



PUTUSAN
Nomor 33/Pdt.G/2021/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:

Agung Dwi Aprilistyanto; beralamat di Jl. Perum Bumi Asri Blok B.6 RT.004 RW.002, Desa Babakan Madang, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor;

selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

dalam perkara ini diwakili oleh Kuasanya Hasni Adi Koswa, SH., Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor HAS Law Office, yang berkantor di Pondok Sukatani Permai, Jl. Cherri III Blok CC. 6 No. 18-19, Sukatani, Tapos, Kota Depok - 16454, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal, 19 Januari 2021;

Lawan:

1. Johan Rizki Mujiono; bertempat tinggal di Perumahan Cikampak Residence No. 09 RT.05 RW.06, Desa Bojong Rangkas, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor;

selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2. Elia Kusumawati; bertempat tinggal di Perumahan Cikampak Residence No. 42 RT.05 RW.06, Desa Bojong Rangkas, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor;

selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

untuk Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara ini diwakili oleh Kuasanya Saut L. Tobing, SH., Advokat dan Consultant Hukum pada Law Office Saut L. Tobing, SH dan Partner's, yang berkantor di Komplek Ruko Cahaya Anugerah No. 5, Jl. KH. Nur Ali Inspeksi Kalimalang Setia Darma, Tambun Selatan, Bekasi, dan Perumahan Cikampak Residence No. 29, Bojongrangkas, Ciampea, Bogor, Jawa Barat, sebagai mana surat kuasa khusus Nomor 062/SK/III/SLT/2021 dan 063/SK/III/SLT/2021;

3. Maya Sulistianti; bertempat tinggal di Menteng Jaya RT.09 RW.08, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Kodya Jakarta Pusat;

Halaman 1 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Cbi



selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

dalam perkara ini diwakili oleh Kuasanya Denny Ardiansyah Lubis, SH., MH., dan Dicki Syafrizal Lubis, SH., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office Denny Lubis & Partners, yang berkantor di Bukit Golf Riverside, Center Point AA3/16, Gunung Putri - 16962, sebagaimana Surat Kuasa Khusus Nomor : 011/SK/DL-Bgr/2020;

4. Emi Kurniati; beralamat di Jalan H. Mawi Bojong Indah, RT.09 RW.03, Ruko No. 2 Parung – Bogor, yang berdasarkan perubahan dan/atau penambahan alamat Tergugat IV oleh Penggugat, menjadi: semula beralamat di Jalan H. Mawi Bojong Indah, RT.09 RW.03, Ruko No. 2 Parung – Bogor, terakhir beralamat di Komplek Selapa Polri RT.007 RW.009 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan;

selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

5. Bustomi; beralamat di Komplek Selapa Polri RT.007 RW.009 Kelurahan Pondok Pinang Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan;

selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;

6. Dani Ardiati, SH., selaku Notaris di Kabupaten Bogor; beralamat di Jalan H. Usa, Ruko Efo Express Kav. A-5, Ciseeng, Kabupaten Bogor;

selanjutnya disebut sebagai Tergugat VI;

dalam perkara ini diwakili oleh Kuasanya H. Achmad Michdan, SH., Farhan Hazairin, SH., MH., Miftahul Arif, SH., M. Azmi Hendarwan, SH., Gilang Katon Nugraha, SH. Ihya Ulumudin, SH., Para Advokat dari “Michdan & Partners” Law Office yang berkedudukan di Jalan Pinang I No. 9 Pondok Labu, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa No. 03/SK-M&P/II/2021 tanggal 11 Februari 2021;

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 26 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 2 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cibinong pada tanggal 26 Januari 2021 dalam register nomor 33/Pdt.G/2021/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Penggugat memiliki 3 (tiga) bidang tanah berikut bangunan masing-masing sebagai berikut:

1.1. Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal seluas 75 m² berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 600/Bojong Rangkas, atas nama: **Agung Dwi Aprilistyanto/Penggugat** terletak di Desa Bojong Rangkas Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor setempat dikenal dengan Perumahan Cikampak Residence No. 09 Rt. 05 Rw. 06 Desa Bojong Rangkas Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor dengan batas- batas:

- Sebelah Timur : Jalan Perumahan;
- Sebelah Barat : Solokan/Tanah Penggugat;
- Sebelah Selatan : Rumah Emi;
- Sebelah Utara : Rumah Yuyun.

(Bukti P-1)

1.2. Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal seluas 90 m² berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 628/Bojong Rangkas, atas nama: **Agung Dwi Aprilistyanto/Penggugat** terletak di Desa Bojong Rangkas Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor setempat dikenal dengan Perumahan Cikampak Residence No. 42 Rt. 05 Rw. 06 Desa Bojong Rangkas Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor dengan batas- batas:

- Sebelah Timur : Rumah Tina;
- Sebelah Barat : Solokan/Parit;
- Sebelah Selatan : Solokan/Parit;
- Sebelah Utara : Jalan Perumahan.

(Bukti P-2)

1.3. Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal seluas 70 m² berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 606/Bojong Rangkas, atas nama: **Agung Dwi Aprilistyanto/Penggugat** terletak di Desa Bojong Rangkas Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor setempat dikenal dengan Perumahan Cikampak Residence No. 17 Rt. 05 Rw. 06 Desa Bojong Rangkas Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor dengan batas- batas:

- Sebelah Timur : Jalan Perumahan;
- Sebelah Barat : Solokan/Tanah Penggugat;

Halaman 3 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Cbi



- Sebelah Selatan : Rumah Yopi;
- Sebelah Utara : Rumah Heni.

(Bukti P-3)

2. Ketiga bidang tanah berikut bangunan milik Penggugat tersebut telah dikuasai dan ditempati/dinikmati secara Melawan Hukum oleh masing-masing sebagai berikut:

2.1. Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal seluas 75 m² berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 600/Bojong Rangkas, atas nama: **Agung Dwi Aprilistyanto/Penggugat** terletak di Desa Bojong Rangkas Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor setempat dikenal dengan Perumahan Cikampak Residence No. 09 Rt. 05 Rw. 06 Desa Bojong Rangkas Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor dengan batas-batas sebagaimana tersebut (**Vide Bukti P-1**) dikuasai dan ditempati/dinikmati secara melawan hukum oleh **Tergugat I**;

2.2. Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal seluas 90 m² berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 628/Bojong Rangkas, atas nama: **Agung Dwi Aprilistyanto/Penggugat** terletak di Desa Bojong Rangkas Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor setempat dikenal dengan Perumahan Cikampak Residence No. 42 Rt. 05 Rw. 06 Desa Bojong Rangkas Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor dengan batas-batas sebagaimana tersebut (**Vide Bukti P-2**) dikuasai dan ditempati/dinikmati secara Melawan Hukum oleh **Tergugat II**;

2.3. Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal seluas 70 m² berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 606/Bojong Rangkas, atas nama: **Agung Dwi Aprilistyanto/Penggugat** terletak di Desa Bojong Rangkas Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor setempat dikenal dengan Perumahan Cikampak Residence No. 17 Rt. 05 Rw. 06 Desa Bojong Rangkas Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor dengan batas-batas sebagaimana tersebut (**Vide Bukti P-3**) dikuasai dan ditempati/dinikmati secara Melawan Hukum oleh **Tergugat III**;

3. Penguasaan secara Melawan Hukum tersebut dilakukan oleh Para Tergugat dengan cara sebagai berikut:

3.1. Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV mendatangi Notaris DANI ARDIATI, SH./Tergugat VI dengan maksud untuk membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas masing-masing tanah *a-quo*. **Akan tetapi** pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli



(PPJB) tidak dapat dilaksanakan oleh Tergugat VI selaku Notaris dan kemudian Tergugat VI menerangkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara Notaril hanya dapat dibuat apabila melampirkan **Bukti Asli Kepemilikan** atas Tanah dan Bangunan yang hendak diperjanjikan dan/atau diperjual-belikan dan harus dilakukan oleh **orang yang namanya tercantum pada Bukti Kepemilikan** tersebut.

3.2. Atas permasalahan tersebut Notaris DANI ARDIATI,SH./Tergugat VI memberikan **ide rekayasa pelanggaran hukum dan/atau solusi** kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dengan cara membuat Akta Di Bawah Tangan (*ditanda-tangani, dikonsep, diketik, dicetak/print memakai komputer di Kantor Notaris DANI ARDIATI,SH./Tergugat VI*) yang kemudian pada saat itu juga langsung di *waarmerking* agar tampak seperti Akta Notariel dengan adanya stempel Notaris. **Skenario rekayasa ini dibuat agar Tergugat VI selaku Notaris dapat terbebas secara hukum** dari bentuk pelanggaran hukum yang telah dilakukan tersebut;

3.3. Ide rekayasa pelanggaran hukum dan/atau solusi dari Tergugat VI selaku Notaris tersebut disepakati oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV kemudian dibuatlah Surat Di Bawah Tangan (*ditanda-tangani, dikonsep, diketik, dicetak/print memakai komputer di Kantor Notaris DANI ARDIATI,SH./Tergugat VI*) yang seolah-olah Akta Notaris tanpa didukung oleh alas hak yang sah tersebut masing-masing:

3.3.1. Surat Di Bawah Tangan dengan Judul Surat “Perjanjian Pengikatan Jual Beli” tertanggal, 26 Mei 2017 antara Tergugat IV dengan Tergugat I yang kemudian di stempel dan/atau *Waarmerking* dengan Nomor 158/2017 oleh Notaris DANI ARDIATI,SH./Tergugat VI pada hari, jam dan tanggal yang sama (**Bukti P-4**);

3.3.2. Surat Di Bawah Tangan dengan Judul Surat “Perjanjian Pengikatan Jual Beli” tertanggal, 26 Mei 2017 antara Tergugat IV dengan Tergugat II yang kemudian di stempel dan/atau *Waarmerking* dengan Nomor 162/2017 oleh Notaris DANI ARDIATI,SH./Tergugat VI juga pada hari, jam dan tanggal yang sama (**Bukti P-5**);

3.3.3. Surat Di Bawah Tangan dengan Judul Surat “Perjanjian Pengikatan Jual Beli” tertanggal, 26 Mei 2017 antara Tergugat IV



dengan Tergugat III yang kemudian di stempel dan/atau *Waarmerking* dengan Nomor 159/2017 oleh Notaris DANI ARDIATI,SH/Tergugat VI lagi-lagi pada hari, jam dan tanggal yang sama (**Bukti P-6**);

Ketiga Surat Di Bawah Tangan tersebut diatas untuk selanjutnya disebut sebagai "TRANSAKSI TERLARANG"

3.4. Dikarenakan ada kekhawatiran atas pelanggaran hukum ("TRANSAKSI TERLARANG") yang sudah dilakukan tersebut akan diketahui oleh Penggugat maka kurang lebih 2 (dua) bulan setelah terjadi "TRANSAKSI TERLARANG" yakni pada tanggal, 30 Juli 2017 dengan itikat tidak baik serta **untuk mengelabui dan mengaburkan secara hukum** atas perbuatan pelanggaran hukum yang telah dilakukan tersebut kemudian Tergugat V selaku suami dari Tergugat IV mendatangi Penggugat dengan maksud seolah-olah memesan dan akan membeli 6 (enam) unit rumah dimana didalam terdapat 3 (tiga) unit rumah yang telah diperjual-belikan oleh Tergugat IV secara melanggar hukum ("TRANSAKSI TERLARANG") atas tanah *a-quo*, dengan perincian sebagai berikut:

3.4.1. Pada tanggal, 10 Agustus 2017 akan dilakukan pembayaran sejumlah Rp. 98.500.000,- (sembilan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) dan dilakukan tanda tangan AJB ditanggal yang sama untuk Unit No. 11;

3.4.2. Pada tanggal, 28 September 2017 akan dilakukan pembayaran sejumlah Rp. 177.200.000,- (seratus tujuh puluh tujuh juta dua ratus ribu rupiah) dan dilakukan tanda tangan AJB ditanggal yang sama untuk Unit No. 31;

3.4.3. Pada tanggal, 28 Oktober 2017 akan dilakukan pembayaran sejumlah Rp. 182.400.000,- (seratus delapan puluh dua juta empat ratus ribu rupiah) dan dilakukan tanda tangan AJB ditanggal yang sama untuk Unit No. 33;

3.4.4. Pada tanggal, 28 Nopember 2017 akan dilakukan pembayaran sejumlah Rp. 166.600.000,- (seratus enam puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) dan dilakukan tanda tangan AJB ditanggal yang sama untuk Unit No. 17 (*yang saat ini dikuasai dan ditempati/dinikmati secara Melawan Hukum oleh Tergugat III berdasarkan TRANSAKSI TERLARANG*) ;



3.4.5. Pada tanggal, 28 Desember 2017 akan dilakukan pembayaran sejumlah Rp. 391.200.000,- (tiga ratus Sembilan puluh satu juta dua ratus ribu rupiah) dan dilakukan tanda tangan AJB ditanggal yang sama untuk 2 (dua) unit masing-masing :

- Unit No. 9 (*yang saat ini dikuasai dan ditempati/dinikmati secara Melawan Hukum oleh Tergugat I berdasarkan TRANSAKSI TERLARANG*);
- Unit No. 42 (*yang saat ini dikuasai dan ditempati/dinikmati secara Melawan Hukum oleh Tergugat II berdasarkan TRANSAKSI TERLARANG*);

3.4.6. Guna lebih meyakinkan Penggugat akan maksudnya tersebut, Tergugat V meminta dalam perjanjian tersebut agar dicantumkan *klausul* sebagai berikut:

- Jika sampai tanggal jatuh tempo pembayaran masing-masing unit, ternyata Pihak Kedua (Tergugat V) tidak bisa membayar sesuai dengan jumlah yang sudah disepakati maka secara otomatis perjanjian batal dan pihak pertama diperbolehkan untuk menjual kembali unit tersebut diatas dan uang sudah dibayarkan dianggap sebagai pembayaran sewa sampai tanggal, 28 Desember 2017.

