



**PUTUSAN**  
**Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Cbi**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Mochamad R Aries**, berkedudukan di Jalan Garuda III AP-III/II Rt.003 Rw.016 Kel. Jatisampurna Kec. Jatisampurna Kota Bekasi Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada DJAFAR ELY, SH., Dkk beralamat di Perumahan BTN Kraggan Jalan Nipah Raya Blok AS 13 No.21 Jatisampurna Cibubur Kota Bekasi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Desember 2019 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

1. **Reni Ngadijah**, bertempat tinggal di Jalan Danau Indah 7 Blok A 7/36 Rt.002 Rw.013 Kel. Sunter Jaya Kec. Tanjung Priok Jakarta Utara , sebagai **Tergugat I**;
2. **H. Moch Haris, Se**, bertempat tinggal di Kampung Pabuaran Rt.002 Rw.012 Desa Cikeas Udik Kec. Gunung Putri Kab. Bogor dan atau Jln. Letda Natsir No.73 Rt.003 Rw.009 Desa Cikeas Udik Kec. Gunung Putri Kab. Bogor , sebagai **Tergugat II**;
3. **Bambang Sp**, bertempat tinggal di Jalan Nilam II Nomor 2 Rt.004 Rw.010 Kel. Jatiraden Kec. Jatisampurna Kota Bekasi , sebagai **Tergugat III**;
4. **Charles Wiglard Kailola, S.H.**, bertempat tinggal di Jln. Alternatif Cibubur Cileungsi KM.6,5 Nagrak Kab. Bogor , sebagai **Turut Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong

Halaman 1 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 6 Januari 2020 dalam Register Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGUGAT adalah Mediator/Penghubung atas jual beli sebidang Tanah milik Adat Persil Nomor 44 D III Blok Kohir Nomor C.642 seluas kurang lebih 1.740 M2 (seribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) terletak di Desa Cikeas Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II;
2. Bahwa pada sekitar awal bulan Maret 2013 TERGUGAT III menawarkan sebidang Tanah kosong untuk dijual milik TERGUGAT II yang terletak di Desa Cikeas Udik kepada PENGUGAT, selanjutnya PENGUGAT bersama-sama dengan TERGUGAT III melakukan pengecekan lokasi, setelah itu PENGUGAT mencoba menawarkan kepada TERGUGAT I selaku Pembeli, dengan harga Rp. 1.000.000.-/M2 (satu juta rupiah per meter persegi) dengan sistem pembayaran akan dilakukan dengan cara mencicil selama 9 (sembilan) kali, dan setelah lunas baru dilakukan proses penanda-tanganan Akta Jual-beli;
3. Bahwa setelah mencapai kata sepakat, maka TERGUGAT II melalui TERGUGAT III meminta kepada PENGUGAT untuk membayar tanda jadi (DP), yang pada saat itu disepakati sebesar Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah) sesuai bukti Kwitansi tanggal 22 Maret 2013 (bukti.P-1), kemudian PENGUGAT meminta alas hak atas tanah yang akan diperjual belikan dari TERGUGAT II melalui TERGUGAT III, dan kemudian diserahkan foto copy Akta Jual-Beli Nomor 473/2009 tanggal 11 Mei 2009 beserta kelengkapannya atas Nama HUSEIN HEYDER selaku pemilik atas sebidang Tanah milik Adat Persil Nomor 44 D III Blok Kohir Nomor C.642 seluas kurang lebih 1.740 M2 (seribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) terletak di Desa Cikeas Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dengan batas-batas : Sebelah Utara Jalan Baru, Sebelah Timur Tanah Sunardi/Sugiono, Sebelah Selatan Tanah Minjan/Oha, Sebelah Barat Tanah Enap; selanjutnya disebut **"Objek Jual Beli"**
4. Bahwa oleh karena alas hak atas objek Jual-Beli yang diberikan TERGUGAT II melalui TERGUGAT III bukan atas nama TERGUGAT II, maka PENGUGAT bersama-sama dengan TERGUGAT III menemui TERGUGAT II guna meminta penjelasan atas alas hak atas Tanah objek Jual-Beli, kemudian TERGUGAT II menyatakan bahwa Tanah atas nama HUSEIN HAYDER sesuai Akta Jual Beli Nomor: 473/2009 Tanggal 11 Mei 2009 yang dibuat di hadapan RITA ASNANI, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Halaman 2 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



di Kabupaten Bogor. (Bukti.P-2); atas sebidang Tanah milik Adat Persil Nomor 44 D III Blok Kohir Nomor C.642 seluas kurang lebih 1.740 M2 (seribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) terletak di Desa Cikeas Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Adalah miliknya (TERGUGAT II) sisa dari pembebasan jalan akses Non Tol Nagrak-Cimanggis saat ini Surat-surat baik AJB asli, Salinan asli dan data-data pendukung lainnya ada dalam pengusaan saya (TERGUGAT II) akan saya jual dan tanah tersebut tidak bermasalah, tidak sengketa dengan siapapun, dan siap untuk di Sertifikatkan. Hal ini dibuktikan dengan surat pernyataan TERGUGAT II tertanggal 22 Maret 2013 (Bukti.P-3);

