam gugatan yang menyatakan sebagai berikut :

“Bahwa TERGUGAT I meyakinkan PENGGUGAT, atas tanah dan Bangunan yang disebutkan pada Vide Point (2) adalah BENAR MILIK dari TERGUGAT I yang mana Nama yang terdaftar dalam Buku Letter C Desa (Kohir C Nomor 63 Persil Nomor 157) atas nama H. JUBAEDAH (almarhumah) adalah Ibu Kandung dari TERGUGAT I;

TANGGAPAN PARA TERGUGAT II,III,IV,V,VI dan TERGUGAT VII

Bahwa Para Tergugat II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII menolak dengan keras dalil ini mengingat Penggugat adalah tetangga yang hanya dihalangi tiga rumah sehingga tahu atas objek sengketa ini milik almarhumah **Hj. Jubaedah** dan ditempati pula oleh Para Tergugat II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII sejak lahir hingga saat ini sehingga sepatutnya Penggugat tidak hanya berdasarkan atas objek sengketa tertulis atas nama almarhumah **Hj. Jubaedah** melainkan pula harus ada surat keterangan pernyataan Ahli waris dari almarhumah **Hj. Jubaedah** dengan perkataan lain Penggugat hanya ingin membeli objek sengketa dengan harga murah mengingat harga pasaran tanah di sekitar objek sengketa saat ini sudah Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) per meter nya sehingga mengabaikan persyaratan yang harus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di lalui sehingga atas kejadian ini merupakan tanggungjawab Penggugat dan Tergugat I;

6. Bahwa Para Tergugat II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII menolak dengan tegas dalil Penggugat Kompensi dalam pokok perkara point ke 4 pada halaman 4 dan halaman 5 dalam gugatan yang menyatakan sebagai berikut: "Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I sepakat untuk pembayaran atas tanah seluas $\pm 1.082 \text{ m}^2$ (kurang lebih seribu delapan puluh dua meter persegi) yang di atasnya berdiri bangunan dengan luas bangunan $\pm 220 \text{ m}^2$ (kurang lebih dua ratus dua puluh meter persegi) berdasarkan SPPT PBB dengan NOP : 32.05.192.004.013-0149.0 tersebut dibayarkan secara bertahap sesuai dengan Bukti Pembayaran Uang dalam bentuk kwitansi yang ditandatangani oleh TERGUGAT I di atas materai cukup yakni :

- 4.1. Kwitansi Bukti Pembayaran uang Pertama dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I tertanggal 25 Juni 2017 sebesar Rp.200.000.000,00 (terbilang Dua Ratus Juta Rupiah);
- 4.2 Kwitansi Bukti Pembayaran uang Ke-dua dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I tertanggal 30 Agustus 2017 sebesar Rp.100.000.000,00 (terbilang Seratus Juta Rupiah);
- 4.3 Kwitansi Bukti Pembayaran uang Ke-tiga dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I tertanggal 18 Desember 2017 sebesar Rp.50.000.000,00 (terbilang Lima Puluh Juta Rupiah);
- 4.4 Kwitansi Bukti Pembayaran uang Ke-empat dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I tertanggal 5 Mei 2018 sebesar Rp.50.000.000,00 (terbilang Lima Puluh Juta Rupiah);
- 4.5 Kwitansi Bukti Pembayaran uang Ke-lima dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I tertanggal 28 Mei 2018 sebesar Rp.50.000.000,00 (terbilang Lima Puluh Juta Rupiah);
- 4.6 Kwitansi Bukti Pembayaran uang Ke-enam dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I tertanggal 19 Agustus 2018 sebesar Rp.50.000.000,00 (terbilang Lima Puluh Juta Rupiah);
- 4.7 Kwitansi Bukti Pembayaran uang Ke-tujuh dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I tertanggal 28 Desember 2018 sebesar Rp.400.000.000,00 (terbilang Empat Ratus Juta Rupiah);

TANGGAPAN PARA TERGUGAT II,III,IV,V,VI dan TERGUGAT VII

Bahwa Penyerahan uang dari Penggugat kepada Tergugat I jelas menjadi tanggungjawab antara Penggugat dan Tergugat I tidak dapat Para Tergugat II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII turut bertanggungjawab

Halaman 25 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa apabila membaca pasal 1320 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian (Kesepakatan) in casu Penggugat dan Tergugat I harus memenuhi empat syarat yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecapakan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal;

Bahwa apabila berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara maka kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I tidak memenuhi syarat huruf c mengingat objek jual beli yakni Objek Sengketa ini belum jelas menjadi hak milik siapa? Apakah milik seluruhnya Tergugat I ataukah ada bagian bagi para Tergugat II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII? Dengan perkataan lain mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini untuk membatalkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I;

7. Bahwa Para Tergugat II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII menolak dengan tegas dalil Penggugat Konpensi dalam pokok perkara point ke 5 pada halaman 5 dalam gugatan yang menyatakan sebagai berikut :

“Bahwa dengan adanya pembayaran secara bertahap oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT I sebagaimana yang dibuktikan dengan kwitansi Pembayaran Uang yang telah ditandatangani oleh TERGUGAT I di atas Materai cukup sebagai Bukti Penerimaan Sejumlah Uang dari PENGUGAT, maka dengan ini PENGUGAT sudah menunjukkan itikad baiknya dengan melaksanakan kewajiban pembayarannya secara bertahap (sebagaimana yang telah disepakati oleh PENGUGAT dan TERGUGAT I) atas tanah dan bangunan yang menjadi Objek Jual Beli sebagaimana yang sudah diterangkan dalam Vide Point (2) sampai dengan total Pembayaran sebesar Rp 900.000.000,- (terbilang Sembilan Ratus Juta Rupiah) sesuai dengan Bukti Kwitansi Pembayaran PENGUGAT sebagaimana yang sudah diterangkan dalam Vide Point (4);

TANGGAPAN PARA TERGUGAT II,III,IV,V,VI dan TERGUGAT VII

Bahwa Para Tergugat II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII menolak dengan tegas adanya pembayaran uang sebesar Rp.900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah) dikaitkan dengan objek sengketa yakni tanah dan bangunan yang terletak di Kampung Rarahan Rt. 003/003 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur Kohir C Desa Nomor 63 Persil Nomor 157 luas \pm 1.082 m² dikarenakan objek sengketa ini merupakan peninggalan almarhumah **Hj, Jubaedah** nenek dari para Tergugat II,III,IV,V,VI dan

Halaman 26 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

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)



Tergugat VII yang belum ada pembagian antara para ahli warisnya, dengan perkataan lain pembayaran uang tersebut menjadi tanggungjawab antara Penggugat dan Tergugat I;

8. Bahwa Para Tergugat II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII menolak dengan tegas dalil Penggugat Kompensi dalam pokok perkara point ke 6 pada halaman 6 dalam gugatan yang menyatakan sebagai berikut :

"Bahwa TERGUGAT I **benar telah Menerima sejumlah Uang** atas pembayaran Tanah dan Bangunan Tersebut dari PENGGUGAT sampai dengan Total Nominal Pembayaran sebesar Rp 900.000.000,- (terbilang Sembilan Ratus Juta Rupiah) sebagaimana yang telah diterangkan dalam Vide Point (4) sejak dari Tahun 2017 sampai dengan Tahun 2018, dan selama menerima sejumlah uang dari PENGGUGAT, TERGUGAT I tidak menyampaikan kepada PENGGUGAT, bahwa ada pihak lain yang mengaku memiliki hak atas tanah dan bangunan tersebut dan menempati serta menguasai tanah dan bangunan tersebut. Adapun pihak lain yang mengaku memiliki hak atas tanah dan bangunan tersebut, serta menempati dan menguasai Tanah dan Bangunan tersebut yaitu TERGUGAT II, III, IV, V, VI, VII. TERGUGAT I hanya menyampaikan kepada PENGGUGAT, bahwa Pihak lain yang menempati tanah dan bangunan tersebut adalah keponakannya dan bukan Pemilik sah atas tanah dan bangunan tersebut.

TANGGAPAN PARA TERGUGAT II,III,IV,V,VI dan TERGUGAT VII

Bahwa Tergugat II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII yang menempati tanah bangunan objek sengketa sejak lahir tidak perlu Penggugat diberitahukan oleh Tergugat I mengingat Penggugat yang bertetangga yang hanya terpisahkan oleh tiga rumah sudah tahu siapa yang menjadi ahli waris maupun harta peninggalan dari Almarhumah **Hj. Jubaedah** bahkan para Tergugat II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII pada tahun 2018 telah di panggil oleh Penggugat dan menyampaikan bahwa Penggugat telah menyerahkan uang kepada Tergugat I sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) untuk pembelian tanah objek sengketa dan di jawab oleh para Tergugat : belum ada kesepakatan dan tidak ada pemberitahuan dari Tergugat I atas penerimaan uang tersebut sehingga Penggugat menjawab : "tidak akan memberi uang lagi kepada Tergugat I apabila belum ada kesepakatan dengan para Tergugat II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII namun ternyata Penggugat telah memberikan uang kepada Tergugat I dengan total Rp.900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah) dengan demikian menjadi tanggungjawab Penggugat dan Tergugat I;



9. Bahwa Para Tergugat II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII menolak dengan tegas dalil Penggugat Kompensi dalam pokok perkara point ke 7 pada halaman 6 dalam gugatan yang menyatakan sebagai berikut :