Tanpa rasa curiga kemudian maksud serta keinginan dari Tergugat V tersebut dikabulkan oleh Penggugat dan dibuat dan ditanda-tanganilah Surat dengan Judul "PERJANJIAN KESEPAKATAN JUAL BELI DI PERUMAHAN JUAL BELI DI PERUMAHAN CIKAMPAK RESIDENCE" pada saat itu juga yakni 30 Juli 2017 yang kemudian di stempel dan/atau *Waarmerking* dengan Nomor 162/2017 oleh Notaris DANI ARDIATI,SH/ Tergugat VI selang sebelas hari kemudian yakni pada tanggal, 10 Agustus 2017. **(Bukti P-7).**

Namun demikian ternyata.....!!!!!!

Sampai dengan batas waktu perjanjian berakhir tanggal, 28 Desember 2017 tidak ada realisasi pembayaran sama sekali terhadap ketiga tanah dan bangunan *a-quo* yang merupakan obyek sengketa yakni:

- Rumah Unit No. 9 (*yang saat ini dikuasai dan ditempati/dinikmati secara melawan hukum oleh Tergugat I berdasarkan TRANSAKSI TERLARANG*);



- Rumah Unit No. 42 (yang saat ini dikuasai dan ditempati/dinikmati secara melawan hukum oleh Tergugat II berdasarkan TRANSAKSI TERLARANG);
- Rumah Unit No. 17 (yang saat ini dikuasai dan ditempati/dinikmati secara melawan hukum oleh Tergugat II berdasarkan TRANSAKSI TERLARANG);

4. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas terbukti bahwa Para Tergugat baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama telah melakukan serangkaian pelanggaran hukum masing-masing sebagai berikut:

5. PERBUATAN MELANGGAR HUKUM PERTAMA (1): TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III TELAH MELAKUKAN PELANGGARAN HUKUM KARENA DENGAN ITIKAT YANG TIDAK BAIK MELAKUKAN "TRANSAKSI TERLARANG" DENGAN TERGUGAT IV YANG TELAH DIKETAHUI OLEH MEREKA BUKAN SEBAGAI PEMILIK KETIGA BIDANG TANAH DAN BANGUNAN A-QUO.

5.1. Terdapat fakta hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat III mengetahui dengan jelas pemilik tanah dan bangunan a-quo adalah Penggugat karena Tergugat I dan Tergugat III pernah mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada Bank BTN dalam proses pembelian tanah dan bangunan a-quo dengan Penggugat akan tetapi permohonan KPR tersebut ditolak oleh Pihak Bank.

5.2. Terdapat fakta hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah orang yang cukup berpendidikan oleh karena itu **cukup dapat mencerna penjelasan dan/atau keterangan dari Tergugat VI selaku Notaris** yang pada pokoknya menyatakan bahwa pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak dapat dilaksanakan antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dengan Tergugat IV karena Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara Notariel hanya dapat dibuat apabila melampirkan **Bukti Asli Kepemilikan** atas Tanah dan Bagunan yang hendak diperjanjikan dan/atau diperjual belikan dan juga harus dilakukan oleh **orang yang namanya tercantum pada Bukti Kepemilikan** tersebut.

5.3. Terdapat fakta hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mempunyai kendaraan bermotor sehingga tahu persis bahwa untuk



benda bergerak saja harus ada Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) apalagi untuk benda tetap seperti Tanah dan Bangunan (rumah) sudah tentu harus ada Bukti Kepemilikan dan yang berhak menjual haruslah pemiliknya (orang yang tercantum sebagai pemilik) pada Bukti Kepemilikan.

5.4. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut terbukti Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terbukti telah melakukan pelanggaran hukum karena dengan itikad yang tidak baik melakukan "TRANSAKSI TERLARANG" dengan Tergugat IV yang nyata-nyata diketahui **bukan pemilik** ketiga bidang tanah dan bangunan *a-quo*.

6. PERBUATAN MELANGGAR HUKUM KEDUA (2): TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III TELAH MELAKUKAN PELANGGARAN HUKUM KARENA MENGUASAI DAN MENEMPATI/MENIKMATI TANAH DAN BANGUNAN A-QUO BERDASARKAN "TRANSAKSI TERLARANG".

6.1. Terdapat fakta hukum bahwa pada tanggal, 3 Januari 2018 Penggugat baru mengetahui bahwa ketiga bidang tanah berikut bangunan milik Penggugat *a-quo* telah dikuasai dan ditempati/dinikmati secara oleh masing-masing sebagai berikut:

6.1.1. Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal seluas 75 m² berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 600/Bojong Rangkas, atas nama: **Agung Dwi Aprilistyanto/Penggugat** terletak di Desa Bojong Rangkas Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor setempat dikenal dengan Perumahan Cikampak Residence No. 09 Rt. 05 Rw. 06 Desa Bojong Rangkas Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor dengan batas-batas sebagaimana tersebut (**Vide Bukti P-1**) dikuasai dan ditempati/dinikmati secara melawan hukum oleh **Tergugat I**;

6.1.2. Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal seluas 90 m² berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 628/Bojong Rangkas, atas nama: **Agung Dwi Aprilistyanto/Penggugat** terletak di Desa Bojong Rangkas Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor setempat dikenal dengan Perumahan Cikampak Residence No. 42 Rt. 05 Rw. 06 Desa Bojong Rangkas Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor dengan batas-batas sebagaimana tersebut (**Vide Bukti P-2**) dikuasai dan ditempati/dinikmati secara Melawan Hukum oleh **Tergugat II**;

Halaman 9 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Cbi



6.1.3. Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal seluas 70 m² berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 606/Bojong Rangkas, atas nama: **Agung Dwi Aprilistyanto/Penggugat** terletak di Desa Bojong Rangkas Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor setempat dikenal dengan Perumahan Cikampak Residence No. 17 Rt. 05 Rw. 06 Desa Bojong Rangkas Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor dengan batas-batas sebagaimana tersebut (**Vide Bukti P-3**) dikuasai dan ditempati/dinikmati secara Melawan Hukum oleh **Tergugat III**;

6.2. Pada keesokan harinya yakni tanggal, 4 Januari 2018 Penggugat menunjukkan Bukti Sertipikat Hak Milik yang menyatakan bahwa Tanah dan bangunan *a-quo* adalah Milik Penggugat dan meminta Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mengosongkan tanah dan bangunan *a-quo* karena akan digunakan oleh Penggugat. Akan tetapi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak keluar dan tetap bertahan tinggal di tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut dengan alasan mereka telah membeli dari Tergugat IV berdasarkan "TRANSAKSI TERLARANG" yaitu **Surat Di Bawah Tangan yang seolah-olah Akta Notaris tanpa didukung oleh alas hak yang sah** masing-masing:

6.2.1. Surat Di Bawah Tangan dengan Judul Surat "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" tertanggal, 26 Mei 2017 antara Tergugat IV dengan Tergugat I (*ditanda-tangani, dikonsep, diketik, dicetak/print memakai komputer di Kantor Notaris DANI ARDIATI,SH/Tergugat VI*) yang kemudian di stempel dan/atau *Waarmerking* dengan Nomor 158/2017 oleh Notaris DANI ARDIATI,SH/Tergugat VI pada hari, jam dan tanggal yang sama (**Vide Bukti P-4**);

6.2.2. Surat Di Bawah Tangan dengan Judul Surat "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" tertanggal, 26 Mei 2017 antara Tergugat IV dengan Tergugat II (*ditanda-tangani, dikonsep, diketik, dicetak/print memakai komputer di Kantor Notaris DANI ARDIATI,SH/Tergugat VI*) yang kemudian di stempel dan/atau *Waarmerking* dengan Nomor 162/2017 oleh Notaris DANI ARDIATI,SH/Tergugat VI juga pada hari, jam dan tanggal yang sama (**Vide Bukti P-5**);

6.2.3. Surat Di Bawah Tangan dengan Judul Surat "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" tertanggal, 26 Mei 2017 antara Tergugat IV



dengan Tergugat III (ditanda-tangani, dikonsep, diketik, dicetak/print memakai komputer di Kantor Notaris DANI ARDIATI,SH/Tergugat VI) yang kemudian di stempel dan/atau Waarmerking dengan Nomor 159/2017 oleh Notaris DANI ARDIATI,SH/Tergugat VI lagi-lagi pada hari, jam dan tanggal yang sama (Vide Bukti P-6);

6.3. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas terbukti Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melanggar hukum karena menguasai dan menempati/menikmati berdasarkan "TRANSAKSI TERLARANG" tanah dan bangunan a-quo yang secara sah adalah milik Penggugat

7. PERBUATAN MELANGGAR HUKUM KETIGA (3): TERGUGAT IV TELAH MELAKUKAN PELANGGARAN HUKUM MELAKUKAN "TRANSAKSI TERLARANG" KARENA TANPA HAK TELAH MEMPERJUAL-BELIKAN TANAH MILIK ORANG LAIN (PENGGUGAT) DENGAN TANPA ALAS HAK YANG SAH MENGAKU-AKU SEBAGAI PEMILIK TANAH DAN BANGUNAN MILIK PENGGUGAT.

7.1. Terdapat fakta hukum pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal, 26 Mei 2017 antara Tergugat IV dengan Tergugat I yang kemudian di stempel dan/atau Waarmerking dengan Nomor 158/2017 oleh Notaris DANI ARDIATI,SH/Tergugat VI pada hari, jam dan tanggal yang sama(Vide Bukti P-4);

Pada halaman 2 baris ke 2 ditulis sebagai berikut:

- Dengan ini menerangkan bahwa Pihak Pertama (Tergugat IV) adalah pemilik atau yang berhak atas:-----

- sebidang tanah Sertipikat Hak Milik sebagai berikut:-----

Hak Milik Nomor: 600/Bojong Rangkas atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 19-09-2014 Nomor 16/Bojong Rangkas/2014 seluas 75 M² (tujuh puluh lima meter persegi)dan seterusnya;

7.2. Terdapat fakta hukum pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal, 26 Mei 2017 antara Tergugat IV dengan Tergugat II yang kemudian di stempel dan/atau Waarmerking dengan Nomor 162/2017 oleh Notaris DANI ARDIATI,SH/Tergugat VI pada hari, jam dan tanggal yang sama(Vide Bukti P-5);



Pada halaman 2 baris ke 7 ditulis sebagai berikut:

- Dengan ini menerangkan bahwa Pihak Pertama (Tergugat IV) adalah pemilik atau yang berhak atas:-----

- sebidang tanah Sertipikat Hak Milik sebagai berikut:-----

Hak Milik Nomor: 628/Bojong Rangkas atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 19-09-2014 Nomor 44/Bojong Rangkas/2014 seluas 90 M² (sembilanpuluh meter persegi)dan seterusnya;

7.3. Terdapat fakta hukum pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal, 26 Mei 2017 antara Tergugat IV dengan Tergugat III yang kemudian di stempel dan/atau *Waarmerking* dengan Nomor 159/2017 oleh Notaris DANI ARDIATI,SH/Tergugat VI pada hari, jam dan tanggal yang sama(**Vide Bukti P-6**);

Pada halaman 2 baris ke 2 ditulis sebagai berikut:

- Dengan ini menerangkan bahwa Pihak Pertama (Tergugat IV) adalah pemilik atau yang berhak atas:-----

- sebidang tanah Sertipikat Hak Milik sebagai berikut:-----

Hak Milik Nomor: 606/Bojong Rangkas atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 19-09-2014 Nomor 22/Bojong Rangkas/2014 seluas 70 M² (tujuh puluh meter persegi)dan seterusnya;

7.4. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut terbukti Tergugat IV telah melakukan pelanggaran hukum melakukan "TRANSAKSI TERLARANG" tanpa hak telah memperjual belikan tanah milik orang lain (Penggugat) dengan tanpa alas hak yang sah mengaku-aku sebagai pemilik tanah dan bangunan *a-quo* yang nyata-nyata milik Penggugat.