5. Bahwa oleh karena TERGUGAT II telah mengakui memiliki/menguasai objek jual beli atas bidang Tanah milik Adat Persil Nomor 44 D III Blok Kohir Nomor C.642 seluas kurang lebih 1.740 M2 (seribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) terletak di Desa Cikeas Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat; sesuai Bukti.P-2 diatas, serta sesuai keyakinan yang disampaikan oleh TERGUGAT III kepada saya (PENGGUGAT) benar-benar yakin bahwa Tanah sebagaimana dimaksud adalah milik TERGUGAT II dan TERGUGAT II juga telah terpilih selaku kepala Desa Cikeas Udik, Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dan tinggal menunggu waktu untuk pelantikan selaku Kepala Desa Cikeas Udik;

6. Bahwa berdasarkan keyakinan sebagaimana dimaksud dalam posita Gugatan point 4 dan 5 diatas PENGGUGAT menyampaikan kepada TERGUGAT I bahwa Objek Jual Beli yang telah diberikan tanda jadi dapat dilangsungkan walaupun Akte Jual Beli atas nama pihak lain (HUSEIN HAYDER) karena TERGUGAT II telah memberikan keyakinan berdasarkan surat Pernyataan sesuai Bukti P-2 sehingga dapat dilakukan pembayaran secara mencicil sebagaimana yang telah disepakati oleh para pihak (Penjual dan Pembeli), sehingga pembayaran dilangsungkan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II yang uangnya di Transfer kepada PENGGUGAT dan kemudian PENGGUGAT menyerahkan kepada TERGUGAT II secara kontan sebagaimana (bukti kwitansi P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10 dan P-11);

7. Bahwa selanjutnya pada tanggal 8 April 2013 TERGUGAT III datang ke kantor Notaris/PPAT RAWAT ERAWADI, SH bertempat di Ruko Kranggan Permai Blok 17 No. 32 menyerahkan Akta Jual Beli No. 473/2009 (asli) beserta kelengkapannya atas nama pihak Pertama H. JASAM dan pihak

*Halaman 3 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Cbi*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedua HUSEIN HAYDER melalui Saudari NOVIANA sesuai bukti tanda terima berkas tanggal 8 April 2013. (Bukti P-12);

**8.** Bahwa pada tanggal 8 Juli 2013 PENGUGAT menyerahkan Uang sejumlah Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) sebagai tanda jadi biaya pembuatan AJB dan Pajak atas nama HUSEIN HAYDER (selaku Penjual) dan Ny. RENI NGADIJAH (selaku Pembeli) atas sebidang Tanah milik Adat Persil Nomor 44 D III Blok Kohir Nomor C.642 seluas kurang lebih 1.740 M2 (seribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) terletak di Desa Cikeas Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. (Bukti.P-13);

**9.** Bahwa setelah dilakukan pelunasan oleh PENGUGAT berdasarkan Bukti Kwitansi tanggal 9 Oktober 2013 senilai Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) sesuai Bukti.P-11, sehingga dengan demikian total uang yang telah dibayarkan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II melalui PENGUGAT adalah sebesar Rp. 1.770.000.000,- (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah). sehingga pada tanggal 30 Oktober 2013 telah dilangsungkan Proses Jual Beli antara Penjual Tuan HUSEIN HAYDER dan Pembeli Ny. RENI NGADIJAH sesuai Akta Jual Beli No. 102/2013 tertanggal 30 Oktober 2013. dihadapan CHARLES WILGARD KAILOLA, SH selaku PPAT di Kabupaten Bogor. (Bukti.P-14);

**10.** Bahwa setelah Proses Jual Beli diresmikan selanjutnya berkas (dokumen pembuatan Sertipikat) diserahkan kepada TERGUGAT II untuk diproses penerbitan sertifikat kepada instansi yang berwenang (BPN) Kabupaten Bogor, akan tetapi hingga tahun 2017 proses sertifikat ke atas nama TERGUGAT I tidak kunjung selesai dengan berbagai alasan yang disampaikan oleh TERGUGAT II, sehingga PENGUGAT berinisiatif mengecek langsung ke BPN Kabupaten Bogor dan kemudian diperoleh keterangan bahwa atas Tanah milik Adat Persil Nomor 44 D III Blok Kohir Nomor C.642 seluas kurang lebih 1.740 M2 (seribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Desa Cikeas Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, sesuai Bukti P-2, telah di Jual oleh HUSEIN HAYDER kepada pihak lain (SATRIJO TEJO KUSUMO) Berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan N. NURHAYATI, SH, MKn. PPAT di kabupaten Bogor No. 24/2016 tanggal 5 April 2016 atas keterangan dimaksud PENGUGAT langsung datang ke kantor Desa Cikeas Udik guna bertemu dengan TERGUGAT II yang saat itu menjabat selaku Kepala Desa Cikeas Udik guna meminta penjelasan/klarifikasi;

*Halaman 4 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Cbi*

### 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)



11. Bahwa pada saat PENGUGAT bertemu dengan TERGUGAT II dan menanyakan persoalan yang terjadi, TERGUGAT II mengakui segala sesuatu yang terjadi atas ketidak benaran/kekeliruan dalam Proses Jual Beli yang dilakukan antara TERGUGAT I (RENI NGADIJAH) selaku Pembeli dengan Saudara HUSEIN HAYDER selaku Penjual adalah merupakan tanggung-jawab TERGUGAT II bersedia untuk mengembalikan seluruh uang yang sudah diterima dalam Proses Jual Beli sebagaimana dimaksud.