“Bahwa sesuai dengan Vide point (6) TERGUGAT I sudah jelas dan terang menderang sudah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang mana sesuai dengan unsur-unsur PERBUATAN MELAWAN HUKUM, yaitu: adanya Perbuatan, Melanggar, Kesalahan dan Menimbulkan Kerugian bagi pihak lain, yang di mana Perbuatan

TERGUGAT I dalam melakukan Proses Jual Beli atas tanah dan bangunan sebagaimana yang sudah diterangkan dalam Vide Point (2) kepada PENGGUGAT **tidak secara terbuka dan jujur** bahwa objek jual beli tersebut masih ditempati dan dikuasai oleh pihak lain yaitu keponakannya TERGUGAT I, yaitu TERGUGAT (II,III,IV,V,VI,VII), dan TERGUGAT I tidak memberitahukan kepada PENGGUGAT bahwa TERGUGAT (II,III,IV,V,VI,VII) selain menempati juga merasa mempunyai hak atas tanah dan bangunan tersebut, dan adanya kesalahan, bahwa TERGUGAT I telah lalai dalam melakukan Jual Beli dengan PENGGUGAT tanpa di dasari dengan data yang Valid terkait tanah tersebut, sehingga menyebabkan kerugian bagi PENGGUGAT dikarenakan PENGGUGAT sudah membayar objek tersebut sampai total Nominal Pembayaran sebesar Rp 900.000.000,- (terbilang Sembilan Ratus Juta Rupiah) sesuai dengan BUKTI Kwitansi Pembayaran sebagaimana yang sudah diterangkan dalam Vide Point (4);

TANGGAPAN PARA TERGUGAT II,III,IV,V,VI dan TERGUGAT VII

Bahwa sebagaimana jawaban dari Para Tergugat II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII terdahulu atas Kesepakatan penjualan objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat I tanpa melibatkan para Tergugat II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII merupakan tanggungjawab dan resiko Penggugat dan Tergugat I mengingat objek sengketa merupakan salah satu objek warisan peninggalan almarhumah **Hj. Jubaedah** yang belum dibagikan kepada para ahli waris yang berhak;

10. Bahwa Para Tergugat II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII menolak dengan tegas dalil Penggugat Kompensi dalam pokok perkara point ke 8 pada halaman 7 dalam gugatan yang menyatakan sebagai berikut :

“Bahwa Perbuatan TERGUGAT I sudah masuk ke dalam unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana di atur dalam **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie)**, “Tiap Perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada



orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”. Yang mana unsur Perbuatan Melawan Hukum dari TERGUGAT I yaitu: sudah menerima Pembayaran sampai total nominal pembayaran sebesar Rp.900.000.000,00 (terbilang sembilan ratus juta rupiah) dari PENGGUGAT, dan PENGGUGAT belum pernah menempati dan menguasai objek jual beli tersebut sejak pembayaran dari tahun 2017 sampai dengan Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Klas IB Cianjur yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT baik secara Materiil dan Immateril sesuai dengan Vide point (6) di atas;

TANGGAPAN PARA TERGUGAT II,III,IV,V,VI dan TERGUGAT VII

Bahwa kuasa Hukum Penggugat harus mempelajari lebih lanjut peraturan perundang – undangan yang berlaku mengingat menurut sepengetahuan Kuasa Hukum Tergugat II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII bahwa pasal 1365 KUHPerdata bukan **Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata**;

Bahwa sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat yang melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat adalah TERGUGAT I, dengan demikian gugatan ini menjadi kabur dan tidak jelas dikarenakan Penggugat telah menarik pihak Para Tergugat II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII yang tidak tahu menahu dan tidak pernah dilibatkan dalam kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I untuk turut bertanggungjawab atas kerugian Penggugat;

11. Bahwa Para Tergugat II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII menolak dengan tegas dalil Penggugat Konpensasi dalam pokok perkara point ke 9 pada halaman 7 dan halaman 8 dalam gugatan yang menyatakan sebagai berikut: “Bahwa pihak lain yang menguasai Objek Jual Beli Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Raya Cibodas RT.003 RW.003 Desa Cimaan, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur Yaitu TERGUGAT II,III,IV,V,VI,VII (yang merupakan Keponakan TERGUGAT I dan merupakan Keturunan dari Almarhumah SITI UNI SUHARYANI Kakak Kandung TERGUGAT I) yang bernama :

- 9.1 LELA LATIFAH (TERGUGAT II)
- 9.2 YUSEP KUSWANDA (TERGUGAT III)
- 9.3 SITI ENTIK WIDARSAH (TERGUGAT IV)
- 9.4 M. DADAN S (TERGUGAT V)
- 9.5 RESTI MUSTIKAWATI FATIMAH (TERGUGAT VI)
- 9.6 MOCH ICHSAN JW (TERGUGAT VII)



TERGUGAT (II,III,IV,V,VI,VII) yang disebutkan di atas tidak mempunyai Dasar Hukum yang jelas atas kepemilikan Objek Jual Beli Tersebut, karena objek tersebut berdasarkan Letter C Desa, yaitu Kohir C Desa Nomor 63 Persil Nomor 157 masih atas nama H. JUBAEDAH, dan bukan milik dari TERGUGAT (II,III,IV,V,VI,VII), **mengingat TERGUGAT (II,III,IV,V,VI,VII) Bukan Anak dari H. JUBAEDAH** tetapi menempati dan menguasai objek jual beli tersebut, maka dari itu secara tegas dikatakan bahwa, Para TERGUGAT (II,III,IV,V,VI,VII) tidak mempunyai Alas Hak yang jelas mengenai Status Kepemilikan Tanah dan Bangunan tersebut dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan Kerugian kepada PENGUGAT;

TANGGAPAN PARA TERGUGAT II,III,IV,V,VI dan TERGUGAT VII

Bahwa Para Tergugat II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII memang betul bukan anak dari almarhumah **Hj. Jubaedah** melainkan cucu dari almarhumah **Hj. Jubaedah** dari anak yang bernama Almarhumah **Siti Uni Suharyani** yang menempati objek sengketa sejak Para Tergugat lahir tidak pernah pindah, dengan perkataan lain bahwa Para Tergugat II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII adalah ahli waris pengganti dari almarhumah **Siti Uni Suharyani** anak dari almarhumah **Hj. Jubaedah**.

12. Bahwa Para Tergugat II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII menolak dengan tegas dalil Penggugat Kompensi dalam pokok perkara point ke 10 pada halaman 8 dalam gugatan yang menyatakan sebagai berikut :

“Bahwa dalam Hukum Perdata mengenai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan, akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat umumnya termasuk dalam perkara ini TERGUGAT II,III,IV,V,VI, dan VII telah menempati dan menguasai Tanah dan bangunan tersebut tanpa mempunyai legalitas kepemilikan tanah yang jelas;

TANGGAPAN PARA TERGUGAT II,III,IV,V,VI dan TERGUGAT VII

- Bahwa atas penguasaan tanah dan bangunan objek sengketa oleh Tergugat II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII akan kami buktikan dalam persidangan tentang legalitas kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa berdasarkan Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (BW) pasal 1963 menyatakan :
Ayat (1) :



“Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus di bayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun”;

Ayat (2) :

“Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat di paksa untuk mempertunjukkan alas haknya”;

- “Apabila antara perbuatan hukum yang dapat dibatalkan/batal dan saat pengajuan gugatan telah lewat 18 tahun, maka gugatan itu tidak dapat di anggap diajukan dengan itikad baik” sebagaimana putusan Mahkamah Agung Nomor : 499 K/Sip/1970, tanggal 4 Februari 1970;
- “Menduduki tanah selama 20 tahun tanpa gangguan, sedang pihak lawan selama itu membiarkan keadaan demikian, adalah persangkaan berat bahwa pendudukan (bezit) itu adalah berdasarkan hukum”. Putusan RvJ Jakarta 13 Januari 1939, T.241;

13. Bahwa Para Tergugat II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII menolak dengan tegas dalil Penggugat Kompensi dalam pokok perkara point ke 11 pada halaman 8 dan halaman 9 dalam gugatan yang menyatakan sebagai berikut: “Bahwa penguasaan tanah dan bangunan yang dikuasai oleh TERGUGAT (II,III,III,IV,V,VI,VII) terhadap objek jual beli tersebut sesuai dengan vide point (8), TERGUGAT I harus bertanggungjawab atas penguasaan Tanah dan Bangunan yang dilakukan oleh TERGUGAT (II,III,IV,V,VI,VII) karena PENGUGAT tidak mengetahui permasalahan antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT (II, III, IV, V, VI, VII), PENGUGAT sebagai pembeli yang beritikad baik sudah melakukan pembayaran tanah tersebut yang terus diyakinkan oleh TERGUGAT I, bahwa objek jual beli tersebut adalah milik TERGUGAT I dan seharusnya PENGUGAT sudah memiliki dan menempati Tanah dan Bangunan tersebut, maka dari itu PENGUGAT meminta kepada TERGUGAT (II,III,IV,V,VI,VII) untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Cibodas RT.003 RW.003 Desa Cimacan, Kecamatan Cipanas, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat dengan Luas Tanah $\pm 1.082 \text{ m}^2$ (kurang lebih seribu delapan puluh dua meter persegi) dikarenakan PENGUGAT sudah mengeluarkan sejumlah uang sebesar Rp 900.000.000,- (terbilang Sembilan Ratus Juta Rupiah) atas objek tersebut, maka dari itu untuk menjamin kepastian dana



PENGUGAT tidak hilang begitu saja, maka atas objek tersebut harus dilakukan Sita Jaminan dan Pengosongan, serta dilakukan lelang untuk membayar kerugian yang di derita PENGUGAT;