SELANJUTNYA.!!!!!!!

8. Berdasarkan **Pasal 1335 jo 1320 KUHPerdara** maka Surat Di Bawah Tangan dengan Judul Surat "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" tertanggal, 26 Mei 2017 antara Tergugat IV dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (**Bukti P-4, P-5 dan P-6**) yang dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu dan/atau yang terlarang adalah BATAL DEMI HUKUM

Halaman 12 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Cbi



KARENA:

Sebagai syarat keempat dari syarat sahnya Perjanjian (ex Pasal 1320 KUHPerdara) mengenai adanya “**suatu sebab (causa) yang halal**” yang merupakan SYARAT OBYEKTIF PERJANJIAN tidak terpenuhi.

Jika syarat obyektif tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut adalah BATAL DEMI HUKUM (*NULL AND VOID*), yang mana dari sejak awal secara yuridis tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada suatu perikatan antar para pihak pembuat perjanjian tersebut dan selanjutnya Hakim dalam hal ini diwajibkan karena jabatannya menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.

9. Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dengan cacadnya Surat Di Bawah Tangan dengan Judul Surat “Perjanjian Pengikatan Jual Beli” tertanggal, 26 Mei 2017 antara Tergugat IV dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (**Bukti P-4, P-5 dan P-6**) Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III TIDAK MEMPUNYAI ALAS HAK APAPUN juga untuk menguasai dan menempati/menikmati atas Tanah dan Bangunan Rumah sebagaimana (**Bukti P-1, P-2 dan P-3**) Milik Penggugat karena Surat Perjanjian (**Bukti P-4, P-5 dan P-6**) yang dijadikan dasar bagi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah BATAL DEMI HUKUM dari sejak awal.

10. PERBUATAN MELANGGAR HUKUM KEEMPAT (4): TERGUGAT V TELAH MELAKUKAN PELANGGARAN HUKUM KARENA TURUT SERTA MENANDA-TANGANI “TRANSAKSI TERLARANG” YANG DIKETAHUIINYA BERISI KETERANGAN PALSU DAN MEMBUAT PERJANJIAN KESEPAKATAN JUAL BELI PERUMAHAN DENGAN ITIKAD TIDAK BAIK GUNA MENGELABUI DAN MENGABURKAN SECARA HUKUM ATAS PERBUATAN PELANGGARAN HUKUM PADA “TRANSAKSI TERLARANG” YANG TELAH DILAKUKAN OLEH TERGUGAT IV.

10.1. Terdapat fakta hukum pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal, 26 Mei 2017 antara Tergugat IV dengan Tergugat I yang kemudian di stempel dan/atau *Waarmerking* dengan Nomor 158/2017 oleh Notaris DANI ARDIATI, SH/Tergugat VI pada hari, jam dan tanggal yang sama (**Vide Bukti P-4**);

- Pada halaman 8 pada bagian Pihak Pertama terdapat tanda tangan dari Tergugat V



10.2. Terdapat fakta hukum pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal, 26 Mei 2017 antara Tergugat IV dengan Tergugat II yang kemudian di stempel dan/atau *Waarmerking* dengan Nomor 162/2017 oleh Notaris DANI ARDIATI,SH/Tergugat VI pada hari, jam dan tanggal yang sama(**Vide Bukti P-5**);

- Pada halaman 8 pada bagian Pihak Pertama terdapat tanda tangan dari Tergugat V

10.3. Terdapat fakta hukum pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal, 26 Mei 2017 antara Tergugat IV dengan Tergugat III yang kemudian di stempel dan/atau *Waarmerking* dengan Nomor 159/2017 oleh Notaris DANI ARDIATI,SH/Tergugat VI pada hari, jam dan tanggal yang sama(**Vide Bukti P-6**);

- Pada halaman 8 pada bagian Pihak Pertama terdapat tanda tangan dari Tergugat V

10.4. Terdapat fakta hukum pada tanggal, 30 Juli 2017 kurang lebih 2 (dua) bulan setelah melakukan "TRANSAKSI TERLARANG" dilakukan sebagaimana tersebut pada butir 10.1, butir 10.2 dan butir 10.3 tersebut diatas, dengan itikat tidak baik serta **untuk tujuan mengelabui dan mengaburkan** secara hukum atas perbuatan pelanggaran hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat IV tersebut kemudian Tergugat V selaku suami dari Tergugat IV mendatangi Penggugat dengan maksud seolah-olah memesan dan akan membeli 6 (enam) unit rumah dimana didalamnya terdapat 3 (tiga) unit rumah obyek "TRANSAKSI TERLARANG" yang telah diperjual-belikan 2 (dua) bulan yang lalu yakni pada tanggal 23 Mei 2017 oleh Tergugat IV secara melanggar hukum atas tanah *a-quo*,

10.5. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas terbukti Tergugat V telah melakukan pelanggaran hukum karena turut serta menanda tangani "TRANSAKSI TERLARANG" yang berisi keterangan palsu dan membuat perjanjian kesepakatan jual-beli perumahan dengan itikad tidak baik guna mengelabui dan mengaburkan secara hukum atas perbuatan pelanggaran hukum pada "TRANSAKSI TERLARANG" yang telah dilakukannya bersama Tergugat IV.

11. PERBUATAN MELANGGAR HUKUM KELIMA (5): TERGUGAT VI TELAH MELAKUKAN PELANGGARAN HUKUM MEMFASILITASI "TRANSAKSI TERLARANG" YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I,



TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV DAN TERGUGAT V KARENA “TRANSAKSI TERLARANG” TERSEBUT DITANDA-TANGANI, DIKONSEP, DIKETIK, DICETAK/PRINT MEMAKAI KOMPUTER DI KANTOR NOTARIS DANI ARDIATI,SH/TERGUGAT VI.

11.1. Terdapat fakta hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal, 26 Mei 2017 antara Tergugat IV dengan Tergugat I (**Vide Bukti P-4**), (ditanda-tangani, dikonsep, diketik, dicetak/print memakai komputer di Kantor Notaris DANI ARDIATI,SH/Tergugat VI) kemudian pada hari, jam dan tanggal yang sama di stempel dan/atau Waarmerking dengan Nomor 158/2017 oleh Notaris DANI ARDIATI,SH/Tergugat VI;

11.2. Terdapat fakta hukum pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal, 26 Mei 2017 antara Tergugat IV dengan Tergugat II (**Vide Bukti P-5**), (ditanda-tangani, dikonsep, diketik, dicetak/print memakai komputer di Kantor Notaris DANI ARDIATI,SH/Tergugat VI) kemudian pada hari, jam dan tanggal yang sama di stempel dan/atau Waarmerking dengan Nomor 162/2017 oleh Notaris DANI ARDIATI,SH/Tergugat VI;

11.3. Terdapat fakta hukum pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal, 26 Mei 2017 antara Tergugat IV dengan Tergugat III (**Vide Bukti P-6**), (ditanda-tangani, dikonsep, diketik, dicetak/print memakai komputer di Kantor Notaris DANI ARDIATI,SH/Tergugat VI) kemudian pada hari, jam dan tanggal yang sama di stempel dan/atau Waarmerking dengan Nomor 159/2017 oleh Notaris DANI ARDIATI,SH/Tergugat VI;

11.4. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas terbukti Tergugat VI telah melakukan pelanggaran hukum memfasilitasi “TRANSAKSI TERLARANG” yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V., karena “TRANSAKSI TERLARANG” tersebut ditanda-tangani, dikonsep, diketik, dicetak/print memakai komputer di kantor Notaris DANI ARDIATI,SH/ Tergugat VI.

12. Bahwa akibat perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI terhadap Penggugat jelas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik secara materiel maupun immateriel yang dapat diperinci sebagai berikut :



Kerugian Materiel :

- Biaya pengurusan perkara ini, karena menggunakan jasa hukum advokat yang harus dibayar oleh Penggugat yaitu sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*).
- Keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat seandainya tanah dan bangunan *a-quo* yang dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat I tersebut disewakan yakni :
 - Harga sewa perbulan = Rp. 850.000,- (*delapan ratus lima puluh ribu rupiah*)
 - Jangka waktu sejak tanggal, 26 Mei 2017 sampai dengan gugatan ini diajukan yakni 26 Mei 2017 s/d 26 Januari 2021 selama 44 (empat puluh empat) bulan;
 - 44 bulan X Rp. 850.000,- = Rp. 37.400.000,- (*tiga puluh tujuh juta empat ratus ribu rupiah*).
- Keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat seandainya tanah dan bangunan *a-quo* yang dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat II tersebut disewakan yakni :
 - Harga sewa perbulan = Rp. 850.000,- (*delapan ratus lima puluh ribu rupiah*)
 - Jangka waktu sejak tanggal, 26 Mei 2017 sampai dengan gugatan ini diajukan yakni 26 Mei 2017 s/d 26 Januari 2021 selama 44 (empat puluh empat) bulan;
 - 44 bulan X Rp. 850.000,- = Rp. 37.400.000,- (*tiga puluh tujuh juta empat ratus ribu rupiah*).
- Keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat seandainya tanah dan bangunan *a-quo* yang dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat III tersebut disewakan yakni :
 - Harga sewa perbulan = Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*)
 - Jangka waktu sejak tanggal, 26 Mei 2017 sampai dengan gugatan ini diajukan yakni 26 Mei 2017 s/d 21 Januari 2021 selama 44 (empat puluh empat) bulan;
 - 44 bulan X Rp. 1.000.000,- = Rp. 44.000.000,- (*empat puluh empat juta rupiah*)

Total kerugian materiel adalah sebesar Rp. 218.800.000,- (*dua ratus delapan belas juta delapan ratus ribu rupiah*)

Kerugian Immateriel:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akibat adanya permasalahan atau perbuatan Tergugat ini, Penggugat sebagai seorang pengusaha telah banyak kehilangan waktu, tenaga dan pikiran yang mestinya waktu, tenaga dan pikiran tersebut dapat dipergunakan untuk keperluan kerja, bisnis, keluarga, rekreasi dan yang dapat memberikan manfaat bagi Penggugat yang tidak dapat dinilai dengan uang. Namun apabila dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*).

Dengan demikian total kerugian baik materiel dan immateriel yang diderita Penggugat dan harus diganti oleh Tergugat adalah sebesar Rp. 218.800.000,- + Rp. 500.000.000,- = Rp. 718.800.000,- (*tujuh ratus delapan belas juta delapan ratus ribu rupiah*)

13. Bahwa dari uraian tersebut diatas jelas tindakan pelanggaran hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI kepada Penggugat adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, sehingga menurut hukum terbukti merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat baik materiel maupun immaterial.

14. Bahwa untuk menghindari kerugian-kerugian yang mungkin akan diderita lebih lanjut dan untuk menjamin pemenuhan para Tergugat atas putusan ini, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap tanah sengketa sebagaimana dimaksud beserta harta benda milik Para Tergugat.

15. Bahwa untuk menjamin penyerahan tanah dan bangunan *a-quo* dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat, maka Penggugat mohon agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk membayar uang paksa kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap hari keterlambatan bila ia lalai memenuhi isi putusan, sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.

16. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka berdasarkan pasal 180 HIR, putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum lain berupa Verzet, Banding ataupun Kasasi;



Berdasarkan hal-hal tersebut, maka dengan ini kami mohon kepada Ketua Pengadilan Cibinong untuk memeriksa dan memutus sebagai berikut.