Dengan demikian diketahui bahwa Akta Jual Beli No. 102/2013 tertanggal 30 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan CHARLES WILGARD KAILOLA, SH selaku PPAT di Kabupaten Bogor sesuai Bukti P-14 dibuat dengan cara-cara yang tidak patut, manjadi Cacat hukum, tidak sah dan Batal demi hukum.

***Yurisprudensi MARI No.1172 K/ Sip/1971 Tanggal 19 Januari 1972 :  
"Surat bukti jual-beli menjadi tidak sah dan dinyatakan batal jika bukti-bukti lainnya yang menjadi dasarnya menurut hukum tidak mempunyai kekuatan hukum".***

12. Bahwa atas dasar persoalan itu, kemudian antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT I telah membuat kesepakatan pengembalian uang dengan membuat Akta Pengakuan Hutang yang dibuat dihadapan N. NURHAYATI, SH. MKn. Notaris di Kabupaten Bogor No. 04 tanggal 30 Agustus 2017 yang intinya menyatakan bahwa pihak pertama (TERGUGAT II) mengakui memiliki Hutang kepada Pihak kedua (TERGUGAT I) sejumlah Rp. 1.770.000.000,- (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah) ditambah dengan bunga selama 4 tahun sehingga Total menjadi Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang akan dikembalikan oleh pihak pertama (TERGUGAT II) kepada pihak kedua (TERGUGAT I) secara bertahap yaitu:

Tahap Pertama : Pihak pertama (TERGUGAT II) akan membayar kepada pihak kedua (TERGUGAT I) dengan uang sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) pada tanggal 25 September 2017.

Tahap kedua : Pihak pertama (TERGUGAT II) akan membayar kepada pihak kedua (TERGUGAT I) dengan uang sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) pada tanggal 25 Oktober 2017. (Bukti.P-15);

13. Bahwa hingga tanggal yang diperjanjikan sebagaimana Bukti P-15 diatas TERGUGAT II tidak juga melaksanakan kewajibannya, maka PENGUGAT





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meminta kepada TERGUGAT II untuk menyerahkan jaminan sebagai pegangan kepada TERGUGAT I berupa Tanah milik TERGUGAT II seluas 1.530 M<sup>2</sup> (seribu lima ratus tiga puluh meter persegi) sesuai Girik C 616 Persil 75 Blok 040 kelas D. II yang terletak di Kampung Pabuaran RT 003/ RW 012, dengan batas-batas Utara Jalan Desa, Timur Tanah Yani Maryani, Selatan Tanah PT. SGMP, sebelah Barat Pecahannya (Bukti.P-16);

**14.** Bahwa selain itu PENGUGAT bersama-sama dengan TERGUGAT III selaku pihak pertama/Penerima Hutang dengan TERGUGAT II/ Pemberi hutang, juga membuat Akta Pengakuan Hutang Nomor 03 Tanggal 30 Agustus 2013 yang dibuat di hadapan N Nurhayati, SH., M.Kn. Notaris di Kabupaten Bogor. mengakui memiliki Hutang kepada Pihak kedua (TERGUGAT II) sejumlah Rp. 720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) yang akan dikembalikan kepada pihak kedua (TERGUGAT II) Guna diteruskan Kepada TERGUGAT I secara bertahap yaitu:

Tahap Pertama : Pihak pertama (PENGUGAT dan TERGUGAT III) akan membayar kepada pihak kedua (TERGUGAT II) dengan uang sejumlah Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) pada tanggal 26 September 2017.

Tahap kedua : Pihak pertama (PENGUGAT dan TERGUGAT III) akan membayar kepada pihak kedua (TERGUGAT II) dengan uang sejumlah Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) pada tanggal 26 Oktober 2017. (Bukti.P-17);

**15.** Bahwa pada tanggal jatuh tempo termin pertama tanggal 26 September 2017 PENGUGAT menyerahkan jaminan berupa Sebidang Tanah seluas 400 m<sup>2</sup> sesuai persil 209 Blok 005 Kohir Nomor. 2358 yang terletak di Desa Jonggol, Kecamatan Sukagalih, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Sesuai Akta jual beli atas nama PENGUGAT Nomor. 296/2013 tanggal 20 Februari 2013 yang dibuat dihadapan RAKHMAT CAHYOBROTO, S.Sos, SH, MKn. PPAT di Kabupaten Bogor, beserta kelengkapan berupa:

- SPPT / PBB;
- Surat Keterangan Tidak Sengketa;
- Salinan Leter C Desa;
- Surat Keterangan Riwayat Tanah. (Bukti.P-18);

Halaman 6 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### 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)



Kemudian setelah jatuh tempo tanggal 26 Oktober 2017. PENGUGAT baru melakukan Transfer Kepada TERGUGAT I pada tanggal 28 Februari 2018 dalam dua tahap dihari yang sama masing-masing sejumlah Rp. 150.000.000,- (seratus juta rupiah) sehingga Total sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ke rekening BCA Nomor. 4090224773 atas nama RENI NGADIJAH (TERGUGAT I) (Bukti P-19a dan 19b).