TANGGAPAN PARA TERGUGAT II,III,IV,V,VI dan TERGUGAT VII

Bahwa Para Tergugat II. III, IV, V, VI dan Tergugat VII menolak dengan tegas untuk mengosongkan objek sengketa mengingat yang menerima uang sebesar Rp.900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah) adalah Tergugat I, di samping itu apabila mau di lelang untuk membayar kerugian kepada Pengugat secara konsekuensi harusnya harta benda mutlak milik Tergugat I yakni tanah yang diatasnya ada bangunan rumah yang terletak di BTN Griya Nugratama Blok B IV Nomor 7 Rt. 001 Rw.014 Desa Sirnagalih Kecamatan Cilaku Kabupaten Cianjur;

Bahwa dalil gugatan ini menjadi kabur dan tidak jelas dikarenakan tidak sinkron antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya mengingat di mana dalil yang satu mendalilkan adanya jual beli yang seharusnya para Tergugat di hukum untuk memproses jual beli namun Pengugat di satu sisi mendalilkan agar Para Tergugat II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII di hukum untuk mengosongkan objek sengketa untuk dilakukan lelang untuk membayar kerugian yang di derita oleh Pengugat;

14. Bahwa Para Tergugat II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII tidak perlu menanggapi berlebihan dalil Gugatan Pengugat point 12 halaman 9 mengingat uang yang di terima oleh Tergugat I tidak pernah di terima oleh para Tergugat II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII sehingga sudah layak dan sepatutnya menjadi tanggungjawab TERGUGAT I untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan dari kesalahannya di samping itu dalil Pengugat dalam hal ganti kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan Tergugat I tidak jelas dan kabur dikarenakan dalam point 19 gugatannya mendalilkan para Tergugat II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII juga harus turut mengganti kerugian akibat perbuatan Tergugat I;

15. Bahwa Para Tergugat II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII tidak perlu menanggapi dalil Gugatan Pengugat point 13,14,15 dan 16 halaman 9 hingga halaman 11 dikarenakan penerimaan uang oleh Tergugat I dari Pengugat menjadi tanggungjawab Tergugat I mengingat Para Tergugat II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII tidak mengetahui dan tidak menerima bagian dari uang tersebut;



16. Bahwa Para Tergugat II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII menolak dengan tegas dalil Penggugat Kompensi dalam pokok perkara point ke 17 pada halaman 11 dalam gugatan yang menyatakan sebagai berikut :

“Bahwa pada tanggal 9 Mei 2022 PENGGUGAT sudah melayangkan surat somasi/Teguran kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII yaitu :

- Surat Somasi Nomor : 05/AR/Som/I/2022 tertanggal 9 Mei 2022. Namun tidak ada tanggapan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II,III,IV,V,VI,VII.
- Surat Somasi Nomor : 06/AR/Som/I/2022 tertanggal 16 Mei 2022. Namun tidak ada tanggapan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II,III,IV,V,VI,VII.
- Surat Somasi Nomor : 07/AR/Som/I/2022 tertanggal 23 Mei 2022. Namun tidak ada tanggapan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II,III,IV,V,VI,VII.

TANGGAPAN PARA TERGUGAT II,III,IV,V,VI dan TERGUGAT VII

Bahwa kami selaku kuasa hukum dari Tergugat II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII setelah menerima surat somasi pertama telah menanggapi melalui telpon kepada kuasa hukum Penggugat dengan menyampaikan bahwa somasi ini salah alamat bila ditujukan kepada Tergugat II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII mengingat tidak ada hubungan dalam jual beli atau kesepakatan jual beli dengan Penggugat serta dilarang untuk menyampaikan somasi kembali namun ternyata Kuasa Hukum Penggugat tetap mengirim surat somasi kedua dan ketiga;

17. Bahwa Para Tergugat II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII menolak dengan tegas dalil Penggugat Kompensi dalam pokok perkara point ke 18 pada halaman 11 dan halaman 12 dalam gugatan yang menyatakan sebagai berikut :

“Bahwa PENGGUGAT adalah Pembeli yang memiliki itikad baik untuk membeli Tanah dan Bangunan sesuai dengan Vide Point (2) berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan sudah membayar Tanah dan Bangunan kepada TERGUGAT I hamper 80% (delapan puluh persen) pembayaran dari Nilai Jual Beli yang telah disepakati sebesar Rp 1.100.000.000,- (terbilang Satu Milyar Seratus Juta Rupiah) sesuai Vide Point (2) yaitu sebesar Rp 900.000.000,- (terbilang Sembilan Ratus Juta Rupiah) dan PENGGUGAT siap untuk membayar kekurangan Pembayaran sebesar Rp 200.000.000,- (terbilang Dua Ratus Juta Rupiah), apabila TERGUGAT (II,III,IV,V,VI,dan VII) sudah keluar dan sudah mengosongkan tanah dan bangunan tersebut, serta menyerahkan secara sukarela kepada PENGGUGAT, mengingat TERGUGAT (II,III,IV,V,VI, dan VII) tidak memiliki Legalitas Kepemilikan yang sah atas tanah dan bangunan tersebut sesuai dengan Vide Point (2).



TANGGAPAN PARA TERGUGAT II,III,IV,V,VI dan TERGUGAT VII

Bahwa sebagaimana dalil - dalil Para Tergugat II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII dalam eksepsi yakni dalil – dalil gugatan Penggugat adalah Jual Beli Objek tanah sengketa namun dalam petitum gugatan Penggugat tidak menyebutkan bahwa menghukum kepada para Tergugat untuk membantu proses baliknama atas tanah objek sengketa yang di maksud sehingga antara posita dan petitum tidak sinkron dan sistematis di mana dalam Petitum Penggugat meminta pula menghukum untuk membayar ganti rugi kepada para TERGUGAT I,II,III,IV,V,VI,VII dan sita jaminan (conservatoir Beslag) terhadap objek sengketa dan tanah yang diatasnya ada bangunan milik TERGUGAT I sedangkan yang menerima uang maupun yang ada kesepakatan Jual Beli tanah Objek sengketa hanyalah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dengan demikian menurut hemat kuasa hukum Tergugat II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII uraian yang tidak jelas dan kabur akan membawa konsekuensi tersendiri dengan perkataan lain mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini kiranya berkenan untuk menolak gugatan setidaknya tidaknya menyatakan gugatan ini tidak di terima;

Bahwa dalil gugatan point 18 ini bertentangan pula dengan dalil gugatan point 11 di mana pada point 11 meminta para Tergugat II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII untuk mengosongkan objek sengketa untuk dilakukan lelang untuk membayar kerugian yang di derita oleh Penggugat sedangkan dalil gugatan point 18 para Tergugat II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII untuk keluar dan mengosongkan tanah dan bangun objek sengketa serta menyerahkan secara sukarela kepada Penggugat, sehingga kiranya Majelis Hakim berkenan untuk menolak gugatan ini setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat di terima;

18. Bahwa Para Tergugat II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat point 19 halaman 12 dan halaman 13 yang merasa sangat dirugikan berupa kerugian materiil dan kerugian immaterial mengingat Para Tergugat II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII tidak pernah melakukan hubungan ataupun ada kesepakatan jual beli objek sengketa dengan Penggugat begitupun Para Tergugat II,III,IV,V,VI dan Tergugat VII tidak menerima uang dari Tergugat I dengan perkataan lain tuntutan materiil maupun immateril kabur dan mohon Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya - tidaknya menyatakan tidak dapat menerima



19. Bahwa Para Tergugat II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII tidak perlu menanggapi dalil gugatan Penggugat point 20 halaman 13 mengingat perihal somasi yang disampaikan kepada Tergugat I;
20. Bahwa para Tergugat II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII menolak dengan tegas adanya permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) yang dimohonkan oleh Penggugat Konkursi terhadap tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Kampung Rarahan Rt. 003 Rw.003 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur seluas $\pm 1.082 \text{ m}^2$ (kurang lebih seribu delapan puluh dua meter persegi) yang di atasnya berdiri bangunan rumah seluas $\pm 220 \text{ m}^2$ (kurang lebih dua ratus dua puluh meter persegi) mengingat itu bukan milik mutlak Tergugat I melainkan masih objek warisan peninggalan almarhumah **Hj. Jubaedah** yang belum dibagikan kepada para ahli waris;

DALAM REKONPENSİ :

1. Bahwa Penggugat Konkursi / Tergugat Konkursi mohon agar seluruh yang dikemukakan dalam Konkursi dimasukkan seluruhnya sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam Konkursi;
2. Bahwa Penggugat Konkursi adalah merupakan ahli waris pengganti dari almarhumah **Siti Uni Suharyani** terhadap almarhumah **Hj. Jubaedah** sehingga memiliki legalitas terhadap harta peninggalan almarhumah **Hj. Jubaedah** dengan perkataan lain atas objek peninggalan almarhumah **Hj. Jubaedah** harus ada kesepakatan terlebih dahulu di antara para ahli waris dalam hal pembagian ataupun penjualan harta warisan tersebut;
3. Bahwa akibat dari gugatan Penggugat Konkursi / Tergugat Konkursi yang tidak berdasar hukum, telah menimbulkan kerugian materi kepada Penggugat Konkursi, di mana harus mengeluarkan uang untuk pengurusan surat menyurat serta biaya – biaya lainnya yang dibutuhkan dalam penanganan perkara ini yang jumlahnya sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
4. Bahwa di samping kerugian materi Penggugat Konkursi juga mengalami kerugian immateril, di mana di dalam menghadapi gugatan Tergugat Konkursi tersebut, Para Penggugat Konkursi telah banyak waktu terganggu / tersita yang seharusnya untuk mencari penghidupan, Para Penggugat Konkursi menjadi malu kepada para tetangga karena seakan akan Para Penggugat Konkursi telah melakukan menguasai tanah yang di atasnya ada bangunan rumah tanpa hak sehingga Para Penggugat Konkursi sangat tertekan. Kerugian immateril Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi tersebut tidak dapat di nilai dengan uang, namun tidak berlebihan kalau Para Penggugat Rekonpensi menuntut Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian immateril Para Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

5. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan kelak, karena dikhawatirkan Tergugat Rekonpensi akan mengalihkan harta bendanya kepada orang lain, maka Para Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim agar meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas harta benda Tergugat Rekonpensi yaitu :

- Sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Kampung Rarahan Rt. 002/003 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Clanjur atas nama **Buhori**;

M a k a, berdasarkan uraian – uraian tersebut di atas Para Tergugat Konpensi II,III,IV,V,VI dan Tergugat Konpensi VII / Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Cianjur tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini;
3. Menghukum Biaya Perkara dibebankan kepada Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima jawaban Tergugat II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat Konpensi untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat di terima;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian materi dan immateril Penggugat Rekonpensi yaitu:
 - Kerugian Materi sebesar : Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan
 - Kerugian Immaterial sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di :

Halaman 36 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah yang terletak di Kampung Rarahan Rt. 002/003 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur atas nama **Buhori**;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

A t a u, dalam hal Pengadilan Negeri Cianjur berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (Ex aequo et bono).

Jawaban Turut Tergugat II

secara rinci yaitu sebagai berikut:

1. Pada Tahun 2017 Saudara Zuhdi (TERGUGAT I), bercerita kepada Saya terkait tanah dan bangunannya yang akan di jual ,dan meminta bantuan Saya untuk menjual tanah dan bangunan tersebut, dengan harga penawaran Rp.1.400.000.000,00 (satu milyar empat ratus juta Rupiah) dan saya mencoba menawarkan tanah dan bangunan tersebut kepada Haji Buhori (PENGGUGAT), tetapi Penawaran itu tidak langsung diterima oleh Haji Buhori (PENGGUGAT), dikarenakan Pa Haji Buhori (PENGGUGAT) menyampaikan kepada saya belum mempunyai dana sebesar itu, sampai akhirnya pada saat ke-3 kali penawaran, disaat Haji Buhori (PENGGUGAT) berminat atas obyek tanah dan bangunan tersebut, barulah saya pertemuan langsung dengan Zuhdi (TERGUGAT I) dan mengantarkan Pak haji Buhori (PENGGUGAT) bertemu langsung dengan Zuhdi (TERGUGAT I) dan posisi saya disini hanya sebagai penyambung lidah antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT, karena saya diminta bantuan Zuhdi (TERGUGAT I) untuk mencari Pembeli. Adapun harga yang disepakati oleh kedua belah Pihak atas tanah dan bangunan tersebut adalah Rp.1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta Rupiah) dan saya tidak ikut campur, karena antara Zuhdi (TERGUGAT I) dan Haji Buhori (PENGGUGAT) yang langsung melakukan negosiasi mengenai harga jual beli atas tanah dan bangunan tersebut.
2. Pada saat terjadi kesepakatan harga, memang benar Saudara Zuhdi (TERGUGAT I) meminta Uang DP sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) kepada Haji Buhori (PENGGUGAT), dan setiap pembayaran yang dilakukan oleh Haji Buhori (PENGGUGAT) benar disaksikan oleh saya.
3. Setiap pembayaran dan bukti Kwintasi yang ditandatangani oleh Zuhdi (TERGUGAT I) dan Isterinya (TURUT TERGUGAT I) yang dibayarkan oleh Haji Buhori (PENGGUGAT) kepada saudara Zuhdi (TERGUGAT I) dari Bulan Juli 2017 sampai dengan Bulan Desember 2018 secara bertahap

Halaman 37 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan total pembayaran sebesar Rp.900.000.000,00 (sembilan ratus juta Rupiah) benar Saya mengetahuinya karena Saya yang selalu mengantar Haji Buhori (PENGGUGAT) ke rumah Zuhdi (TERGUGAT I) dan Saya pun menyaksikan pembayarannya.

4. Untuk tanah dan bangunan tersebut saya mengetahui benar bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah peninggalan dari orang tua Zuhdi (TERGUGAT I), dan Warga di lingkungan Kampung Rarahan RT. 003 RW. 003, Desa Cimacan pun mengetahui bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah milik Zuhdi (TERGUGAT I) dan Zuhdi (TERGUGAT I) adalah satu-satunya anak dari H. Udas Hidayat dan Hj. Jubaedah yang masih ada, yang mana Kakak-kakaknya Zuhdi (TERGUGAT I) sudah meninggal Dunia, sehingga Zuhdi (TERGUGAT I) merupakan anak tunggal dari pasangan H. Udas Hidayat dan Hj. Jubaedah.
5. Untuk 6 (enam) orang keponakannya Zuhdi, yaitu: TERGUGAT II sampai dengan TERGUGAT VII, yang saya ketahui, mereka adalah anak dari kakak kandungnya Zuhdi (TERGUGAT I), yaitu: Almarhumah Siti Uni dan Nana Supriatna, yang mana Almarhumah Siti Uni (Kakak Kandung) Zuhdi (TERGUGAT I) telah meninggal terlebih dahulu dari Orang tuanya (H. Udas Hidayat dan Hj. Jubaedah).
6. Sepengetahuan Saya juga, Almarhumah Siti Uni sudah diberikan Rumah oleh orang tuanya (H. Udas Hidayat dan Hj. Jubaedah) yang letaknya di sebelah atas tanah dan bangunan yang sudah dibeli Haji Buhori (PENGGUGAT) yang terhalang oleh 4 (empat) rumah, dan sepengetahuan Saya juga, setelah meninggalnya Siti Uni (Kakak Kandung Zuhdi), rumah tersebut dijual oleh Suaminya yang bernama Nana Supriatna. Dan yang Saya ketahui juga memang TERGUGAT II sampai dengan TERGUGAT VII dari kecil sering tinggal di rumah neneknya (Tanah dan bangunan yang sudah dibeli H. Buhori PENGGUGAT).
7. Saya sebagai orang yang kurang faham hukum dan saya tidak ada maksud membela PENGGUGAT, namun Kenyataannya seperti apa yang sudah saya sampaikan, Haji Buhori (PENGGUGAT) adalah pembeli yang sudah punya itikad baik dan sudah bersabar selama 5 tahun untuk tanah dan bangunan tersebut, dan Haji Buhori belum pernah menguasai tanah dan bangunan tersebut padahal uang sudah diterima lebih dari setengahnya sampai sebesar Rp.900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dan saya memahami juga kenapa Haji Buhori sampai melakukan gugatan, karena untuk mencari keadilan karena merasa sudah di dzolomi dan dirugikan.

Halaman 38 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I, Tergugat II sampai dengan Tergugat VII dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat mengajukan **Replik** pada persidangan tertanggal 4 Agustus 2022 yang isi pada pokoknya membantah dalil-dalil yang dikemukakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dan kesemuanya berketetapan pada dalil-dalil dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Replik dari Penggugat tersebut diatas, Tergugat I tidak mengajukan duplik, dan Turut Tergugat I tidak mengajukan duplik sedangkan Tergugat II sampai dengan Tergugat VII melalui Kuasanya mengajukan **Duplik**, dan Turut Tergugat II mengajukan **Duplik** pada persidangan tanggal 11 Agustus 2022 yang isi pada pokoknya membantah dalil-dalil Penggugat dan bertetap pada dalil dalil dalam jawaban dan eksepsinya;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil gugatannya tersebut, di persidangan Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotokopi kwitansi telah diterima dari Pak Haji Buhori tertanggal 21 Juni 2017 sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) (sebagai uang muka), untuk pembayaran sebidang tanah yang luasnya $\pm 1400 \text{ m}^2$ harga totalnya Rp.1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) yang berlokasi di kampung Rarahan Rt.03/03 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur, ditanda tangani oleh Zuhdi Arakhman, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim **P - 1**;
2. Fotokopi kwitansi telah terima dari H. Buhoril tertanggal 30 Agustus 2017 sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) (sebagai uang muka), untuk pembayaran sebidang tanah yang luasnya $\pm 1400 \text{ m}^2$ harga totalnya Rp.1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) yang berlokasi di kampung Rarahan Rt.03/03 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur, ditanda tangani oleh Zuhdi Arakhman, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim **P - 2**;
3. Fotokopi kwitansi telah diterima dari H. Buhori tertanggal 18 Desember 2017 sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), untuk pembayaran tanah, ditanda tangani oleh Zuhdi Arakhman, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim **P - 3**;
4. Fotokopi kwitansi telah diterima dari H. Buhori tertanggal 5 Mei 2018 sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), untuk pembayaran sebidang tanah yang luasnya $\pm 1400 \text{ m}^2$ harga totalnya Rp.1.100.000.000,00 (satu milyar serratus juta rupiah) yang berlokasi di kampung Rarahan Rt.03/03 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur, ditanda tangani oleh Zuhdi Arakhman, sesuai dengan foto kopinya diberi tanda oleh Hakim **P - 4**;