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan sah dan berharga.
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Membatalkan dan menyatakan tidak sah dan serta sudah tidak berkekuatan hukum:
 - 4.1. Surat Perjanjian Di Bawah Tangan dengan Judul Surat "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" tertanggal, 26 Mei 2017 antara Tergugat IV dengan Tergugat I yang di stempel dan/atau *Waarmerking* dengan Nomor 158/2017 oleh Notaris DANI ARDIATI,SH/Tergugat VI pada tanggal 26 Mei 2017.;
 - 4.2. Surat Perjanjian Di Bawah Tangan dengan Judul Surat "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" tertanggal, 26 Mei 2017 antara Tergugat IV dengan Tergugat II yang di stempel dan/atau *Waarmerking* dengan Nomor 162/2017 oleh Notaris DANI ARDIATI,SH/Tergugat VI pada tanggal 26 Mei 2017.;
 - 4.3. Surat Perjanjian Di Bawah Tangan dengan Judul Surat "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" tertanggal, 26 Mei 2017 antara Tergugat IV dengan Tergugat III yang di stempel dan/atau *Waarmerking* dengan Nomor 159/2017 oleh Notaris DANI ARDIATI,SH/Tergugat VI pada tanggal 26 Mei 2017.
5. Menghukum Tergugat I serta orang-orang yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal seluas 75 m² berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 600/Bojong Rangkas, atas nama: Agung Dwi Aprilistyanto/Penggugat terletak di Desa Bojong Rangkas Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor setempat dikenal dengan Perumahan Cikampak Residence No. 09 Rt. 05 Rw. 06 Desa Bojong Rangkas Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor dengan batas-batas;
 - Sebelah Timur : Jalan Perumahan;
 - Sebelah Barat : Solokan/Tanah Penggugat;
 - Sebelah Selatan : Rumah Emi;
 - Sebelah Utara : Rumah Yuyun.
6. Menghukum Tergugat II serta orang-orang yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat

Halaman 18 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Cbi



sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal seluas 90 m² berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 628/Bojong Rangkas, atas nama: Agung Dwi Aprilistyanto/Penggugat terletak di Desa Bojong Rangkas Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor setempat dikenal dengan Perumahan Cikampak Residence No. 42 Rt. 05 Rw. 06 Desa Bojong Rangkas Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor dengan batas- batas:

- Sebelah Timur : Rumah Tina;
- Sebelah Barat : Solokan/Parit;
- Sebelah Selatan : Solokan/Parit;
- Sebelah Utara : Jalan Perumahan.

7. Menghukum Tergugat III serta orang-orang yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal seluas 70 m² berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 606/Bojong Rangkas, atas nama: Agung Dwi Aprilistyanto/Penggugat terletak di Desa Bojong Rangkas Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor setempat dikenal dengan Perumahan Cikampak Residence No. 17 Rt. 05 Rw. 06 Desa Bojong Rangkas Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor dengan batas- batas:

- Sebelah Timur : Jalan Perumahan;
- Sebelah Barat : Solokan/Tanah Penggugat;
- Sebelah Selatan : Rumah Yopi;
- Sebelah Utara : Rumah Heni.

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap hari keterlambatan bila ia lalai memenuhi isi putusan, sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.

9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk secara tanggung renteng membayar kerugian materiel secara tunai kepada Penggugat sebesar Rp. 218.800.000 (*dua ratus delapan belas juta delapan ratus ribu rupiah*) ditambah bunga sebesar 6% (enam persen) pertahun terhitung sejak Surat Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong.

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk secara tanggung renteng membayar kerugian imateriel secara tunai kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*). ditambah bunga sebesar 6% (enam persen) pertahun



terhitung sejak Surat Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong.

11. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI) untuk membayar biaya perkara.

12. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi dan upaya hukum lainnya (*uit voorbaar bij voorrad*)

Apabila Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pengugat hadir Kuasanya tersebut, demikian juga untuk Tergugat I, II, III, dan VI hadir Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat V hanya hadir di persidangan kedua, dan untuk selanjutnya tidak pernah hadir lagi, demikian juga Tergugat IV yang tidak pernah hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakil atau kuasanya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui proses mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, dengan menunjuk, Liena, S.H., M.Hum., Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Mei 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pengugat, kecuali mengenai alamat Tergugat IV yang dilakukan perubahan dan/atau penambahan alamat Tergugat IV, sebagaimana dalam perubahan gugatan tanggal 23 Maret 2021;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui Kuasanya memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

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

1.1. Bahwa penggugat terlebih dahulu haruslah teliti dalam mengajukan gugatan demi terciptanya rasa keadilan, maka berdasarkan Perihal/Objek Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum antara Penggugat dan Tergugat I tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan;



1.2. Bahwa Penggugat melalui gugatannya, tidak hanya menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I yang menyatakan "*Para Penggugat menempati rumah tersebut berdasarkan PPJB tetapi bukan dengan Penggugat selaku pemilik bangunan rumah melainkan dengan saudara Emi Kurniati yang merupakan pekerja freelance para penggugat...*"

1.3. Bahwa selanjutnya penggugat menyatakan "*Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4 melakukan rekayasa pelanggaran Hukum terhadap PPJB yang diworkmarking oleh Notaris ARDIATI,SH (Tergugat VI). Oleh karenanya berdasarkan hal tersebut diatas, maka Penggugat sudah mengetahui dan menyadari bahwa Tergugat 1 dalam menempati didasari atas adanya PPJB dengan saudari EMI KURNIATI yang merupakan karyawan Penggugat;*

1.4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut Penggugat pada dasarnya mengetahui dibuatnya PPJB antara Tergugat I dengan Tergugat IV (EMI KURNIATI) dimana uang yang diterima oleh Tergugat IV dari Tergugat I disetorkan kepada Penggugat;

1.5. Bahwa karena perkara ini kabur, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim terhadap perkara ini sudah dapat dijatuhkan putusan tanpa melakukan pemeriksaan lebih lagi terhadap pokok perkara dan tanpa harus melalui tahapan-tahapan selanjutnya dari proses perkara;

1.6. Bahwa dengan demikian, berdasarkan alasan-alasan dan dasar hukum diatas patut dan layak gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

1.7. Bahwa menurut perumusan posita gugatan menurut Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata 57), terdapat 2 (dua) teori perumusan posita gugatan agar gugatan yang diajukan tidak kabur. Pertama, *substantierings theorie* bahwa dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut. Selanjutnya *individualisering theorie* dinyatakan juga bahwa peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan



dalam gugatan harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menjadi dasar tuntutan.

1.8. Bahwa berdasarkan gugatan yang diajukan Penggugat tersebut, terlihat jelas Surat Gugatan tersebut tidak memenuhi *formalitas* gugatan, sehingga dengan demikian dapat dinyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

2. Gugatan Penggugat Terkandung Niat Curang atau Licik (*Ekspsi Doli Praesentis Litis*) Sehingga Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing untuk Menggugat.

2.1. Bahwa gugatan Penggugat telah nampak terkandung niat curang atau licik dengan cara mengalihkan suatu permasalahan hukum atau suatu peristiwa hukum yang ada yang pernah terjadi guna menghindarkan tanggungjawab penggugat kepada Tergugat I;

2.2. Bahwa perlu Tergugat I tegaskan kembali dalam perkara ini, perbuatan hukum PPJB yang dilakukan oleh Tergugat I kepada *saudara Emi Kurniati* selaku karyawan penggugat kepada tergugat sehingga tergugat I Percaya dan yakin untuk mengikatkan diri dalam PPJB tersebut;

2.3. Bahwa selanjutnya diakui secara nyata dan tegas oleh Penggugat tentang penggugat menerima pembayaran dari *saudara Emi Kurniati* sehingga uang tersebut pada awalnya telah diterima dan/atau dipergunakan oleh penggugat sendiri, namun terhenti dan juga telah terjadi permasalahan hukum antara penggugat dengan *saudara Emi Kurniati* yang berujung Laporan Polisi, oleh karenanya penggugat tidak layak untuk mengajukan perbuatan melawan hukum;

2.4. Bahwa Tergugat I meyakini, diajukannya gugatan ini adalah sebagai strategi penggugat untuk menghilangkan tanggungjawab penggugat kepada Tergugat I agar Penggugat dapat menerima/menguasai kembali rumah No. 9 dengan SHM No. 600 seluas 75 M2;

2.5. Bahwa dengan diajukannya gugatan tersebut di PN Cibinong, maka sudah terlihat bahwa penggugat telah mempunyai niat buruk atau itikad tidak baik dan berlaku curang untuk menghilangkan tanggungjawabnya kepada Tergugat I atas permasalahan internal antara penggugat dengan karyawannya



saudara Emi Kurniati. Sehingga jika saja gugatan ini dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka akan menguntungkan bagi penggugat dan akan merugikan kepentingan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

2.6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka sangat jelaslah penggugat adalah pihak yang diuntungkan, sementara itu Tergugat I, II dan Tergugat III merupakan pihak yang dirugikan, maka dengan demikian seharusnya penggugat tidak mempunyai hak/legal standing untuk menggugat Tergugat I, II dan Tergugat III, maka patut kiranya gugatan penggugat dinyatakan tidak sempurna atau cacat, hal ini sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 213 K/Sip/1979 tanggal 27 Januari 1981 yang pada pokoknya menegaskan penggugat sudah tidak memiliki kedudukan (*hoedanig heid*) atau tidak mempunyai kedudukan *legitima persona standi in judicio* dikarenakan telah beralihnya hal kepemilikan atas objek sengketa;

2.7. Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas, Tergugat I meyakini terhadap gugatan yang diajukan penggugat mengandung cacat formil dalam bentuk *exception in persona* dengan alasan *diskualifikasi in person*, dikarenakan penggugat tidak memiliki alas hak/kedudukan hukum dalam mengajukan gugatan terkait dengan sengketa didalam perkara *a quo* (*Non Legitima Persona Standi In Judicio*);

2.8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sehingga patut dan layak gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut;

B. DALAM POKOK PERKARA

Bantahan Tentang Duduk Perkara

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Gugatan yang diajukan oleh penggugat sebagaimana Gugatan Penggugat di Pengadilan Negeri Cibinong dalam perkara Nomor : 33/pdt.G/2021/PN.CBI sepanjang tidak diakui secara jelas oleh Tergugat I;
2. Bahwa dalam kronologi perkara sebagai gugatan yang disampaikan penggugat sangat mengada-ada, penuh rekayasa seolah-

Halaman 23 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Cbi



olah penggugat adalah korban, akan tetapi pada faktanya Tergugat I lah yang menjadi korban sebenarnya;

3. Bahwa agar Majelis Hakim mendapatkan fakta yang sebenarnya, sehingga asas *audi et alteram partem* dapat ditegakan dalam memeriksa perkara ini, maka Tergugat I akan menjelaskan awal kejadian peristiwa pembelian rumah No. 9 dengan SHM No. 600 seluas 75 M²;

4. Bahwa awal mula Tergugat I mengajukan pembelian unit rumah No. 9 dengan SHM No. 600 seluas 75 M² dengan cara kredit ke salah satu bank, namun pengajuan kredit tersebut ditolak sehingga oleh penggugat disarankan dan diperkenalkan kepada Emi Kurniati yang ketika itu diperkenalkan kepada Tergugat I sebagai karyawan penggugat, untuk mengajukan permohonan ulang sehingga akhirnya pada tanggal 26 Mei 2017 ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan harga Rp. 392.553.000 (*Tiga ratus sembilan puluh dua juta lima ratus lima puluh tiga ribu rupiah*);

5. Bahwa telah terjadi permasalahan internal antara penggugat dengan Tergugat IV (*Emi Kurniati*) sehingga berimbas terhadap Tergugat I, berupa penggugat berupaya meminta Tergugat I untuk mengosongkan rumah No. 9 dengan SHM No.600 seluas 75 M² dengan mengenyampingkan hubungan hukum Tergugat I dalam menguasai, menempati objek dalam perkara *a quo*;

Bantahan tentang menempati dan memiliki atas objek sengketa secara tidak sah dan melawan hukum

6. Bahwa sebagaimana dalil penggugat yang menyatakan penguasaan menempati dan merasa memiliki atas objek sengketa secara tidak sah dan melawan hukum yang dilakukan oleh para tergugat sangatlah tidak tepat dan tidak beralasan dengan hukum;

7. Bahwa para prinsipnya, hukum selalu melindungi pihak-pihak yang beritikad baik dalam melaksanakan perjanjian, maka dengan adanya PPJB antara Tergugat I dengan *Emi Kurniati* selaku karyawan penggugat yang nyata-nyata diketahui dan ditunjuk oleh penggugat dan juga secara fakta uang yang disetor/dibayarkan oleh Tergugat I diterima oleh penggugat sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam gugatan. Akan tetapi setoran tersebut berhenti karena adanya permasalahan hukum (internal) antara penggugat dengan *Emi Kurniati* adalah resiko keduanya bukan menjadi alasan pembenaran untuk membatalkan

Halaman 24 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Cbi



dan/atau tidak mengakui keabsahan PPJB tersebut sehingga dibatalkannya PPJB justru melanggar dan akan merugikan pihak Tergugat I;

8. Bahwa jika merujuk kepada hukum perjanjian walaupun yang membuat perjanjian Tergugat I dengan *Emi Kurniati*, akan tetapi secara hukum penggugat juga terikat dan tunduk terhadap isi perjanjian, hal ini dikarenakan penggugat selama ini telah menerima uang pembayaran kewajibannya Tergugat I melalui *Emi Kurniati*, sehingga secara hukum penggugat harus patuh terhadap isi perjanjian sampai dengan seluruh isi perjanjian tersebut terlaksana, hal ini dalam hukum kontrak dikenal sebagai *Zaakwaarneming*;