Hal ini PENGUGAT lakukan mengingat Akta Pengakuan Hutang yang dibuat Antara PENGUGAT dan TERGUGAT III dengan TERGUGAT II guna melengkapi pembayaran atau apa yang di perjanjikan dalam Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor. 04 tanggal 30 Agustus 2017 antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II, akan tetapi karena TERGUGAT II, maupun TERGUGAT III lalai melaksanakan kewajibannya kepada TERGUGAT I, maka PENGUGAT langsung melaksanakan pembayaran kepada TERGUGAT I.

**Dengan demikian terbukti PENGUGAT adalah Mediator/Penghubung yang beritikad baik dan harus dilidungi;**

**16.** Bahwa seharusnya yang menjadi tanggung-jawab PENGUGAT dalam perkara a quo hanya mengembalikan uang selumlah Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) kepada TERGUGAT I melalui TERGUGAT II, sedangkan uang selumlah Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) lagi merupakan tanggung-jawab TERGUGAT III, oleh karenanya TERGUGAT III harus dihukum untuk membayar uang selumlah Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) kepada TERGUGAT III sebagaimana Akta Pengakuan Hutang Nomor 03 Tanggal 30 Agustus 2013 yang dibuat di hadapan N Nurhayati, SH., M.Kn. Notaris di Kabupaten Bogor, sedangkan Jaminan PENGUGAT berupa Sebidang Tanah seluas 400 m<sup>2</sup> sesuai persil 209 Blok 005 Kohir Nomor. 2358 yang terletak di Desa Jonggol, Kecamatan Sukagalih, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Sesuai Akta jual beli atas nama PENGUGAT Nomor. 296/2013 tanggal 20 Februari 2013 sesuai bukti P-18, yang PENGUGAT berikan kepada TERGUGAT I, harus dikembalikan kepada PENGUGAT;

**17.** Bahwa berdasarkan Posita Gugatan Poin 13, 14 dan 15 diatas mencerminkan bahwa PENGUGAT adalah Mediator/penghubung dalam Jual beli a quo yang beritikad baik dan karena telah ikut bertanggung jawab atas sebagian kerugian yang dialami oleh TERGUGAT I yang timbul akibat Jual Beli dalam Perkara a quo, dengan demikian perbuatan TERGUGAT I

*Halaman 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Cbi*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ikut melaporkan PENGGUGAT dalam Perkara Pidana sebagai mana dimaksud dalam Laporan Polisi Nomor: LP/7476/XI/2019/PMJ/Ditreskrimum pada POLDA METRO JAYA tanggal 19 November 2019 adalah merupakan **perbuatan Pelapor yang beritikad buruk** dan tentunya telah merugikan kepentingan Hukum dari PENGGUGAT oleh karenanya perbuatan yang demikian dapat di kualifikasikan sebagai bentuk **Perbuatan Pelawan Hukum** (Bukti.P-20);

**18.** Bahwa merujuk pada Posita Gugatan poin 1 sampai dengan 15 diatas serta bukti-bukti dalam perkara a quo, maka jelas dan patut TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah terbukti secara sah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan jelas-jelas telah mengakibatkan PENGGUGAT mengalami kerugian dalam perkara a quo;

**19.** Bahwa oleh karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah mengikatkan diri dalam Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor. 04 tanggal 30 Agustus 2017 yang dibuat dihadapan N. NURHAYATI, SH. MKn. Selaku Notaris di Kabupaten Bogor, menandakan bahwa TERGUGAT II telah mengakui perbuatannya terhadap apa yang telah dituangkan didalam Akta Jual Beli Nomor. 102/2013 tanggal 30 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan CHARLES WILGARD KAILOLA, SH. (TURUT TERGUGAT) selaku PPAT di Kabupaten Bogor, sesuai bukti (P-14) mengalami cacat Formal sehingga dengan demikian harus dibatalkan Karena dibuat dengan cara-cara yang tidak patut menurut Hukum;

**20.** Bahwa akibat persoalan ini, menyebabkan PENGGUGAT mengalami kerugian baik secara moril maupun materiil sebagai berikut :

- a. Kerugian materiil, berupa biaya yang timbul dalam menghadapi persoalan ini ditambah dengan biaya jasa Advokat untuk mengurus perkara ini yang seluruhnya sebesar Rp. 250.000.000,-(dua ratus lima juta rupiah).
- b. Kerugian Moril dengan terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan oleh Para TERGUGAT sebenarnya hal tersebut tidak dapat dinilai dengan materi, akan tetapi untuk memudahkan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo maka tidaklah berlebihan apabila Penggugat menuntut kerugian moril sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), yang harus dibayarkan para TERGUGAT secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT, sekaligus dan tunai seketika, setelah

Halaman 8 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Cbi





putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde).

**21.** Bahwa Perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III terbukti telah memenuhi unsur **"Perbuatan Melawan Hukum"** sesuai ketentuan pasal 1365 KUHPerdara yaitu :

- a. Adanya unsur melawan hukum.
- b. Adanya unsur kesalahan.
- c. Adanya unsur kerugian dan
- d. Adanya unsur sebab dan akibat.