Halaman 39 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi kwitansi telah diterima dari H. Buhori tertanggal 28 Mei 2018 sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), untuk pembayaran sebidang tanah yang luasnya $\pm 1400 \text{ m}^2$ harga totalnya Rp.1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) yang berlokasi di Kp. Rarahan Rt.03/03 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur, ditanda tangani oleh Zuhdi Arakhman, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim **P - 5**;
6. Fotokopi kwitansi telah diterima dari H. Buhori tertanggal 15 Agustus 2018 sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), untuk pembayaran sebidang tanah yang luasnya $\pm 1400 \text{ m}^2$ harga totalnya Rp.1.100.000.000,00 (satu milyar serratus juta rupiah) yang berlokasi di kampung Rarahan Rt.03/03 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur, Jawa Barat ditanda tangani oleh Zuhdi Arakhman, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim **P - 6**;
7. Fotokopi kwitansi telah diterima dari Pak H. Buhori tertanggal 28 Desember 2018 sebesar Rp.400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), untuk pembayaran sebidang tanada di Kp. Rarahan Rt.03 / Rw.03 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas, ditanda tangani Zuhdi Arakhman, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim **P - 7**;
8. Fotokopi surat somasi pertama nomor 05/AR/Som/1/2022 tertanggal 9 Mei 2022, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim **P - 8**;
9. Fotokopi surat somasi kedua nomor 06/AR/Som/2/2022 tertanggal 16 Mei 2022, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim **P - 9**;
10. Fotokopi surat somasi tiga nomor 07/AR/Som/3/2022 tertanggal 23 Mei 2022, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim **P - 10**;
11. Fotokopi surat keterangan riwayat tanah nomor 593.2/37/Pem yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Cianjur Kecamatan Cipanas Desa Cimacan yang telah ditandatangani oleh DEDEN ISMAIL, ST selaku Kepala Desa Cimacan serta blangko letter C Desa/girik yaitu Kohir C Desa nomor 63 persil nomor 157 terdaftar atas nama H. Jubaedah (Almarhumah) dengan nomor register Desa 593/37/Pem dan telah ditandatangani oleh Kepala Desa Cimacan, sesuai dengan aslinya diberi tanda oleh Hakim **P - 11**;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup P – 1 sampai dengan P – 11, telah dicocokkan dengan aslinya, sehingga secara formil dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti surat dalam perkara ini.;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

Halaman 40 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Surat blangko atas nama wajib IPEDA : H. Jubaedah Binti Uhi No. C :63 tempat Jl. Raya Cibodas, Nomor persil dan huruf bagian persil 157 tanah kering, luas milik 1072, Reg.No :593/29/Pem, tanggal 08-06-2020 dibenarkan oleh Kepala Desa Cimaan Deden Ismail, ST., sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI – 1.
2. Fotokopi Akta Kelahiran Nomor 91393/IST/2009 atas nama Zuhdi Arakhman anak ketiga laki-laki dari H.Udas Hidayat dan Hj Jubaedah, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI – 2;
3. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3203042809066145 atas nama kepala keluarga Zuhdi Arakhman alamat Griya Nugratama blok B IV No.7 Rt/Rw 001/014 Desa Simnagalih Kecamatan Cilaku Kabupaten Cianjur, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI – 3.

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup TI – 1 sampai dengan TI – 3 telah dicocokkan dengan aslinya, sehingga secara formil dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti surat dalam perkara ini.;

Menimbang, bahwa Tergugat I juga telah mengajukan alat bukti saksi sebanyak 2 (dua) orang yang telah memberikan keterangan dipersidangan dibawah sumpah/janji sesuai dengan agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Pipih.;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat.;
- Bahwa Saksi adalah bibi dari Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui ada permasalahan tanah yang terletak di Cibodas milik Hj. Jubaedah
- Bahwa Hj. Jubaedah saat ini sudah meninggal namun memiliki dua orang anak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah objek sengketa sudah bersertipikat atau belum;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas objek perkara tersebut;
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa yaitu di sebelah selatan berbatasan dengan jalan, di sebelah belakang dulu adalah sawah namun sekarang tidak tahu, di sebelah kanan berbatasan dengan tanah milik Hj. Jubaedah dan sebelah kiri berbatasan dengan pak Asep;
- Bahwa saksi tidak mengetahui status objek perkara masih milik Hj. Jubaedah atau sudah berpindah tangan, namun setahu saksi sudah berpindah ke Tergugat I;
- Bahwa terakhir saksi ke objek perkara masih tahun 2022;

Halaman 41 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek perkara saat ini sudah dijual namun saksi tidak mengetahui dijual kepada siapa namun yang menjual adalah Tergugat I;
- Bahwa yang menempati objek perkara saat ini adalah Tergugat III dan Tergugat V;
- Bahwa Tergugat III dan Tergugat V adalah anak dari ibu Suharyani atau kakak dari Tergugat I;
- Bahwa Ibu Suharyani memiliki 6 (enam) orang anak dan sudah meninggal 1 orang;
- Bahwa objek perkara baru dijual namun saksi tidak mengetahui tepatnya kapan;
- Bahwa saksi mendapat bagian dari hasil penjualan sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah hasil penjualan tanah juga dibagi-bagikan kepada orang lain;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa Tergugat III dan Tergugat V masih menempati objek sengketa padahal objek sengketa sudah dijual kepada orang lain;
- Bahwa Hj. Jubaedah sudah pernah memberikan warisan kepada Ibu Suharyani dan objek perkara akan diberikan kepada Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak tahu, rumah mana yang diberikan kepada ibu Suharyani;
- Bahwa Hj. Jubaedah pernah mengatakan kepada saksi bahwa ibu Suharyani sudah diberikan rumah namun dijual oleh suami Bu Suharyani. Sedangkan tanah objek sengketa akan diberikan kepada Tergugat I namun jika tanah tersebut dijual agar dibuatkan satu rumah untuk cucu-cucu Hj. Jubaedah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah keponakan Tergugat I sudah diberikan rumah oleh Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I sudah memiliki rumah di Griya BTN bersama dengan keluarganya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada tanah lain milik Hj. Jubaedah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah objek perkara masih atas nama Hj. Jubaedah atau sudah atas nama Tergugat I;
- Bahwa Hj. Jubaedah memiliki dua orang anak ; yaitu Tergugat I dan Ibu Suharyani, namun ibu Suharyani sudah meninggal jadi tinggal satu orang anak yang masih hidup;

Halaman 42 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat III dan Tergugat V tinggal di objek sengketa hanya untuk menempati saja;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan Tergugat III dan Tergugat V tinggal di objek perkara;
- Bahwa yang tinggal di objek perkara semua keponakan Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah melihat surat-surat tanah objek perkara;
- Bahwa suami dari ibu Suharyani adalah Nana Supriatna;
- Bahwa rumah yang diberikan kepada ibu Suharyani berbeda lokasi yaitu di atas objek perkara;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan objek sengketa dijual;
- Bahwa rumah bagian pemberian dari Hj. Jubaedah kepada Tergugat I ditempati oleh keponakan Tergugat I atau anak-anak dari ibu Suharyani dan Nana Supriatna;
- Bahwa rumah yang diberikan kepada Tergugat I lebih luas dari rumah yang diberikan kepada ibu Suharyani;
- Bahwa di objek perkara sudah ada bangunan rumah sejak dulu dan Hj. Jubaedah dan anak-anaknya tinggal di objek perkara;
- Bahwa Hj. Jubaedah mengatakan kepada saksi jika rumah bagian Tergugat I dijual maka buatlah satu rumah untuk rombongan cucu-cucu Hj. Jubaedah;
- Bahwa saksi ikut dalam musyawarah di desa namun saksi tidak mendengar apa yang dibicarakan di desa waktu itu;
- Bahwa setelah Hj. Jubaedah meninggal rumah yang dijual hanya satu yaitu objek sengketa yang dijual oleh Tergugat I namun saksi tidak mengetahui apakah keponakan Tergugat I dilibatkan dalam penjualan objek sengketa tersebut

2. Saksi Apid.;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat.;
- Bahwa Tergugat I adalah kakak satu ayah;
- Bahwa yang saksi ketahui permasalahan dalam perkara ini mengenai gugatan terkait tanah yang berada di Jalan Raya Cibodas;
- Bahwa luas tanah objek perkara tersebut seluas kurang lebih 1000 meter persegi dan di atas objek perkara terdapat sebuah rumah;
- Bahwa batas-batas objek perkara yaitu sebelah depan objek perkara berbatasan dengan jalan raya Cibodas, sebelah belakang objek perkara berbatasan dengan kali/sungai kecil, sebelah kanan dan kiri objek perkara berbatasan dengan rumah orang lain;