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka tidak patut dan tidak layak jika penggugat menyatakan menguasai objek sengketa secara tidak sah dan melawan hukum, hal ini dikarenakan penggugatlah pihak yang telah menikmati uang hasil PPJB antara Tergugat I dengan *Emi Kurniati*, disatu sisi juga dengan dilaksanakannya pembayaran cicilan menunjukkan bahwa penggugat secara sadar dan patut terikat dan mempunyai hubungan hukum kepada Tergugat I;

Bantahan tentang Kerugian Penggugat

10. Bahwa penggugat sebagai dalil gugatannya mengakui kalau penggugat adalah pihak yang dirugikan akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

11. Bahwa berdasarkan uraian seluruh dalil Tergugat I tersebut diatas, dari awal Tergugat I lah yang telah dirugikan penggugat dari awal hal ini dikarenakan dengan alasan sebagaimana berikut :

11.1 Bahwa sejak awal Tergugat I telah menyelesaikan pembayaran sebesar *Rp.55.260.000,- (Lima puluh lima juta dua ratus enam puluh ribu rupiah)*, dengan perincian sebagai berikut :

DP : Rp. 40.000.000,-

Booking Fee dan Notaris Rp. 2.500.000,-

Angsuran @ Rp. 2.180.000 x 7 bulan Rp. 15.260.000,-

11.2 Bahwa akibat permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IV (*Emi Kurniati*), maka Tergugat I dijadikan "pihak yang seolah-olah" harus bertanggungjawab karena telah melakukan perbuatan melawan hukum;



12. Bahwa berdasarkan uraian diatas, sudah sangat jelas Penggugatlah pihak yang diuntungkan dalam PPJB terhadap unit Rumah No. 9, SJM No: 600 seluas: 75 M2, karena Penggugatlah pihak yang telah menikmati uang, akan tetapi dengan niat liciknya Penggugat mencoba untuk menghindarkan tanggungjawabnya kepada Tergugat I dengan menggugat tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;

C. DALAM REKOVENSI

1. Bahwa dalam Gugatan Rekovensi ini selanjutnya kiranya Penggugat Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekovensi dan Tergugat I disebut sebagai Penggugat Kovensi;
2. Bahwa segala yang sudah dijelaskan dalam jawaban pokok perkara menjadi satu kesatuan dengan gugatan rekovensi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi, begitu juga dalam hal pembuktian segala sesuatu yang Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekovensi buktikan dalam gugatan konvensi menjadi satu hal yang tidak terpisahkan dari gugatan rekovensi;
3. Bahwa dalam perkara ini, tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi merupakan pihak yang dirugikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi sehingga akibat perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi menyebabkan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi mengalami kerugian baik moril maupun materil;
4. Bahwa adapun yang menjadi dasar gugatan Rekovensi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi adalah terhadap perbuatan Penggugat yang mana sejak awal Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi bersedia mengikuti saran untuk membeli rumah dengan cara mencicil melalui Erni Kurniati yang merupakan karyawan Penggugat dalam kedudukannya selaku pemilik atau yang berhak (*vide Perjanjian Pengikat Jual Beli yang ditandatangani dan terdaftar dalam register No. 159/2017 tertanggal 26 Mei 2017, Notaris Dani Ardiati, SH, Notaris Kabupaten Bogor*);
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka telah nyata-nyata perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi kepada tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi dapat dikualifikasikan sebagai



perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi;

6. Bahwa oleh karena Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi merasa sangat dirugikan oleh Pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi maka patut dan layak jika perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi dapat dikualifikasikan sebagai harus membayar ganti rugi secara langsung dan tunai kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi yang perinciannya sebagai berikut:

6.1 Kerugian materil, terdiri dari: biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi, yang perinciannya terdiri dari:

- Biaya rapat, biaya konsultasi, biaya perjalanan, biaya akomodasi yang seluruhnya berjumlah Rp. 300.000.000,- (*Tiga ratus juta rupiah*);

- Uang Tergugat I yang telah dikeluarkan untuk membeli satu unit Rumah No. 9, SHM No: 600 seluas, 75 M2, sebesar Rp. 55.260.000,- (*Lima puluh lima juta dua ratus enam puluh ribu rupiah*), dengan perincian sebagai berikut:

- a. DP : Rp. 40.000.000,-

- b. Booking fee dan Notaris : Rp. 2.500.000,-

- c. Angsuran @ Rp. 2.180.000,- x 7 bulan = Rp. 15.260.000,-

6.2 Kerugian immaterial yang diderita Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi, antara lain sangat sulitnya untuk memulihkan kehormatan dan nama baik serta kepercayaan klien dan rekan bisnis terhadap Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi, mengingat kedudukan, jabatan serta harkat dan martabat Penggugat seperti di atas pada butir 1 gugatan ini, dan kedudukan serta kemampuan Tergugat, maka Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp. 500.000.000,- (*Lima ratus juta rupiah*)

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



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

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar seluruhnya biaya perkara

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menerima Jawaban Tergugat I untuk seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa sah perjanjian pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi dengan Emi Kurniati;
4. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

C. DALAM REKOVENSI

1. Menerima Gugatan Rekonvensi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi telah merugikan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi sebagai perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi membayar ganti rugi secara langsung dan tunai kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi yang perinciannya sebagai berikut:

3.1 Kerugian materiil, terdiri dari: biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi, yang perinciannya terdiri dari:

- Biaya rapat, biaya konsultasi, biaya perjalanan, biaya akomodasi yang seluruhnya berjumlah Rp. 300.000.000,- (*Tiga ratus juta rupiah*);
- Uang Tergugat I yang telah dikeluarkan untuk membeli satu unit Rumah No. 9, SHM No: 600 seluas, 75 M2, sebesar Rp. 55.260.000,- (*Lima puluh lima juta dua ratus enam puluh ribu rupiah*), dengan perincian sebagai berikut:
 - a. DP : Rp. 40.000.000,-



d. Booking fee dan Notaris : Rp. 2.500.000,-

e. Angsuran @ Rp. 2.180.000,- x 7 bulan = Rp. 15.260.000,-

3.2 Kerugian immaterial yang diderita Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi, antara lain sangat sulitnya untuk memulihkan kehormatan dan nama baik serta kepercayaan klien dan rekan bisnis terhadap Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi, mengingat kedudukan, jabatan serta harkat dan martabat Penggugat seperti di atas pada butir 1 gugatan ini, dan kedudukan serta kemampuan Tergugat, maka Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp. 500.000.000,- (*Lima ratus juta rupiah*)

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

Atau

Apabila Majelis Hakim dalam berpakara aquo berbendapat lain Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et Bono*) menurut hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat II melalui Kuasanya memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

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

1.1 Bahwa penggugat terlebih dahulu haruslah teliti dalam mengajukan gugatan demi terciptanya rasa keadilan, maka berdasarkan Perihal/Objek Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum antara Penggugat dan Tergugat II tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan;

1.2 Bahwa Penggugat melalui gugatannya, tidak hanya menjelaskan hubungan hukum anatara Penggugat dan Tergugat II yang menyatakan "*Para Penggugat menempati rumah tersebut berdasarkan PPJB tetapi bukan dengan Penggugat selaku pemilik bangunan rumah melainkan dengan saudara Emi Kurniati yang merupakan pekerja freelance para penggugat...*"

1.3 Bahwa selanjutnya penggugat menyatakan "*Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 dan Tergugat 4 melakukan rekayasa pelanggaran Hukum terhadap PPJB yang diworkmarking oleh*



Notaris ARDIATI,SH (Tergugat VI). Oleh karenanya berdasarkan hal tersebut diatas, maka Penggugat sudah mengetahui dan menyadari bahwa Tergugat 1 dalam menempati didasari atas adanya PPJB dengan saudari EMI KURNIATI yang merupakan karyawan Penggugat;

1.4 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut Penggugat pada dasarnya mengetahui dibuatnya PPJB antara Tergugat I dengan Tergugat IV (EMI KURNIATI) dimana uang yang diterima oleh Tergugat IV dari Tergugat I disetorkan kepada Penggugat;

1.5 Bahwa karena perkara ini kabur, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima, maka Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim terhadap perkara ini sudah dapat dijatuhkan putusan tanpa melakukan pemeriksaan lebih lagi terhadap pokok perkara dan tanpa harus melalui tahapan-tahapan selanjutnya dari proses perkara;

1.6 Bahwa dengan demikian, berdasarkan alasan-alasan dan dasar hukum diatas patut dan layak gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

1.7 Bahwa menurut perumusan posita gugatan menurut Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata 57), terdapat 2 (dua) teori perumusan posita gugatan agar gugatan yang diajukan tidak kabur. Pertama, *substantierings theorie* bahwa dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut. Selanjutnya *individualisering theorie* dinyatakan juga bahwa peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menjadi dasar tuntutan.

1.8 Bahwa berdasarkan gugatan yang diajukan Penggugat tersebut, terlihat jelas Surat Gugatan tersebut tidak memenuhi *formalitas* gugatan, sehingga dengan demikian dapat dinyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

2. Gugatan Penggugat Terkandung Niat Curang atau Licik (Ekspsi Doli Praesentis Litis) Sehingga Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing untuk Menggugat.

Halaman 30 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Cbi



2.1 Bahwa gugatan Penggugat telah nampak terkandung niat curang atau licik dengan cara mengalihkan suatu permasalahan hukum atau suatu peristiwa hukum yang ada yang pernah terjadi guna menghindarkan tanggungjawab penggugat kepada Tergugat II;

2.2 Bahwa perlu Tergugat II tegaskan kembali dalam perkara ini, perbuatan hukum PPJB yang dilakukan oleh Tergugat II kepada *saudara Emi Kurniati* selaku karyawan penggugat kepada tergugat sehingga Tergugat II Percaya dan yakin untuk mengikatkan diri dalam PPJB tersebut;

2.3 Bahwa selanjutnya diakui secara nyata dan tegas oleh Penggugat tentang penggugat menerima pembayaran dari *saudara Emi Kurniati* sehingga uang tersebut pada awalnya telah diterima dan/atau dipergunakan oleh penggugat sendiri, namun terhenti dan juga telah terjadi permasalahan hukum antara penggugat dengan *saudara Emi Kurniati* yang berujung Laporan Polisi, oleh karenanya penggugat tidak layak untuk mengajukan perbuatan melawan hukum;

2.4 Bahwa Tergugat II meyakini, diajukannya gugatan ini adalah sebagai strategi penggugat untuk menghilangkan tanggungjawab penggugat kepada Tergugat II agar Penggugat dapat menerima/menguasai kembali rumah No. 42 dengan SHM No. 628 seluas 90 M2;

2.5 Bahwa dengan diajukannya gugatan tersebut di PN Cibinong, maka sudah terlihat bahwa penggugat telah mempunyai niat buruk atau itikad tidak baik dan berlaku curang untuk menghilangkan tanggungjawabnya kepada Tergugat II atas permasalahan internal antara penggugat dengan karyawannya *saudara Emi Kurniati*. Sehingga jika saja gugatan ini dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka akan menguntungkan bagi penggugat dan akan merugikan kepentingan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

2.6 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka sangat jelaslah penggugat adalah pihak yang diuntungkan, sementara itu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III merupakan pihak yang dirugikan, maka dengan demikian seharusnya penggugat tidak mempunyai hak/legal standing untuk menggugat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka patut kiranya gugatan penggugat



dinyatakan tidak sempurna atau cacat, hal ini sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 213 K/Sip/1979 tanggal 27 Januari 1981 yang pada pokoknya menegaskan penggugat sudah tidak memiliki kedudukan (*hoedanig heid*) atau tidak mempunyai kedudukan *legitima persona standi in judicio* dikarenakan telah beralihnya hal kepemilikan atas objek sengketa;

2.7 Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas, Tergugat II meyakini terhadap gugatan yang diajukan penggugat mengandung cacat formil dalam bentuk *exception in persona* dengan alasan *diskualifikasi in person*, dikarenakan penggugat tidak memiliki alas hak/kedudukan hukum dalam mengajukan gugatan terkait dengan sengketa didalam perkara *a quo (Non Legitima Persona Standi In Judicio)*;

2.8 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sehingga patut dan layak gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut;