**22.** Bahwa guna menghindari beralihnya **Objek Jaminan** (sebidang Tanah kosong milik TERGUGAT II seluar 1.530 M2 sesuai Girik 616 Persil 75 Blok 040 kepada pihak lain, maka PENGGUGAT mohon agar di letakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas :

- Objek Tanah kosong milik TERGUGAT II seluar 1.530 M2 sesuai Girik 616 Persil 75 Blok 040 yang terletak di Kampung Pabuaran RT.003 RW.012 dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Desa  
Sebelah Timur : Tanah milik Yani Maryani  
Sebelah Selatan : Tanah milik PT SGMP  
Sebelah Barat : Pecahannya

**23.** Bahwa karena Gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik, dan tidak dapat dibantah kebenarannya oleh para TERGUGAT, maka mohon agar perkara a quo diputus serta merta (*Uit Voorbaar Bij Voorraad*) ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau terdapat upaya hukum Banding, Verzet maupun Kasasi.

**24.** Bahwa dikarenakan Para TERGUGAT telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menuntut agar Para TERGUGAT di hukum membayar biaya perkara yang timbul.

Berdasarkan hal-hal yang kami uraikan diatas maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong dan atau Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

*Halaman 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGUGAT adalah Mediator/Penghubung jual-beli yang beritikad baik;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conserveitoir beslag) terhadap sebidang Tanah kosong milik TERGUGAT II seluar 1.530 M2 sesuai Girik 616 Persil 75 Blok 040;
4. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I yang melaporkan PENGUGAT kepada Pihak Kepolisian adalah bentuk Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan perbuatan TERGUGAT II dan TERGUGAT III adalah Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 102/2013 tanggal 30 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT cacat Hukum dan harus dibatalkan;
7. Menghukum Para TERGUGAT Untuk membayar kerugian Materiil berupa biaya yang timbul untuk mengurus perkara ini sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian Moril sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) secara tanggung renteng kepada PENGUGAT, sekaligus secara tunai dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht van Gewisjde).
8. Menghukum TERGUGAT I untuk mengembalikan Jaminan berupa Sebidang Tanah seluas 400 m<sup>2</sup> sesuai persil 209 Blok 005 Kohir Nomor. 2358 yang terletak di Desa Jonggol, Kecamatan Sukagalih, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Sesuai Akta jual beli atas nama PENGUGAT Nomor. 296/2013 tanggal 20 Februari 2013 kepada PENGUGAT;
9. Menghukum Para TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## SUBSIDER :

Dan apabila Ketua Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain Pengugat mohon Putusan yang seadil-adilnya ( **Ex Aequo Et bono** );

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan kuasanya tersebut diatas, akan tetapi para Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang untuk pihak Tergugat I tertanggal 21 Januari 2020 dan tertanggal 7 Pebruari 2020, dan untuk pihak Tergugat II tertanggal 21 Januari

Halaman 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Cbi

### 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

2020, tertanggal 6 Pebruari 2020 dan tertanggal 17 Pebruari 2020, dan tertanggal 28 Pebruari 2020, untuk Tergugat III tertanggal 17 January 2020, tertanggal tertanggal 29 Januari 2020, tertanggal 17 Pebruari 2020 dan tertanggal 2 Maret 2020, untuk Turut Tergugat tertanggal 20 January 2020, tertanggal 3 Pebruari 2020, tertanggal 6 Maret 2020 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak para Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak memberikan jawaban, maka proses mediasi tidak dapat dilaksanakan sebagaimana ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2016 tentang prosedur mediasi di Pengadilan, selanjutnya dimulailah pemeriksaan perkara ini dengan terlebih dahulu membacakan surat gugatan oleh Penggugat;

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa fotokopi sebagai berikut:

1. KWITANSI tanda jadi pembelian Sejumlah Rp.100.000.000 (Seratus jutaan rupiah) Tertanggal 22 Maret 2013, diberi tanda bukti P-1 ;
2. AKTA JUAL BELI No : 473/2009 antara Tuan H JASAM alias DJASAM NAIMSIM selaku PIHAK PERTAMA (Penjual) dengan Tuan HUSEIN HEYDER selaku PIHAK KEDUA (Pembeli). Tertanggal 11 Mei 2009, diberi tanda bukti P-2 ;
3. SURAT PERNYATAAN diatas materai 6000 An. H. MOCH HARIS, tertanggal 22 Maret 2013, diberi tanda bukti P-3;
4. KWITANSI tanda terima uang sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran tanah tahap kedua tertanggal 25 Maret 2013, diberi tanda bukti P-4 ;
5. KWITANSI tanda terima uang sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) untuk pembayaran tanah tahap ketiga tertanggal 03 April 2013, diberi tanda bukti P-5 ;
6. KWITANSI tanda terima uang sejumlah Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran tanah tahap keempat tertanggal 11 April 2013, diberi tanda bukti P-6 ;
7. KWITANSI tanda terima uang sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta

Halaman 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### 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)



rupiah) untuk pembayaran tanah tahap kelima tertanggal 19 April 2013, diberi tanda bukti P-7 ;