Halaman 43 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek perkara adalah milik Hj. Jubaedah atau ibu dari Tergugat I;
- Bahwa Hj. Jubaedah memiliki dua orang anak yaitu Tergugat I dan Bu Haryani;
- Bahwa Tergugat I memiliki delapan orang anak dan bu Suharyani memiliki enam orang anak;
- Bahwa rumah objek sengketa saat ini ditempati oleh keponakan Tergugat I atau anak-anak dari Bu Suharyani;
- Bahwa bu Haryani adalah kakak dari Tergugat I;
- Bahwa keponakan Tergugat I menempati objek perkara sudah sejak lama;
- Bahwa saksi pernah tinggal di rumah objek perkara;
- Bahwa Hj. Jubaedah pernah mengatakan bahwa objek perkara akan diberikan kepada Tergugat I dan kakak Tergugat I (Haryani) sudah diberikan rumah oleh Hj. Jubaedah namun dijual oleh suami Bu Haryani dan lokasinya tidak jauh dari objek perkara;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah yang diberikan kepada Bu Haryani;
- Bahwa sepengetahuan saksi objek sengketa sudah diberikan kepada Tergugat I;
- Bahwa selain kedua anak dari Hj. Jubaedah tidak ada anak yang lain;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah objek sengketa sudah beralih nama kepada Tergugat I;
- Bahwa objek perkara telah dijual oleh Tergugat I dan sekarang Tergugat I tinggal di BTN tetapi sampai saat ini keponakan Tergugat I yaitu anak dari Bu Haryani masih tinggal di objek perkara.
- Bahwa keponakan Tergugat I mengetahui jika objek perkara sudah dijual oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak diberi uang oleh Tergugat I atas penjualan objek perkara namun istri saksi diberi uang oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah tinggal di objek perkara pada tahun 1973 dan saksi sudah berkeluarga waktu itu;
- Bahwa yang tinggal di objek perkara waktu itu adalah Hj. Jubaedah, H. Jaja, Tergugat I, Bu Haryani saksi dan istri saksi;
- Bahwa saksi tinggal di objek perkara waktu itu sebagai menantu;
- Bahwa saksi keluar dari objek perkara pada tahun 1976 dan yang masih tinggal di objek tersebut adalah Hj. Jubaedah, H. Jaja, Bu Haryani dan Tergugat I;

Halaman 44 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Bu Haryani pada saat tahun 1976 sudah mempunyai 3 orang anak, dan Tergugat I waktu itu masih belum menikah;
- Bahwa bentuk bangunan rumah pada tahun 1976 sudah berupa tembok;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang membeli objek perkara;
- Bahwa objek perkara tersebut setelah dijual masih ditempati oleh keponakan Tergugat I namun saksi tidak mengetahui mengapa keponakan Tergugat I masih tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa Hj. Jubaedah menyampaikan jika objek perkara diberikan kepada Tergugat I, dan pada saat Hj. Jubaedah mengatakan hal tersebut disaksikan oleh istri saksi dan saksi sendiri;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa yang menjadi dasar hak Tergugat I untuk menjual objek perkara;
- Bahwa yang mengatakan objek perkara diberikan kepada Tergugat I adalah H. Udas dan Hj. Jubaedah, serta H. Udas dan Hj. Jubaedah mengatakan kepada saksi dan istri saksi, selain itu ada Tergugat I pada waktu itu;
- Bahwa sebelum meninggal Suharyani sudah menikah dengan Nana Supriatna dan pada saat saksi tinggal di objek perkara mempunyai anak baru 3 orang;
- Bahwa saksi pernah tinggal di objek perkara pada tahun 1973 sampai dengan tahun 1976;
- Bahwa pada saat saksi tinggal di objek perkara tahun 1973 yang ada di rumah tersebut adalah Saksi, H. Udas, Hj. Jubaedah, Siti Uni Hariyani, Tergugat I, istri saksi, dan Nana Supriatna, serta 3 orang anak dari Siti Uni Hariyani;
- Bahwa pada saat saksi pergi dari objek perkara, Siti Uni Hariyani bersama suami dan anaknya masih tinggal di objek perkara;
- Bahwa saksi mengetahui objek perkara sudah dijual, dan saksi mengetahui dari Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah ikut musyawarah satu kali di desa Cimacan;
- Bahwa saksi diajak ikut musyawarah di desa oleh Tergugat I;

Menimbang, terhadap keterangan saksi-saksi Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat II sampai dengan Tergugat VII telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 593/86/Pem tanggal 16 Juni 2022, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TII-VII – 1.;

Halaman 45 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Surat Keterangan No.001/MUI-CPNS/VI/2021 tanggal 21 Juni 2021, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI-VII – 2.;
3. Fotokopi Salinan Penetapan Nomor 103/Pdt.P/2021/PA.Cjr, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI-VII – 3.;
4. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 25 Januari 2021, sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda TI-VII – 4.;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup TI-VII – 1 sampai dengan TI-VII – 4, yang telah dicocokkan dengan aslinya, sehingga secara formil dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti surat dalam perkara ini.;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat II sampai dengan VII juga telah mengajukan alat bukti saksi sebanyak 2 (dua) orang yang telah memberikan keterangan dipersidangan dibawah sumpah/janji sesuai dengan agamanya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Lukmanul Hakim.;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat karena tinggal bertetangga.;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan dalam perkara ini yaitu mengenai rumah yang ada di jalan Rarahan Cibodas dengan luas tanah objek sengketa adalah seluas 1200 meter persegi dan sekarang sudah berkurang sekitar 130 meter persegi karena di beli oleh saksi seharga Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) pada tahun 2001;
- Bahwa yang menjual tanah waktu itu adalah para Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas objek sengketa yaitu Sebelah Utara berbatasan dengan Asep, Dita Jajang dan gang, sebelah barat berbatasan dengan Amsor Samsudin, Lukmanul hakim, gang, H. Mamat dan Hj. Hanifah, Sebelah selatan berbatasan dengan jalan Rarahan/Jl. Raya Cibodas, sebelah timur berbatasan dengan makam, tanah Hj. Rodiah.;
- Bahwa objek sengketa atas nama Hj. Jubaedah namun sudah meninggal;
- Bahwa hubungan Hj. Jubaedah dengan Tergugat I adalah sebagai ibu dan anak;
- Bahwa Hj Jubaedah memiliki 2 orang anak yaitu Tergugat I dan Siti uni.
- Bahwa Siti Uni menikah dengan Nana Supriatna dan memiliki 6 orang anak;
- Bahwa hubungan antara Hj. Jubaedah dengan Tergugat II dan Para Tergugat adalah sebagai cucu;

Halaman 46 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Hj. Jubaedah meninggal pada tahun 1998;
- Bahwa yang menjadi ahli waris dari objek sengketa adalah Para Tergugat;
- Bahwa Ahli waris dari sejak kecil sampai sekarang tinggal di objek perkara;
- Bahwa yang tinggal di objek perkara yaitu Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 5 dan Tergugat 6;
- Bahwa sepengetahuan saksi objek perkara yang dijalan Rarahan sudah dijual dengan harga Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat I menjual objek perkara karena saksi mengobrol langsung dengan Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan saksi, keponakan Tergugat I tidak dilibatkan dalam penjualan objek perkara;
- Bahwa saksi pernah ikut musyawarah antara Penggugat dengan Tergugat I sebanyak kurang lebih 3 kali dan juga ada kuasa dari Tergugat I;
- Bahwa yang dibicarakan dalam musyawarah tersebut yaitu mengenai objek perkara dan juga ada tawaran dari Tergugat I kepada Penggugat yaitu kompensasi sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
- Bahwa keponakan dari Tergugat I belum menyetujui tawaran dari Tergugat I;
- Bahwa Hj. Jubaedah mempunyai objek yang lain;
- Bahwa Tergugat I adalah anak dari Hj. Jubaedah dan saksi mengetahui Tergugat I tinggal di objek perkara sejak kecil;
- Bahwa saksi mengetahui peralihan objek perkara dari Hj. Jubaedah kepada Tergugat I adalah hibah namun saksi tidak mengetahui secara pastinya / tertulis;
- Bahwa Tergugat I mempunyai anak sebanyak 6 orang;
- Bahwa sepengetahuan saksi Siti Uni sudah mendapat bagian rumah di sebelah barat objek sengketa seluas 300 meter dan sekarang rumah tersebut telah dijual.
- Bahwa setelah rumah yang berada di sebelah barat tersebut dijual, Siti Uni bersama anak-anaknya tinggal di objek perkara termasuk dengan Tergugat I;

Halaman 47 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah mendengar Tergugat I pernah menawarkan uang sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) pada saat di Pengadilan Agama;
- Bahwa yang menggugat pada saat di pengadilan Agama adalah Tergugat I bersama dengan keponakan-keponakannya.;
- Bahwa yang digugat di pengadilan Agama adalah mengenai objek perkara yang saat ini menjadi objek sengketa.;
- Bahwa pada saat di Pengadilan Agama gugatannya tidak diterima;
- Bahwa pada saat saksi membeli sebagian tanah yang menjadi objek perkara uang pembayaran diterima oleh Tergugat I;

2. Saksi Nanang Suryana.;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat.;
- Bahwa saksi bekerja sebagai perangkat desa.;
- Bahwa didesa pernah dilakukan musyawarah pada tahun 2022 mengenai tanah dan bangunan yang berada di Rarahan atas nama Hj. Jubaedah (orang tua Tergugat I) yang telah di jual ke Penggugat.;
- Bahwa yang hadir pada saat musyawarah adalah Tergugat I, Tergugat 3 dan Tergugat 5, sedangkan Penggugat tidak hadir.;
- Bahwa pada saat musyawarah diakui ada jual beli atas objek yang berada di jalan Rarahan atas nama Hj. Jubaedah dengan penerima uang Tergugat I senilai Rp900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah)
- Bahwa keponakan Tergugat I menolak karena harganya kurang, tidak sesuai harga pasaran dan yang diinginkan oleh keponakan Tergugat I adalah sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);
- Bahwa objek yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat senilai Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) dan dalam proses jual beli Tergugat I tidak melibatkan para keponakan.;
- Bahwa anak dari Hj. jubaedah ada 2 yaitu Siti Uni dengan Tergugat I;
- Bahwa Hj. Jubaedah mempunyai rumah lain yaitu masih di dekat objek perkara namun sudah dijual;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah sudah ada pembagian tanah kepada anak-anak dari Hj. Jubaedah;
- Bahwa tidak ada keterangan hibah.;
- Bahwa Penggugat pernah membuat surat AJB ke desa tetapi terhenti karena objek yang sedang dipersengketakan dan tidak memiliki surat keterangan ahli waris dari Hj. Jubaedah.