B. DALAM POKOK PERKARA

Bantahan Tentang Duduk Perkara

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Gugatan yang diajukan oleh penggugat sebagaimana Gugatan Penggugat di Pengadilan Negeri Cibinong dalam perkara Nomor : 33/pdt.G/2021/PN.CBI sepanjang tidak diakui secara jelas oleh Tergugat II;
2. Bahwa dalam kronologi perkara sebagai gugatan yang disampaikan penggugat sangat mengada-ada, penuh rekayasa seolah-olah penggugat adalah korban, akan tetapi pada faktanya Tergugat II lah yang menjadi korban sebenarnya;
3. Bahwa agar Majelis Hakim mendapatkan fakta yang sebenarnya, sehingga asas *audi et alteram partem* dapat ditegakan dalam memeriksa perkara ini, maka Tergugat II akan menjelaskan awal kejadian peristiwa pembelian rumah No. 42 dengan SHM No. 628 seluas 90 M2;
4. Bahwa awal mula Tergugat II mengajukan pembelian unit rumah No. 42 dengan SHM No. 628 seluas 90 M2 dengan cara kredit ke salah satu bank, namun pengajuan kredit tersebut ditolak sehingga oleh penggugat disarankan dan diperkenalkan kepada Emi Kurniati yang ketika itu diperkenalkan kepada Tergugat II sebagai karyawan

Halaman 32 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Cbi



penggugat, untuk mengajukan permohonan ulang sehingga akhirnya pada tanggal 26 Mei 2017 ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan harga Rp. 410.867.460 (*Empat ratus sepuluh juta delapan ratus enam puluh tujuh ribu empat ratus enam puluh rupiah*);

5. Bahwa telah terjadi permasalahan internal antara penggugat dengan Tergugat IV (*Emi Kurniati*) sehingga berimbas terhadap Tergugat II, berupa penggugat berupaya meminta Tergugat II untuk mengosongkan rumah No. 42 dengan SHM No.628 seluas 90 M2 dengan mengenyampingkan hubungan hukum Tergugat II dalam menguasai, menempati objek dalam perkara *a quo*;

Bantahan tentang menempati dan memiliki atas objek sengketa secara tidak sah dan melawan hukum

6. Bahwa sebagaimana dalil penggugat yang menyatakan penguasaan menempati dan merasa memiliki atas objek sengketa secara tidak sah dan melawan hukum yang dilakukan oleh para tergugat sangatlah tidak tepat dan tidak beralasan dengan hukum;

7. Bahwa para prinsipnya, hukum selalu melindungi pihak-pihak yang beritikad baik dalam melaksanakan perjanjian, maka dengan adanya PPJB antara Tergugat II dengan *Emi Kurniati* selaku karyawan penggugat yang nyata-nyata diketahui dan ditunjuk oleh penggugat dan juga secara fakta uang yang disetor/dibayarkan oleh Tergugat II diterima oleh penggugat sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam gugatan. Akan tetapi setoran tersebut berhenti karena adanya permasalahan hukum (internal) antara penggugat dengan *Emi Kurniati* adalah resiko keduanya bukan menjadi alasan pembenaran untuk membatalkan dan/atau tidak mengakui keabsahan PPJB tersebut sehingga dibatalkannya PPJB justru melanggar dan akan merugikan pihak Tergugat II;

8. Bahwa jika merujuk kepada hukum perjanjian walaupun yang membuat perjanjian Tergugat II dengan *Emi Kurniati*, akan tetapi secara hukum penggugat juga terikat dan tunduk terhadap isi perjanjian, hal ini dikarenakan penggugat selama ini telah menerima uang pembayaran kewajibannya Tergugat II melalui *Emi Kurniati*, sehingga secara hukum penggugat harus patuh terhadap isi perjanjian sampai dengan seluruh isi perjanjian tersebut terlaksana, hal ini dalam hukum kontrak dikenal sebagai *Zaakwaarneming*;



9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka tidak patut dan tidak layak jika penggugat menyatakan menguasai objek sengketa secara tidak sah dan melawan hukum, hal ini dikarenakan penggugatlah pihak yang telah menikmati uang hasil PPJB antara Tergugat II dengan *Emi Kurniati*, disatu sisi juga dengan dilaksanakannya pembayaran cicilan menunjukkan bahwa penggugat secara sadar dan patut terikat dan mempunyai hubungan hukum kepada Tergugat II;

Bantahan tentang Kerugian Penggugat

10. Bahwa penggugat sebagai dalil gugatannya mengakui kalau penggugat adalah pihak yang dirugikan akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

11. Bahwa berdasarkan uraian seluruh dalil Tergugat II tersebut diatas, dari awal Tergugat II lah yang telah dirugikan penggugat dari awal hal ini dikarenakan dengan alasan sebagaimana berikut :

11.1 Bahwa sejak awal Tergugat II telah menyelesaikan pembayaran sebesar Rp.65.978.179,- (*Enam puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh delapan ribu seratus tujuh puluh sembilan rupiah*), dengan rincian sebagai berikut :

DP : Rp. 50.000.000,-

Booking Fee dan Notaris Rp. 2.500.000,-

Angsuran @ Rp. 2.282.597 x 7 bulan Rp. 15.978.179,-

11.2 Bahwa akibat permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IV (*Emi Kurniati*), maka Tergugat II dijadikan "pihak yang seolah-olah" harus bertanggungjawab karena telah melakukan perbuatan melawan hukum;

12. Bahwa berdasarkan uraian diatas, sudah sangat jelas Penggugatlah pihak yang diuntungkan dalam PPJB terhadap unit Rumah No. 42, SJM No: 628 seluas: 90 M2, karena Penggugatlah pihak yang telah menikmati uang, akan tetapi dengan niat liciknya Penggugat mencoba untuk menghindarkan tanggungjawabnya kepada Tergugat II dengan menggugat Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

C. DALAM REKOVENSI



1. Bahwa dalam Gugatan Rekovensi ini selanjutnya kiranya Penggugat Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekovensi dan Tergugat II disebut sebagai Penggugat Kovensi;
2. Bahwa segala yang sudah dijelaskan dalam jawaban pokok perkara menjadi satu kesatuan dengan gugatan rekovensi Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekovensi, begitu juga dalam hal pembuktian segala sesuatu yang Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekovensi buktikan dalam gugatan konvensi menjadi satu hal yang tidak terpisahkan dari gugatan rekovensi;
3. Bahwa dalam perkara ini, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekovensi merupakan pihak yang dirugikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi sehingga akibat perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi menyebabkan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekovensi mengalami kerugian baik moril maupun materil;
4. Bahwa adapun yang menjadi dasar gugatan Rekovensi Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekovensi adalah terhadap perbuatan Penggugat yang mana sejak awal Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekovensi bersedia mengikuti saran untuk membeli rumah dengan cara mencicil melalui Erni Kurniati yang merupakan karyawan Penggugat dalam kedudukannya selaku pemilik atau yang berhak (*vide Perjanjian Pengikat Jual Beli yang ditandatangani dan terdaftar dalam register No. 159/2017 tertanggal 26 Mei 2017, Notaris Dani Ardiati, SH, Notaris Kabupaten Bogor*);
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka telah nyata-nyata perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekovensi dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekovensi;
6. Bahwa oleh karena Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekovensi merasa sangat dirugikan oleh Pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekovensi maka patut dan layak jika perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekovensi dapat dikualifikasikan sebagai harus membayar ganti rugi secara langsung dan tunai kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekovensi yang perinciannya sebagai berikut:

Halaman 35 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Cbi



6.1 Kerugian materiil, terdiri dari: biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekovensi, yang perinciannya terdiri dari:

- Biaya rapat, biaya konsultasi, biaya perjalanan, biaya akomodasi yang seluruhnya berjumlah Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah);
- Uang Tergugat II yang telah dikeluarkan untuk membeli satu unit Rumah No. 42, SHM No: 628 seluas, 90 M2, sebesar Rp. 65.978.179,- (*Enam puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh delapan ribu seratus tujuh puluh sembilan rupiah*), dengan perincian sebagai berikut:
 - a. DP : Rp. 50.000.000,-
 - b. Booking fee dan Notaris : Rp. 2.500.000,-
 - c. Angsuran @ Rp. 2.282.597,- x 7 bulan = Rp. 15.978.179,-

6.2 Kerugian immaterial yang diderita Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekovensi, antara lain sangat sulitnya untuk memulihkan kehormatan dan nama baik serta kepercayaan klien dan rekan bisnis terhadap Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekovensi, mengingat kedudukan, jabatan serta harkat dan martabat Penggugat seperti di atas pada butir 1 gugatan ini, dan kedudukan serta kemampuan Tergugat, maka Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp. 500.000.000,- (*Lima ratus juta rupiah*)

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

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

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar seluruhnya biaya perkara

B. DALAM POKOK PERKARA



1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menerima Jawaban Tergugat II untuk seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa sah perjanjian pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat II Konvensi dengan Emi Kurniati;
4. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

C. DALAM REKOVENSI

1. Menerima Gugatan Rekonvensi Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah merugikan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi secara langsung dan tunai kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang perinciannya sebagai berikut:

3.1 Kerugian materiil, terdiri dari: biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, yang perinciannya terdiri dari:

- Biaya rapat, biaya konsultasi, biaya perjalanan, biaya akomodasi yang seluruhnya berjumlah Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah);
- Uang Tergugat II yang telah dikeluarkan untuk membeli satu unit Rumah No. 42, SHM No: 628 seluas, 90 M2, sebesar Rp. 65.978.179,- (*Enam puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh delapan ribu seratus tujuh puluh sembilan rupiah*), dengan perincian sebagai berikut:
 - a. DP : Rp. 50.000.000,-
 - b. Booking fee dan Notaris : Rp. 2.500.000,-
 - c. Angsuran @ Rp. 2.282.597,- x 7 bulan = Rp. 15.978.179,-

3.2 Kerugian immaterial yang diderita Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, antara lain sangat sulitnya untuk memulihkan kehormatan dan nama baik serta kepercayaan klien dan rekan bisnis terhadap Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, mengingat kedudukan, jabatan serta harkat dan martabat Penggugat seperti di atas pada butir 1 gugatan ini, dan kedudukan serta kemampuan Tergugat, maka



Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp. 500.000.000,- (*Lima ratus juta rupiah*)

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

Atau

Apabila Majelis Hakim dalam berpakara aquo berbandapat lain Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et Bono*) menurut hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat III melalui Kuasanya memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Kabur

1.1 Bahwa Penggugat terlebih dahulu haruslah teliti dalam mengajukan gugatan demi terciptanya rasa keadilan, maka berdasarkan Prihal/Objek Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum antara Penggugat dan Tergugat III tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan;

1.2 Bahwa Penggugat melalui gugatannya, tidak hanya menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat III yang menyatakan " ... dikuasai dan ditempati / dinikmati secara melawan hukum"

1.3 Bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan "*Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah mendatangi Tergugat VI dengan maksud membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas masing-masing tanah Aquo ... (vide: Gugatan Penggugat pada hal. 3).*

1.4 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan hubungan hukum apa antara *Tergugat III, dengan Tergugat lainnya sehingga secara Bersama-sama mendatangi Tergugat VI, dan kedudukan Tergugat III sebagai apa mendatangi Tergugat VI selaku Notaris dan melakukan (transaksi) kepada Siapa sehingga gugatan Penggugat sehingga dalam menyusun gugatan, Penggugat harus dibuat secara jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa yang terjadi di sekitar hubungan hukum dimaksud;*

1.5 Bahwa menurut perumusan posita gugatan menurut Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata: 57), terdapat 2 (dua) teori

Halaman 38 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Cbi



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

1.6 Bahwa oleh karena Guagatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan, maka patut dan layak majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tersebut tidak memenuhi persyaratan formal, hal ini sebagaimana Putusan MARI nomor 1343 K/Sip/1975 Tanggal 15 Mei 1979;

1.7 Oleh karena gugatan Penggugat Bahwa berdasarkan gugatan yang diajukan Penggugat tersebut, terlihat jelas Surat Gugatan Tersebut tidak memenuhi *formalitas* gugatan, sehingga dengan demikian dapat dinyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat Terkandung niat Curang atau Licik (Eksepsi *Doli Praesentis litis*) Sehingga Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing Untuk Menggugat;

2.1 Bahwa Gugatan Penggugat telah nampak terkandung niat Curang atau Licik dengan cara mengalihkan suatu permasalahan hukum atau suatu peristiwa hukum yang ada yang pernah terjadi guna menghindarkan tanggungjawab Penggugat kepada Tergugat III;

2.2 Bahwa perlu Tergugat III tegaskan kembali dalam perkara ini, perbuatan hukum PPJB yang dilakukan oleh Tergugat III kepada Tergugat IV *saudara Emi Kurniati* adalah atas saran dan/atau diketahui oleh Penggugat dengan mengenalkan Tergugat IV *saudara Emi Kurniati* selaku karyawan Penggugat kepada Tergugat sehingga Tergugat III percaya dan yakin untuk mengikatkan diri dalam PPJB tersebut.