**8.** KWITANSI tanda terima uang sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran tanah tahap keenam tertanggal 29 April 2013, diberi tanda bukti P-8 ;

**9.** KWITANSI tanda terima uang sejumlah **Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)**: pembayaran tanah tahap ketujuh tertanggal 08 Juli 2013, diberi tanda bukti P-9 ;

**10.** KWITANSI tanda terima uang sejumlah Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) untuk pembayaran tanah tahap kedelapan tertanggal 26 Agustus 2013, diberi tanda bukti P-10 ;

**11.** KWITANSI tanda terima uang sejumlah Rp. 175.000.000,- (seratus juta puluh lima rupiah) untuk pembayaran tanah tahap Akhir (Pelunasan) tertanggal 9 Oktober 2013, diberi tanda bukti P-11 ;

**12.** Tanda terima dari Tuan Bambang Akta Jual Beli No. 473/2009 tertanggal 8 April 2013, diberi tanda bukti P-12 ;

**13.** KWITANSI tanda terima uang dari Penggugat sejumlah Rp. 40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah) ke Kantor Notaris & PPAT RAWAT ERAWADY, SH. tertanggal 08 Juli 2013, diberi tanda bukti P-13 ;

**14.** Akta Jual Beli (AJB) No. 102/2013. antara Penjual Tuan HUSEIN HEYDER dan Pembeli Ny. RENY NGADDA Tertanggal 30 Oktober 2013, diberi tanda bukti P-14 ;

**15.** Akta Perjanjian Hutang Piutang Hutang No. 04 Antara TERGUGAT II dengan TERGUGAT I yang di buat di hadapan N. NURHAYATI, SH., MKn. Notaris dan PPAT di Kabupaten Bogor. Tertanggal 30 Agustus 2017 , diberi tanda bukti P-15 ;

**16.** Tanda Terima Berkas-berkas tertanggal 24 Januari 2018, , diberi tanda bukti P-16 ;

**17.** Surat pernyataan Jual Beli Tanah (AJB) sebelum di Aktakan antara Maryam selaku pihak Pertama (Penjual) dengan H. MOCH HARIS selaku pihak kedua (Pembeli). Tertanggal 24 Januari 2019, diberi tanda bukti P-16A ;

**18.** Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, diberi tanda bukti P-16B;

**19.** Kartu Tanda Penduduk Nomor 202020707690009, atas nama H.Moch

Halaman 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Haris SE diberi tanda bukti P-16C;

**20.** Surat Pernyataan Pemilikan dan Penguasaan Tanah Nomor 593/2673.SRT/XII/2015, atas nama H.Moch Haris diberi tanda bukti P-16D;

**21.** Surat Keterangan tidak Sengketa atas nama H.Moch Haris diberi tanda bukti P-16E;

**22.** Surat Keterangan Riwayat Tanah atas nama H.Moch Haris diberi tanda bukti P-16F;

**23.** Surat IPEDA atas nama mariam No.C616 diberi tanda bukti P-16G;

**24.** Surat Pernyataan Pemasangan Tanda batas bidang tanah dan perbedaan luas atas nama H.Moch Haris diberi tanda bukti P-16H;

**25.** Surat permohonan pengukuran atas nama H.Moch Haris , diberi tanda bukti P-16i ;

**26.** Perjanjian Hutang Piutang No. 03 tanggal 30 Agustus 2017 yang di buat di hadapan N. NURHAYATI, SH., MKn. Notaris dan PPAT di Kabupaten Bogor, Tertanggal 30 Agustus 2017 , diberi tanda bukti P-17 ;

**27.** Akta Jual Beli (AJB) No. 296/2013, Tertanggal 26 September 2017, diberi tanda bukti P-18;

**28.** BUKTI SETORAN Transfer dari PENGUGAT ke Rekening BCA Nomor. 4090224773 atas nama RENI NGADDA (TERGUGAT I) sejumlah **Rp. 150.000.000,-** (seratus lima puluh juta rupiah) Tertanggal 28 Februari 2018, diberi tanda bukti P-19A;

**29.** BUKTI SETORAN Transfer dari PENGUGAT ke Rekening BCA Nomor. 4090224773 atas nama RENI NGADDA (TERGUGAT I) sejumlah **Rp. 150.000.000,-** (seratus lima puluh juta rupiah) Tertanggal 28 Februari 2018, diberi tanda bukti P-19B;

**30.** Surat dari Polda Metro Jaya tertanggal 29 November 2019 perihal Undangan Interview, diberi tanda bukti P-20;

Menimbang, bahwa kesemua bukti surat tersebut di atas telah diberi meterai cukup, dan setelah diperiksa serta disesuaikan dengan aslinya di persidangan diketahui bukti-bukti surat tersebut sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat dengan tanda P-2, P-16, P-16A, , P-16B, P-16C, , P-16D, P-16F, P-16G, , P-16H, , P-16I, yang tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak menajukan alat bukti saksi ke persidangan ;