Halaman 48 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu belum ada nama yang akan dikeluarkan dalam AJB waktu itu;
- Bahwa Para Tergugat adalah ahli waris dari Hj. Jubaedah;
- Bahwa objek perkara sekarang ditempati oleh anak dari Siti Uni;
- Bahwa sepengetahuan saksi surat keterangan ahli waris adalah surat pernyataan dari para ahli waris dan desa sebatas mengetahui;
- Bahwa maksud dari ahli waris pengganti adalah jika ahli waris meninggal kemudian dialihkan kepada anak-anak dari ahli waris yang meninggal tersebut, dasar hukumnya adalah dari kompilasi hukum Islam;
- Bahwa saksi mengetahui saksi Lukmanul Hakim telah membeli tanah atas nama Hj. Jubaedah pada tahun 2001 seluas 130 meter persegi dan sudah di buat AJB atas nama Pak Lukmanul Hakim sendiri;
- Bahwa penggugat masih warga Cimaan;
- Bahwa objek perkara dalam buku letter C desa atas nama Hj. Jubaedah;
- Bahwa tanah dimiliki oleh Hj. Jubaedah berdasarkan letter C desa yaitu pada tahun 1989 dan sampai saat ini objek perkara belum balik nama;
- Bahwa saksi mengetahui adanya gugatan di Pengadilan agama mengenai objek waris dengan putusan dari perkara di pengadilan agama tersebut ditolak karena para ahli waris tidak menandatangani objek penjualan tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa para Tergugat adalah ahli waris dari surat keterangan ahli waris yang diajukan oleh para Tergugat.;
- Bahwa benar ada staf notaris alvin datang ke Desa untuk mengajukan AJB tapi saksi saksi menjelaskan agar memberikan surat keterangan ahli waris atau pengganti ahli waris terlebih dahulu;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang berhak menjadi ahli waris dari Hj. Jubaedah adalah para Tergugat;
- Bahwa di kantor desa tidak ada surat hibah mengenai tanah yang terletak di Jl. Rarahan Cibodas atas nama Hj. Jubaedah kepada Tergugat I atau yang lainnya.
- Bahwa harga pasaran di wilayah objek sengketa tidak mutlak Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tetapi sesuai dengan kesepakatan namun untuk harga pasaran adalah sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) bisa lebih dan bisa kurang;
- Bahwa saksi mengetahui surat bukti P-11;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas objek sengketa yaitu:

Utara : Berbatasan dengan Asep, Dita, Jajang dan gang;

Halaman 49 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

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)



Barat :Berbatasan dengan Amsor Samsudin, Lukmanul Hakim, H. Mamat dan Hj. Hanifah;

Selatan :Berbatasan dengan jalan Rarahan/Jl. Raya Cibodas;

Timur :Berbatasan dengan makam, tanah hj. Rodiah;

- Bahwa Siti Uni adalah kakak dari Tergugat I;
- Bahwa keponakan Tergugat I menolak uang kompensasi yang akan di berikan Tergugat I tersebut;
- Bahwa keponakan dari Tergugat I siap mengembalikan uang yang sudah diterima oleh Tergugat I kepada pembeli;

Menimbang, terhadap keterangan saksi-saksi Para Pihak menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti surat dan bukti saksi.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas tanah objek sengketa yang secara lengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan;

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;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Tergugat II, III, IV, V, VI dan VII telah mengajukan Eksepsi tentang Kewenangan Mengadili dan eksepsi-eksepsi lainnya dan atas adanya Eksepsi tersebut Majelis Hakim telah mempertimbangkan dan menjatuhkan Putusan Sela dengan amar Putusan sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Tergugat II, III, IV, V, VI dan VII;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir.;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat II, III, IV, V, VI dan VII tersebut;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Ganti rugi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disertai Permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dilakukan oleh Para Tergugat atas pembelian sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Cibodas Rt. 003 Rw.003 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur Propinsi Jawa Barat dengan luas tanah $\pm 1.082 \text{ m}^2$ (seribu delapan puluh dua meter persegi) dan luas bangunan $\pm 220 \text{ m}^2$ (dua ratus dua puluh meter persegi) kahir C Desa Nomor 63 Persil Nomor 157 terdaftar atas nama H. Jubaedah (alm), SPPT PBB dengan NOP :32.05.192.004.013.-0149.0 pada tahun 2017 dengan kesepakatan jual beli sebesar Rp.1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) dengan batas-batas :

Sebelah utara : Tanah milik Jajang
Sebelah barat : Tanah milik Amsor
Sebelah selatan : Jalan Raya Rarahan
Sebelah timur : Tanah milik Wandu

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk pembayaran atas tanah seluas $\pm 1.082 \text{ M}^2$ (*kurang lebih seribu delapan puluh dua meter persegi*) yang di atasnya berdiri Bangunan dengan Luas Bangunan $\pm 220 \text{ m}^2$ (*kurang lebih dua ratus dua puluh meter persegi*) berdasarkan SPPT PBB dengan NOP : 32.05.192.004.013-0149.0) tersebut dibayarkan secara bertahap dengan total pembayaran sebesar Rp.900.000.000,00 (*terbilang Sembilan Ratus Juta Rupiah*) dan telah di terima oleh Tergugat I.

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak menyampaikan Kepada Penggugat, bahwa ada pihak lain yang mengaku memiliki hak atas tanah dan bangunan tersebut dan menempati serta menguasai tanah dan bangunan tersebut. Adapun pihak lain yang mengaku memiliki hak atas tanah dan bangunan tersebut, serta menempati dan menguasai Tanah dan Bangunan tersebut yaitu Tergugat II,III,IV,V,VI,VII. Tergugat I hanya menyampaikan kepada Penggugat, bahwa pihak lain yang menempati tanah dan bangunan tersebut adalah Keponakannya dan bukan Pemilik sah atas tanah dan bangunan tersebut.;

Menimbang, bahwa Tergugat I sudah jelas dan terang menderang sudah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM, dimana Perbuatan Tergugat I dalam melakukan proses jual beli atas tanah dan bangunan sebagaimana yang sudah diterangkan dalam Vide Point (2 gugatan) kepada Penggugat **tidak secara terbuka dan jujur** bahwa obyek jual beli tersebut masih ditempati dan dikuasai oleh pihak lain yaitu Keponakannya Tergugat I, yaitu Tergugat (II,III,IV,V,VI,VI,VII), dan Tergugat I tidak memberitahukan kepada Penggugat bahwa Tergugat (II,III,IV,V,VI,VI,VII) selain menempati juga merasa mempunyai

Halaman 51 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak atas tanah dan bangunan tersebut, dan dengannya kesalahan, bahwa Tergugat I telah lalai dalam melakukan jual beli dengan Penggugat tanpa didasari dengan data yang valid terkait tanah tersebut, sehingga menyebabkan kerugian bagi Penggugat dikarenakan Penggugat sudah membayar obyek tersebut sampai total nominal pembayaran sebesar Rp.900.000.000,00 (*terbilang Sembilan Ratus Juta Rupiah*);

Menimbang, bahwa Penggugat adalah Pembeli yang memiliki itikad baik untuk membeli tanah dan bangunan yang berada di Jalan Raya Cibodas Rt. 003 Rw.003 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur Propinsi Jawa Barat dengan luas tanah $\pm 1.082 \text{ m}^2$ (seribu delapan puluh dua meter persegi) dan luas bangunan $\pm 220 \text{ m}^2$ (dua ratus dua puluh meter persegi) kahir C Desa Nomor 63 Persil Nomor 157 terdaftar atas nama H. Jubaedah (alm) dengan melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan tetapi Tergugat I tidak secara terbuka dan jujur dalam melakukan jual-beli atas objek tanah dan bangunan tersebut, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

Menimbang, bahwa Penggugat sudah tiga kali mengirimkan surat somasi yang pada pokoknya berisi peringatan agar Para Tergugat segera mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Cibodas RT003 RW003 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur dan apabila transaksi jual beli tidak diselesaikan atau dibatalkan maka segera mengembalikan dana sebesar Rp.1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) tetapi tidak mendapat tanggapan.

Menimbang, bahwa dengan telah diterimanya sebagian uang pembayaran atas objek sengketa dalam perkara ini oleh Tergugat I tetapi tanah dan bangunan yang telah dibayar sebagaimana tersebut tidak dapat dinikmati oleh Penggugat maka sudah sangat wajar apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menetapkan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil-dalil sangkalan Para Tergugat maka yang menjadi pokok yaitu :

1. Apakah jual beli atas tanah dan bangunan yang berada di Jalan Raya Cibodas Rt. 003 Rw.003 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur Propinsi Jawa Barat dengan luas tanah $\pm 1.082 \text{ m}^2$ (seribu delapan puluh dua meter persegi) dan luas bangunan $\pm 220 \text{ m}^2$ (dua ratus dua puluh meter persegi) kahir C Desa Nomor 63 Persil Nomor 157 terdaftar atas nama H. Jubaedah (alm) antara Penggugat dan Tergugat I sah menurut hukum ?

Halaman 52 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

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)



2. Apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ?

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan telah terbukti bahwa Penggugat dan Para Tergugat merupakan subjek hukum yang memenuhi kualifikasi cakap hukum untuk membuat suatu perikatan.