2.3 Bahwa selanjutnya diakui secara nyata dan tegas oleh Penggugat tentang penggugat memiliki hubungan hukum baik berupa kesepakatan/Perjanjian dan juga menerima Pembayaran dari *saudara*



Emi Kurniati sehingga uang tersebut pada awalnya telah diterima dan/atau dipergunakan oleh Penggugat sendiri, namun terhenti dan juga telah terjadi permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat VI *Kurniati* yang berujung Laporan Polisi, dan kini dijadikan Tergugat IV dalam Perkara Aquo, oleh karenanya Penggugat tidak layak untuk mengajukan perbuatan melawan hukum;

2.4 Bahwa Tergugat III meyakini, diajukannya gugatan ini adalah sebagai strategi Penggugat untuk menghilangkan tanggungjawab Penggugat kepada Tergugat III agar Penggugat dapat menerima/menguasai kembali Rumah No.17 dengan SHM No. 606 seluas 90 M2.

2.5 Bahwa dengan diajukannya Gugatan tersebut di PN Cibinong, maka sudah terlihat bahwa Penggugat telah mempunyai niat buruk atau itikad tidak baik dan berlaku curang untuk menghilangkan tanggungjawabnya kepada Tergugat III atas permasalahan internal antara Penggugat dengan Karyawannya *saudara Emi Kurniati*. Sehingga jika saja gugatan ini dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka akan menguntungkan bagi Penggugat dan akan merugikan kepentingan Tergugat III;

2.6 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka sangat jelaslah Penggugat adalah pihak yang diuntungkan, sementara itu Tergugat III merupakan pihak yang dirugikan, maka dengan demikian seharusnya Penggugat tidak mempunyai hak/legal standing untuk menggugat Tergugat III, maka patut kiranya gugatan Penggugat dinyatakan tidak sempurna atau cacat hal ini sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 213 K/ Sip/ 1979 tanggal 27 Januari 1981 yang pada pokoknya menegaskan Penggugat sudah tidak memiliki kedudukan (*hoedanig heid*) atau tidak mempunyai kedudukan *legitima persona standi in judicio* dikarenakan telah beralihnya hak kepemilikan atas objek sengketa;

2.7 Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, Tergugat III meyakini terhadap gugatan yang diajukan Penggugat mengandung cacat formil dalam bentuk *exceptio in persona* dengan alasan *diskualifikasi in person*, dikarenakan Penggugat tidak memiliki alas hak/ kedudukan hukum dalam mengajukan gugatan terkait dengan sengketa di dalam perkara *a quo* (*non legitima persona standi in judicio*);



2.8 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sehingga patut dan layak gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut;

B. DALAM POKOK PERKARA

Bantahan Tentang Duduk Perkara

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana Gugatan Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam Perkara Nomor: 361/Pdt.G/2019/PN.CBI sepanjang tidak diakui secara jelas oleh Tergugat III;
2. Bahwa dalam kronologi perkara sebagai gugatan yang disampaikan Penggugat sangat mengada-ada, penuh rekayasa seolah-olah Penggugat adalah korban, akan tetapi pada faktanya Tergugat III lah yang menjadi korban sebenarnya;
3. Bahwa agar Majelis Hakim mendapatkan fakta yang sebenarnya, sehingga asas *audi et alteram partem* dapat ditegakan dalam memeriksa perkara ini, maka Tergugat III akan menjelaskan awal kejadian peristiwa pembelian Rumah No.17 dengan SHM No. 606 seluas 90 M2;
4. Bahwa awal mula Tergugat III mengajukan pembelian unit Rumah No.17 dengan SHM No. 606 seluas 90 M2 dengan cara kredit ke salahsatu bank, namun pengajuan kredit tersebut di tolak sehingga oleh Penggugat disarankan dan diperkenalkan kepada Emi Kurniati yang ketika itu diperkenalkan kepada Tergugat III sebagai Karyawan Penggugat, untuk mengajukan permohonan ulang sehingga akhirnya pada tanggal 26 Mei 2017 ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dengan harga : Rp. 298.730.100 (*dua ratus Sembilan puluh delapan juta tujuh ratus tiga puluh ribu seratus rupiah*).
5. Bahwa Telah terjadi Permasalahan internal antara Penggugat dengan Emi Kurniati sehingga berimbas terhadap Tergugat III, berupa Penggugat berupaya meminta Tergugat III untuk mengosongkan Rumah No.17 dengan SHM No. 606 seluas 90 M2 dengan mengenyampingkan hubungan hukum Tergugat III dalam menguasai, menempati objek dalam Perkara aquo.
6. Bahwa sangat bertentangan secara hukum Penggugat mengganti kunci rumah tersebut tanpa seizin dari Tergugat III, sehingga akhirnya sejak Mei 2019 Tanah Tersebut secara fisik dikuasai oleh Penggugat.

Halaman 41 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Cbi



Bantahan Tentang Cara Penguasaan secara Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat.

7. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III mendatangi notaris Dani Ardiati, SH/Tergugat VI dan oleh Tergugat VI diberikan ide rekayasa pelanggaran hukum dan/atau solusi dengan maksud agar terbebas secara hukum dari bentuk pelanggaran yang dilakukan maka hal ini sangatlah tidak tepat dan tidak beralasan secara hukum, karena:

- a. Dalil Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III tidak pernah secara Bersama-sama pergi mendatangi notaris Dani Ardiati, SH/Tergugat VI, hal ini adalah fitnah keji yang dilakukan oleh Penggugat, untuk itu Penggugat berkewajiban membuktikan Kapan dan dimana adanya pertemuan antara Penggugat dan Tergugat membahas skenerio Rekayasa yang Penggugat dalilkan dalam perkara aquo;
- b. Bahwa Tergugat III adalah Pembeli yang beritikad baik karena telah melakukan tahapan-tahapan sesuai dengan peraturanperundang-undangan dengan menuangkan dalam PPJB yang dibuat di Kantor Notaris, dan faktanya adalah Penggugat dalam bertransaksi terkait Tanah/bangunan lainnya menunjuk Tergugat VI sebagai notaris dalam transaksi tersebut, olehkarenanya, hukum selalu melindungi pihak-pihak yang beritikad baik dalam melaksanakan perjanjian, maka dengan adanya PPJB antara Tergugat III dengan Emi Kurniati selaku karyawan Penggugat yang nyata-nyata diketahui dan ditunjuk oleh Penggugat.
- c. Bahwa secara fakta uang yang disetor/dibayarkan oleh Tergugat III diterima oleh Penggugat sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam Gugatannya. Akan tetapi setoran tersebut terhenti karena adanya Permasalahan hukum (internal) antara Penggugat dengan Tergugat IV, Emi Kurniati adalah resiko keduanya bukan menjadi alasan pembenaran untuk membatalkan dan/atau tidak mengakui keabsahan PPJB tersebut sehingga dibatalkannya PPJB justru melanggar dan akan merugikan pihak Tergugat III;



8. Bahwa jika merujuk kepada hukum perjanjian walaupun yang membuat perjanjian Tergugat III dengan Emi Kurniati, akan tetapi secara hukum Penggugat juga terikat dan tunduk terhadap isi perjanjian, hal ini dikarenakan Penggugat selama ini telah menerima uang pembayaran kewajibannya Tergugat III melalui Tergugat IV, sehingga secara hukum Penggugat harus patuh terhadap isi perjanjian sampai dengan seluruh isi perjanjian tersebut terlaksana, hal ini dalam hukum kontrak dikenal sebagai *Zaakwaarneming*;

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka tidak patut dan tidak layak jika Penggugat menyatakan menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III mendatangi notaris Dani Ardiati, SH/Tergugat VI dan oleh Tergugat VI diberikan ide rekayasa pelanggaran hukum dan/atau solusi dengan maksud agar terbebas secara hukum dari bentuk pelanggaran

Bantahan Tentang Tergugat III telah melakukan pelanggaran hukum karena dengan iktikad yang tidak baik melakukan transaksi terlarang.

10. Bahwa lagi-lagi Penggugat telah melakukan fitnah keji Terhadap Tergugat III, yang mendalilkan Tergugat III telah melakukan Transaksi Terlarang, faktanya transaksi dilakukan secara sah berdasarkan *Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang ditandatangani dan terdaftar dalam register No. 159/2017 tertanggal 26 Mei 2017, Notaris Dani Ardiati, SH, Notaris Kabupaten Bogor*;

11. Bahwa faktanya pembayaran dilakukan melalui perbankan, serta diterima pula oleh Penggugat berupa pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat III, olehkarenanya suatu kewajiban dari Penggugat untuk membuktikan adanya transaksi terlang dimaksud;

12. Bahwa Tergugat III adalah Pembeli yang beriktikad baik karena telah melakukan tahapan-tahapan sesuai dengan peraturanperundang-undangan dengan menuangkan dalam PPJB yang dibuat di Kantor Notaris, dan faktanya adalah Penggugat dalam bertransaksi terkait Tanah/bangunan lainnya menunjuk Tergugat VI sebagai notaris dalam transaksi tersebut, olehkarenanya, hukum selalu melindungi pihak-pihak yang beriktikad baik dalam melaksanakan perjanjian, maka dengan adanya PPJB antara Tergugat III dengan Emi Kurniati selaku karyawan Penggugat yang nyata-nyata diketahui dan ditunjuk oleh Penggugat.

13. Bahwa secara fakta uang yang disetor/dibayarkan oleh Tergugat III diterima oleh Penggugat sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam



Gugatannya. Akan tetapi setoran tersebut terhenti karena adanya Permasalahan hukum (internal) antara Penggugat dengan Tergugat IV, Emi Kurniati adalah resiko keduanya bukan menjadi alasan pembenaran untuk membatalkan dan/atau tidak mengakui keabsahan PPJB tersebut sehingga dibatalkannya PPJB justru melanggar dan akan merugikan pihak Tergugat III;

Bantahan Tentang Tergugat III telah melakukan pelanggaran hukum karena Menempati dan menguasai/menikmati Tanah dan Bangunan Aquo berdasarkan “Transaksi Terlarang”

14. Bahwa Penggugat sangat keliru mendasarkan Transaksi Terlarang sebagai dasar Tergugat III Menempati dan menguasai/menikmati Tanah dan Bangunan, karena sangat nyata dan sah, transaksi berdasarkan PPJB yang dibuat dihadapan notaris Dani Ardiati, SH/Tergugat VI;

15. Bahwa tidak ada putusan hukum atas pembatalan PPJB tersebut sehingga tidak beralasan secara hukum menyatakan Tergugat III menempati menguasai berdasarkan Transaksi Terlarang, bahkan Faktanya Penggugat telah melakukan upaya hukum terhadap Tergugat III dengan Menggugat Perbuatan Melawan Hukum di PN Cibinong dengan objek gugatan yang sama (vide gugat Perkara Nomor: 361/Pdt.G/2019/PN.CBI) yang putusannya mengabulkan Eksepsi Tergugat III karena Gugatan dinyatakan *Niet Ontvankelijke verklaard* ;

16. Bahwa Fakta nya notaris Dani Ardiati, SH/Tergugat VI adalah Notaris yang ditunjuk dan dikenali oleh Penggugat, sehingga tidak beralasan hukum menyatakan Transaksi terlarang.

17. Bahwa justru sangat bertentangan secara hukum Penggugat mengganti kunci rumah tersebut tanpa seizin dari Tergugat III, sehingga akhirnya sejak Mei 2019 Tanah Tersebut secara fisik dikuasai oleh Penggugat.

Bantahan Tentang Kerugian Penggugat.