Halaman 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### 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 akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana lengkapnya dalam duduk perkara ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan dengan diwakili kuasa hukumnya, sedangkan kesemua Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, dan juga tidak mengirimkan jawaban mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Cibinong untuk mengadili perkara a *quo* tanpa alasan yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana tercatat dalam relaas panggilan untuk Tergugat I tertanggal 21 Januari 2020 dan tertanggal 7 Februari 2020, dan untuk Tergugat II tertanggal 21 Januari 2020, tertanggal 6 Pebruari 2020, tertanggal 17 Pebruari 2020, dan tertanggal 28 Februari 2020, untuk Tergugat III tertanggal 17 Januari 2020, tertanggal 29 Januari 2020, tertanggal 17 Pebruari 2020 dan tertanggal 2 Maret 2020, untuk Turut Tergugat tertanggal 20 Januari 2020, tertanggal 3 Februari 2020, tertanggal 6 Maret 2020 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa atas ketidakhadiran kesemua Tergugat dan Turut Tergugat tersebut maka dengan berpedoman pada Pasal 125 HIR maka persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa esensi gugatan Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap para Tergugat;

Menimbang, bahwa di persidangan guna membuktikan dalil - dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat dengan tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-20 yang kesemuanya adalah sebagaimana lengkapnya telah diuraikan dalam bagian duduk perkara;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat pada pokoknya mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I adalah dalam hal melaporkan Penggugat dalam perkara pidana sebagaimana dimaksud dalam Laporan Polisi Nomor:LP/7476/XI/2019/PMJ/Ditreskrimum pada Polda Metro Jaya tanggal 19 November 2019;

Halaman 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat pada pokoknya mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III adalah terkait dengan jual beli Tanah Milik Adat Persil Nomor 44 D 111 Blok Kohir Nomor C.642 seluas kurang lebih 1.740 M2 (seribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Desa Cikeas Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, sebagaimana ternyata dalam dalil - dalil posita gugatan Penggugat pada poin 1 sampai dengan poin 16;

Menimbang, bahwa atas ketidakhadiran Tergugat, Pasal 125 ayat (1) HIR menyatakan Jika Tergugat, meskipun dipanggil dengan sah, tidak datang pada hari yang ditentukan, dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, maka tuntutan itu diterima dengan keputusan tanpa kehadiran (*verstek*), kecuali kalau nyata bagi pengadilan negeri bahwa tuntutan itu melawan hak atau tiada beralasan;

Menimbang, bahwa setelah menelaah secara seksama gugatan Penggugat baik dalam dalil - dalil posita maupun petitum Penggugat dalam kaitannya satu sama lain, oleh karena dalam gugatan Penggugat secara jelas dinyatakan secara berturut - turut pada poin 3, poin 4, dan poin 5 posita gugatan sebagai berikut:

3. Bahwa setelah mencapai kata sepakat, maka TERGUGAT II melalui TERGUGAT III meminta kepada PENGGUGAT untuk membayar tanda jadi (DP), yang pada saat itu disepakati sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sesuai bukti Kwitansi tanggal 22 Maret 2013 (bukti.P-1), kemudian PENGGUGAT meminta alas hak atas tanah yang akan diperjual belikan dari TERGUGAT II melalui TERGUGAT III, dan kemudian diserahkan foto copy Akta Jual-Beli Nomor 473/2009 tanggal 11 Mei 2009 beserta kelengkapannya atas Nama HUSEIN HEYDER selaku pemilik atas sebidang Tanah milik Adat Persil Nomor 44 D III Blok Kohir Nomor C.642 seluas kurang lebih 1 740 M2 (seribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) terletak di Desa Cikeas Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dengan batas-batas :

Sebelah Utara Jalan Baru;

Sebelah Timur Tanah Sunardi/Sugiono;

Sebelah Selatan Tanah Minjan/Oha;

Halaman 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Sebelah Barat Tanah Enap; selanjutnya disebut "Objek Jual Beli"

4. Bahwa oleh karena alas hak atas objek Jual-Beli yang diberikan TERGUGAT II melalui TERGUGAT III bukan atas nama TERGUGAT II. maka PENGUGAT bersama-sama dengan TERGUGAT III menemui TERGUGAT II guna meminta penjelasan atas alas hak atas Tanah objek Jual-Beli, kemudian TERGUGAT II menyatakan bahwa Tanah atas nama HUSEIN HAYDER sesuai Akta Juai Beli Nomor: 473/2009 Tanggal 11 Mei 2009 yang dibuat di hadapan RITA ASNANI, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor. (Bukti.P-2); atas sebidang Tanah milik Adat Persil Nomor 44 D III Blok Kohir Nomor C.642 seluas kurang lebih 1.740 M2 (seribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) terletak di Desa Cikeas Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Adalah miliknya (TERGUGAT II) sisa dari pembebasan jalan akses Non Tol Nagrak-Cimanggis saat ini Surat-surat baik AJB asli, Salinan asli dan data-data pendukung lainnya ada dalam penguasaan saya (TERGUGAT II) akan saya jual dan tanah tersebut tidak bermasalah, tidak sengketa dengan siapapun, dan siap untuk di Sertifikatkan. Hal ini dibuktikan dengan surat pernyataan TERGUGAT II tertanggal 22 Maret 2013 (Bukti.P-3);