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum perdata dikatakan bahwa "Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Menimbang, bahwa Hakim menilai secara yuridis formil pembuktian harus dibebankan kepada Penggugat hal ini sesuai dengan pasal 163 HIR yang menyatakan bahwa "Barang siapa, yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu" yang selaras pula dengan pasal 1865 KUHPerdata ;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang diakui oleh Para Tergugat atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa foto copy surat-surat yang diberi tanda tanda P – 1, sampai P – 11 tersebut telah bermaterai cukup tidak mengajukan saksi-saksi, dan untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat bertanda T1 – 1 sampai dengan T1 – 3 telah bermaterai cukup serta 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Pipih dan saksi Apid, sedangkan untuk membuktikan dalil sangkalanya Kuasa Tergugat II – VII telah mengajukan bukti surat bertanda TII-VII – 1 sampai dengan TII-VII – 4 telah bermaterai cukup serta 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Lukmanul Hakim dan Nanang Suryana, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti surat dan bukti saksi-saksi dipersidangan.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok persengketaan perkara a quo dengan mempertimbangkan alat bukti yang diajukan oleh para pihak sepanjang alat bukti tersebut dipandang sah dan layak diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa kecuali terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh salah satu pihak dipersidangan meskipun berupa fotokopi tanpa asli akan tetapi jika bukti surat yang sama diajukan oleh pihak lain sesuai aslinya maka bukti surat tersebut layak dipertimbangkan dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa di persidangan telah didengarkan keterangan dari saksi Pipih dan saksi Apid yang diajukan oleh Tergugat I yang menerangkan bahwa kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat, dimana para saksi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui adanya permasalahan mengenai tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Cibodas (Rarahan) Rt.003 Rw.003 Desa Cimaan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur Provinsi Jawa Barat atas nama Hj. Jubaedah dengan luas $\pm 1.000 \text{ m}^2$. Bahwa sepengetahuan para saksi Hj. Jubaedah memiliki 2 (dua) orang yaitu Buhori (Tergugat I) dan alm. Suharyani (Siti Uni) / (orang tua dari Tergugat II sampai dengan VII). Bahwa semasa hidupnya Hj. Jubaedah memiliki tanah dan bangunan yang berada di jalan Raya Cibodas (Rarahan) Rt.003 Rw.003 Desa Cimaan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur Provinsi Jawa Barat yang saat ini menjadi perkara karena tanah dan bangunan tersebut telah dijual oleh Tergugat I senilai Rp.1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) kepada seseorang tanpa diketahui oleh Tergugat II sampai dengan VII. Bahwa sepengetahuan para saksi tanah dan bangunan yang berada di jalan Raya Cibodas (Rarahan) Rt.003 Rw.003 Desa Cimaan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur Provinsi Jawa Barat diberikan secara lisan kepada Tergugat I, dikarenakan alm. Suharyani (Siti Uni) / (orang tua dari Tergugat II sampai dengan VII) telah diberikan tanah di sebelah barat dari objek sengketa tetapi telah di jual oleh suami Suharyani (Siti Uni) / (orang tua dari Tergugat II sampai dengan VII) sehingga anak-anak dari alm. Suharyani saat ini tinggal di objek sengketa.

Menimbang, bahwa di persidangan juga telah didengarkan keterangan dari saksi Lukmanul Hakim dan saksi Nanang Suryana yang diajukan oleh Tergugat II sampai dengan VII yang menerangkan bahwa kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat, dimana para saksi mengetahui adalah permasalahan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan yang terletak jalan Raya Cibodas (Rarahan) Rt.003 Rw.003 Desa Cimaan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur Provinsi Jawa Barat atas nama Hj. Jubaedah. Bahwa tanah dan bangunan tersebut milik dari Hj. Jubaedah yaitu orang tua Tergugat I dan alm. Suharyani (Siti Uni) / (orang tua dari Tergugat II sampai dengan VII). Bahwa tanah dan bangunan tersebut saat ini telah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat senilai Rp.1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) tetapi sampai saat ini tanah dan bangunan masih ditempat oleh anak-anak dari alm. Suharyani (Tergugat II sampai dengan VII).

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dipersidangan bahwa Hj. Jubaedah (alm) semasa hidupnya memiliki 2 (dua) orang anak yaitu Buhori (Tergugat I) dan alm. Suharyani (orang tua Tergugat II sampai dengan VII), selain itu Hj. Jubaedah (alm) memiliki harta berupa tanah dan bangunan yang terletak di jalan Raya Cibodas (Rarahan) Rt.003 Rw.003 Desa Cimaan

Halaman 54 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur Provinsi Jawa Barat atas nama Hj. Jubaedah.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P – 1 sampai dengan P – 7 berupa kwitansi untuk pembayaran sebidang tanah yang luasnya $\pm 1400 \text{ m}^2$ harga totalnya Rp.1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) yang berlokasi di kampung Rarahan Rt.03/03 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur, ditanda tangani oleh Zuhdi Arakhman (Tergugat I) dan berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan dipersidangan bahwa benar Tergugat I telah menjual tanah dan bangunan yang berada di jalan Raya Cibodas (Rarahan) Rt.003 Rw.003 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur Provinsi Jawa Barat atas nama Hj. Jubaedah kepada Penggugat dengan total uang yang telah diterima oleh Tergugat I sejumlah Rp.900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah) dari total penjualan sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) tanpa sepengetahuan Tergugat II sampai dengan VII sebagai ahli waris pengganti.

Menimbang, bahwa ahli waris pengganti diatur didalam Pasal 185 Kompilasi Hukum Islam di Indonesia atau disebut juga sebagai ahli waris langsung,;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan ahli waris pengganti adalah orang yang sejak semula bukan ahli waris tetapi karena keadaan tertentu ia menjadi ahli waris dan menerima warisan dalam status sebagai ahli waris.

Menimbang, bahwa syarat sahnya perjanjian ada 4 sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdara :

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan.
3. Sesuatu hal tertentu dan
4. Suatu sebab (causa) yang halal.

Persyaratan yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena berkenaan dengan subjek perjanjian sedangkan persyaratan yang ketiga dan keempat berkenaan dengan objek perjanjian dinamakan syarat objektif,;

Menimbang, tidak dipenuhinya syarat subjektif akan mengakibatkan suatu perjanjian menjadi dapat dibatalkan, sedangkan tidak dipenuhinya syarat objektif akan mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum,;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dipersidangan bahwa tanah dan bangunan yang terletak di jalan Raya Cibodas (Rarahan) Rt.003 Rw.003 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur Provinsi Jawa Barat atas nama Hj. Jubaedah (alm) merupakan warisan dari Hj.

Halaman 55 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jubaedah kepada anak-anak (Tergugat I dan alm Suharyani (orang tua Tergugat II sampai dengan VII)).

Menimbang, bahwa oleh karena alm Suharyani (Siti Uni) adalah orang tua dari Tergugat II sampai dengan VII yang sudah meninggal dunia sehingga Majelis Hakim menilai oleh karena orang tua Tergugat II sampai dengan VII sudah meninggal dunia maka terbuka hak ahli waris kepada anak-anak alm Suharyani yaitu Tergugat II sampai dengan VII.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dan telah diakui Penggugat dan Para Tergugat bahwa telah terjadi jual – beli sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Raya Cibodas (Rarahan) Rt.003 Rw.003 Desa Cimacan Kecamatan Cipanas Kabupaten Cianjur Provinsi Jawa Barat atas nama Hj. Jubaedah (alm) tanpa di ketahui Tergugat II sampai dengan VII sebagai ahli waris pengganti sehingga Majelis Hakim menilai bahwa jual-beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Penggugat tidak sah menurut hukum, maka dengan demikian jual-beli antara Tergugat I dan Penggugat tidak sah, dikarenakan tidak terpenuhinya syarat objektif dalam perjanjian jual-beli tersebut yaitu adanya suatu sebab (causa) yang halal sehingga dapat menjadikan perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I menjadi batal demi hukum.

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat tersebut tidak jelas, sehingga terhadap hal itu menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*) maka tidak perlu lagi memeriksa gugatan Penggugat selebihnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, maka kepada Penggugat sebagai pihak yang dikalahkan dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Mengingat, Pasal 1320 KUHPerdara serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II, III, IV, V, VI dan VII

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkverklaard*);

Halaman 56 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar **Rp.5.695.000.00** (lima juta enam ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur, pada hari Kamis tanggal 27 Oktober 2022, oleh kami, Kustrini, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Muhamad Iman, S.H., dan Noema Dia Anggraini, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cianjur tanggal 13 Juni 2022, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 8 November 2022 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dihadiri Siti Farida, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cianjur dan Kuasa Penggugat, Tergugat I, Kuasa Para Tergugat II sampai dengan VII, dan tanpa dihadiri Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Muhamad Iman, S.H.

Kustrini, S.H., M.H.

Noema Dia Anggraini, S.H.

Panitera Pengganti,

Siti Farida, S.H.

Halaman 57 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Cjr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara :

Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00;
Biaya ATK Perkara	Rp 150.000,00;
Biaya Panggilan	Rp3.360.000,00;
Biaya Panggilan PNPB	Rp 100.000,00;
Biaya pemeriksaan setempat	Rp2.025.000,00;
Biaya PNPB Pemeriksaan setempat	Rp 10.000,00;
Redaksi	Rp. 10.000,00;
Materai	Rp. 10.000,00;
Jumlah	Rp5.695.000,00;

(lima juta enam ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

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)