5. Bahwa oleh karena TERGUGAT II telah mengakui memiliki/menguasai objek jual beli atas bidang Tanah milik Adat Persil Nomor 44 D III Blok Kohir Nomor C.642 seluas kurang lebih 1.740 M2 (seribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) terletak di Desa Cikeas Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat; sesuai Bukti.P-2 diatas, serta sesuai keyakinan yang disampaikan oleh TERGUGAT III kepada saya (PENGUGAT) benar-benar yakin bahwa Tanah sebagaimana dimaksud adalah milik TERGUGAT II dan TERGUGAT II juga telah terpilih selaku kepala Desa Cikeas Udik, Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dan tinggal menunggu waktu untuk pelantikan selaku Kepala Desa Cikeas Udik;

Dan selanjutnya dalam gugatan Penggugat secara jelas dinyatakan secara berturut - turut pada poin 9, dan poin 10 posita gugatan sebagai berikut:

9. Bahwa setelah dilakukan pelunasan oleh PENGUGAT berdasarkan Bukti Kwitansi tanggal 9 Oktober 2013 senilai Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) sesuai Bukti.P-11, sehingga dengan demikian total uang yang telah dibayarkan oleh TERGUGAT I kepada TERGUGAT II

*Halaman 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Cbi*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 1.770.000.000,- (satu milyar tujuh ratus tujuh puluh juta rupiah), sehingga pada tanggal 30 Oktober 2013 telah dilangsungkan Proses Jual Beli antara Penjual Tuan HUSEIN HAYDER dan Pembeli Ny. RENI NGADIJAH sesuai Akta Jual Beli No. 102/2013 tertanggal 30 Oktober 2013. dihadapan CHARLES WILGARD KAILOLA, SH selaku PPAT di Kabupaten Bogor. (Bukti.P-14);

10. Bahwa setelah Proses Jual Beli diresmikan selanjutnya berkas (dokumen pembuatan Sertipikat) diserahkan kepada TERGUGAT II untuk diproses penerbitan sertifikat kepada instansi yang berwenang (BPN) Kabupaten Bogor, akan tetapi hingga tahun 2017 proses sertifikat ke atas nama TERGUGAT I tidak kunjung selesai dengan berbagai alasan yang disampaikan oleh TERGUGAT II, sehingga PENGGUGAT berinisiatif mengecek langsung ke BPN Kabupaten Bogor dan kemudian diperoleh keterangan bahwa atas Tanah milik Adat Persil Nomor 44 D 111 Blok Kohir Nomor C.642 seluas kurang lebih 1.740 M2 (seribu tujuh ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Desa Cikeas Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, sesuai Bukti P-2, telah di Jual oleh HUSEIN HAYDER kepada pihak lain (SATRIJO TEJO KUSUMO) Berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan N. NURHAYATI, SH, MKn. PPAT di kabupaten Bogor No. 24/2016 tanggal 5 April 2016 atas keterangan dimaksud PENGGUGAT langsung datang ke kantor Desa Cikeas Udik guna bertemu dengan TERGUGAT II yang saat itu menjabat selaku Kepala Desa Cikeas Udik guna meminta penjelasan/klarifikasi;

Maka Majelis Hakim berpendapat, untuk dapat mempertimbangkan secara komprehensif apakah gugatan Penggugat memang didasari alas hak dan juga alasan yang sah berdasarkan hukum atau sebaliknya, dalam rangka memberikan putusan yang berkeadilan serta mewujudkan kepastian dalam penegakan hukum melalui putusan Pengadilan, maka setidaknya - tidaknya HUSEIN HAYDER harus disertakan sebagai pihak dalam perkara ini, dan tidak disertakannya HUSEIN HAYDER sebagai pihak menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena HUSEIN HAYDER tidak disertakan sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, maka Majelis Hakim berpendapat selayaknya berdasarkan hukum gugatan Penggugat kurang pihak dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Halaman 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### 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 dengan demikian sepatutnya segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan pada Penggugat, yang besarnya akan dinyatakan dalam amar putusan;

Memperhatikan, Undang - Undang No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 125 HIR, Hukum Perdata, Hukum Acara Perdata, serta peraturan perundang - undangan lainnya yang terkait:

## M E N G A D I L I

1. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat, tidak hadir tanpa alasan yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;
2. Menjatuhkan putusan dengan tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat (*verstek*);
3. Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
4. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.2.517.000,-(dua juta lima ratus tujuh belas ribu rupiah) kepada Penggugat;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Rabu tanggal 13 Mei 2020 oleh kami, Darius Naftali, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Budi Rahayu Purnomo, S.H. dan Wungu Putro Bayu Kumoro, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 31 Maret 2020, putusan tersebut pada hari Kamis Tanggal 14 Mei 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Candrasah, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Budi Rahayu Purnomo, S.H.

Darius Naftali, S.H., M.H..





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

Wungu Putro Bayu Kumoro, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Candrasah, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp	6.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp	10.000,00;
3.....P	:	Rp	75.000,00;
roses .....			
4.....P	:	Rp	50.000,00;
NBP .....			
5.....P	:	Rp	2.250.000,00;
anggilan .....			
6.....K	:	Rp	56.000,00;
irim Wesel.....			
7. Biaya Transfortasi.....	:	Rp	40.000,00;
Jumlah	:		<hr/> Rp2.517.000,00;