18. Bahwa Penggugat sebagai dalil gugatannya mengakui kalau Pengugat adalah pihak yang dirugikan akibat perbuatan Tergugat III;

19. Bahwa berdasarkan uraian seluruh dalil Tergugat III tersebut diatas, dari awal Tergugat III lah yang telah dirugikan penggugat dari awal hal ini dikarenakan dengan alasan sebagaimana berikut:



a. Bahwa sejak awal Tergugat III telah menyelesaikan pembayaran sebesar Rp. 52.360.000,- (*lima puluh dua juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah*), dengan perincian sebagai berikut:

DP : Rp. 30.000.000,-

Booking fee dan Notaris : Rp. 5.000.000,-

Angsuran @ Rp. 2.480.000,- x 7 Bulan = 17.360.000,-

b. Bahwa selanjutnya setelah Tergugat III keluar dari Rumah yang menjadi objek sengketa Perkara aquo, Penggugat telah mengganti kunci rumah dan menguasai secara fisik;

c. Bahwa akibat permasalahan hukum antara Penggugat dengan Erni Kurniati/Tergugat IV, maka Tergugat III dijadikan "pihak yang seolah-olah" harus bertanggungjawab karena telah melakukan perbuatan melawan hukum;

20. Bahwa berdasarkan uraian di atas, sudah sangat jelas Penggugatlah pihak yang diuntungkan dalam PPJB terhadap unit Rumah No. 17, SHM No:606 seluas: 70M2, karena Pengugatlah pihak yang telah menikmati uang dan menguasai Fisik Rumah tersebut, akan tetapi dengan niat liciknya Penggugat mencoba untuk menghindarkan tanggungjawabnya kepada Tergugat III dengan menggugat Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;

C. DALAM REKOVENSI

1. Bahwa dalam Gugatan Rekovensi ini selanjutnya kiranya Penggugat Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekovensi dan Tergugat III disebut sebagai Penggugat Konvensi;

2. Bahwa segala yang sudah dijelaskan dalam jawaban pokok perkara menjadi satu kesatuan dengan gugatan rekovensi Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekovensi, begitu juga dalam hal pembuktian segala sesuatu yang Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekovensi buktikan dalam gugatan konvensi menjadi satu hal yang tidak terpisahkan dari gugatan Rekovensi;

3. Bahwa dalam perkara ini, Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekovensi merupakan pihak yang dirugikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi sehingga akibat perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi menyebabkan Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekovensi mengalami kerugian baik moril maupun materiil;



4. Bahwa adapun yang menjadi dasar gugatan Rekovensi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekovensi adalah terhadap perbuatan Penggugat yang mana sejak awal Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekovensi bersedia mengikuti saran untuk membeli rumah dengan cara mencicil melalui Erni Kurniati yang merupakan karyawan Penggugat dalam kedudukannya selaku pemilik atau yang berhak (*vide Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang ditandatangani dan terdaftar dalam register No. 159/2017 tertanggal 26 Mei 2017, Notaris Dani Ardiati, SH, Notaris Kabupaten Bogor*);

5. Bahwa selanjutnya dengan adanya permasalahan hukum antara Emi Kurniati dengan Tergugat sehingga terhentinya pembayaran yang diterima Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi, maka Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekovensi tidak dapat menguasai, menempati unit Rumah No. 17, SHM No:606 seluas: 70M2;

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka telah nyata-nyata perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi kepada Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekovensi dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekovensi;

7. Bahwa oleh karena Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekovensi merasa sangat dirugikan oleh Pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi kepada Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekovensi maka patut dan layak jika perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensi kepada Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekovensi dapat dikualifikasikan sebagai harus membayar ganti rugi secara langsung dan tunai kepada Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekovensi yang perinciannya sebagai berikut:

7.1 Kerugian materiil, terdiri dari: biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekovensi, yang perinciannya terdiri dari :

-Biaya rapat, biaya konsultasi, biaya perjalanan, biaya akomodasi yang seluruhnya berjumlah Rp. 100.000.000,- (*Seratus juta rupiah*);

-Uang Tergugat III yang telah dikeluarkan untuk membeli satu unit Rumah No. 17, SHM No:606 seluas: 70M2, sebesar Rp. 52.360.000,- (*lima puluh dua juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah*), dengan perincian sebagai berikut:



- a. DP : Rp. 30.000.000,-
- b. Booking fee dan Notaris : Rp. 5.000.000,-
- c. Angsuran @ Rp. 2.480.000,- x 7 Bulan = 17.360.000,-

7.2 Kerugian immateriil yang diderita Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekovensi, antara lain sangat sulitnya untuk memulihkan kehormatan dan nama baik serta kepercayaan klien dan rekan bisnis terhadap Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekovensi, Mengingat kedudukan, jabatan serta harkat dan martabat Penggugat seperti tersebut di atas pada butir 1 gugatan ini, dan kedudukan serta kemampuan Tergugat, maka Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp. 298.730.100 (*dua ratus Sembilan puluh delapan juta tujuh ratus tiga puluh ribu seratus rupiah*);

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

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

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima
2. Menerima Jawaban Tergugat III untuk seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa sah perjanjian pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat III Konvensi dengan Emi Kurniati;
4. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

C. DALAM REKOVENSI



1. Menerima Gugatan Rekonvensi Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah merugikan Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi secara langsung dan tunai kepada Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang perinciannya sebagai berikut:
 - 3.1 Kerugian materiil, terdiri dari: biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, yang perinciannya terdiri dari :
 - Biaya rapat, biaya konsultasi, biaya perjalanan, biaya akomodasi yang seluruhnya berjumlah Rp. 100.000.000,- (*Seratus juta rupiah*);
 - Uang Tergugat III yang telah dikeluarkan untuk membeli satu unit Rumah No. 17, SHM No:606 seluas: 70M2, sebesar Rp. 52.360.000,- (*lima puluh dua juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah*), dengan perincian sebagai berikut:
 - a. DP : Rp. 30.000.000,-
 - b. Booking fee dan Notaris : Rp. 5.000.000,-
 - c. Angsuran @ Rp. 2.480.000,- x 7 Bulan = 17.360.000,-
 - 3.2 Kerugian immateriil yang diderita Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi, antara lain sangat sulitnya untuk memulihkan kehormatan dan nama baik serta kepercayaan klien dan rekan bisnis terhadap Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Mengingat kedudukan, jabatan serta harkat dan martabat Penggugat seperti tersebut di atas pada butir 1 gugatan ini, dan kedudukan serta kemampuan Tergugat, maka Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp. 298.730.100 (*dua ratus Sembilan puluh delapan juta tujuh ratus tiga puluh ribu seratus rupiah*);
5. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau

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



Menimbang, bahwa Tergugat VI melalui Kuasanya memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

PENGUGAT SALAH DALAM MENARIK PIHAK

Bahwa **Penggugat** dalam gugatannya perkara *a quo* **mempermasalahkan Tergugat VI** selaku Notaris & PPAT beranggapan bahwasannya **Tergugat VI** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yakni **memberikan ide rekayasa pelanggaran hukum maupun melakukan transaksi terlarang.**

Bahwa setelah membaca dan mempelajari gugatan *a quo* yang diajukan oleh **Penggugat**, telah sangat jelas dalam gugatannya **Penggugat** mengakui tindakan **Tergugat VI** hanya sebatas melakukan waarmeding terhadap 3 (tiga) Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yaitu :

- PPJB tanggal 26 Mei 2017 antara Ny Emi Kurniati (**Tergugat IV**) dengan Tn Johan Rizki Mujiono (**Tergugat I**), waarmeding Notaris & PPAT Dani Ardiati, SH. tanggal 26 Mei 2017 (**Bukti TVI – 1**);
- PPJB tanggal 26 Mei 2017 antara Ny Emi Kurniati (**Tergugat IV**) dengan Ny Elia Kusumawati (**Tergugat II**), waarmeding Notaris & PPAT Dani Ardiati, SH. tanggal 26 Mei 2017 (**Bukti TVI – 2**);
- PPJB tanggal 26 Mei 2017 antara Ny Emi Kurniati (**Tergugat IV**) dengan Ny Maya Sulistianti (**Tergugat III**), waarmeding Notaris & PPAT Dani Ardiati, SH. tanggal 26 Mei 2017 (**Bukti TVI – 3**);

yang dimintakan waarmeding oleh para pihak yang tercantum dalam 3 (tiga) PPJB tersebut dan **Tergugat VI tidak berkewajiban untuk mengetahui maupun bertanggungjawab terhadap isi dari 3 (tiga) PPJB tersebut.**

Sehingga seharusnya Penggugat dalam gugatannya menarik Notaris Dani Ardiati, SH. sebagai pihak Turut Tergugat dan bukanlah sebagai pihak Tergugat.

Adapun apabila benar **Penggugat** merasa telah dirugikan dengan tindakan **Tergugat VI** yaitu melakukan waarmeding terhadap 3 (tiga) PPJB tersebut, maka seharusnya **Penggugat terlebih dahulu melakukan permohonan kepada Majelis Pengawas Notaris untuk dilakukan pemeriksaan apakah benar Tergugat VI selaku Notaris & PPAT telah melakukan sebuah Pelanggaran Hukum.** Hal ini sebagaimana telah diatur dalam Pasal 66 ayat (1) huruf b UU No. 2 tahun 2014 tentang perubahan UU No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu :

- (1) *Untuk kepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum, atau hakim dengan persetujuan majelis kehormatan Notaris berwenang:*



b. *Memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan Akta atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris.*

Sehingga tidak bisa secara serta merta Penggugat langsung menarik Tergugat VI sebagai salah satu pihak Tergugat.

Bahwa dengan demikian sudah sepatutnya menurut hukum, **mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong untuk Menerima dan Mengabulkan eksepsi Tergugat VI untuk seluruhnya dan menyatakan Tergugat VI tidak terkait terhadap tindak Perbuatan Hukum dan melepaskan Tergugat VI dari perkara a quo.**

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **Tergugat VI** menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil, alasan-alasan dan uraian-uraian yang termuat dalam surat gugatan **Penggugat**, terkecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh **Tergugat VI** dan hanya sebatas dengan dalil-dalil, alasan-alasan maupun uraian-uraian yang berkaitan langsung dengan **Tergugat VI**;

2. Bahwa terlebih dahulu perlu Majelis Hakim perkara a quo ketahui bahwasannya **Penggugat** beserta **Tergugat IV** dan **Tergugat V** merupakan pelanggan / klien dari Kantor Notaris & PPAT Dani Ardiati, SH. yang beralamat di Babakan, Kec. Ciseeng, Bogor. untuk mengurus terkait Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB), Akta Jual Beli (AJB), waarmeking, serta balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) perihal objek yang berada di Perumahan Cikampak Residence, Bojong Rangkas, Ciampea, Kab. Bogor;

3. Bahwa **Tergugat VI** menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil pada Point 3.1, Point 3.2, Point 3.3 hal. 3-4 gugatan **Pengguat**.

Bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat sendiri oleh para pihak (**Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V**) yaitu:

- PPJB tanggal 26 Mei 2017 antara Ny Emi Kurniati (**Tergugat IV**) dengan Tn Johan Rizki Mujiono (**Tergugat I**), waarmeking Notaris & PPAT Dani Ardiati, SH. tanggal 26 Mei 2017 (**Bukti TVI – 1**);
- PPJB tanggal 26 Mei 2017 antara Ny Emi Kurniati (**Tergugat IV**) dengan Ny Elia Kusumawati (**Tergugat II**), waarmeking Notaris & PPAT Dani Ardiati, SH. tanggal 26 Mei 2017 (**Bukti TVI – 2**);



- PPJB tanggal 26 Mei 2017 antara Ny Emi Kurniati (**Tergugat IV**) dengan Ny Maya Sulistianti (**Tergugat III**), waarmeding Notaris & PPAT Dani Ardiati, SH. tanggal 26 Mei 2017 (**Bukti TVI – 3**);

Terhadap 3 (tiga) PPJB tersebut, **Tergugat VI** hanya melakukan waarmeding / pencatatan pembukuan atas permintaan dari para pihak dimaksud. Dan pula **Tergugat VI** tidak bertanggungjawab maupun berkewajiban untuk mengetahui isi 3 (tiga) PPJB tersebut;

Sehingga tidak benar **Tergugat VI** memberikan ide rekayasa pelanggaran hukum maupun melakukan transaksi terlarang sebagaimana tuduhan **Penggugat** dalam gugatan nya;

4. Bahwa **Tergugat VI** menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil pada Point 11 hal. 11 gugatan **Penggugat**.

Bahwa sebagaimana telah disampaikan pada point 3 di atas, adapun 3 (tiga) PPJB tersebut dibuat dan disepakati sendiri oleh para pihak yang tercantum tanpa ada campur tangan dari **Tergugat VI**;

- 4.A. Bahwa sebelum terjadinya permasalahan hukum sebagaimana perkara *a quo*, baik **Penggugat** maupun **Tergugat IV** dan **Tergugat V** sering meminta **Tergugat VI** untuk mengurus terkait Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB), Akta Jual Beli (AJB), waarmeding, serta balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) perihal objek yang berada di Perumahan Cikampak Residence, Bojong Rangkas, Ciampea, Kab. Bogor;
- 4.B. Bahwa Pembuatan 3 (tiga) PPJB tersebut dibuat dan disepakati sendiri oleh para pihak yang tercantum yakni **Tergugat I**, **Tergugat II**, **Tergugat III** dengan **Tergugat IV** dan **Tergugat V**. Kemudian meminta **Tergugat VI** untuk melakukan waarmeding terhadap 3 (tiga) PPJB tersebut.
- 4.C. Bahwa berkaitan dengan permintaan **Tergugat IV** dan **Tergugat V** untuk dilakukan waarmeding terhadap 3 (tiga) PPJB tersebut, **Tergugat VI** sempat menanyakan kepada **Tergugat IV** dan **Tergugat V** perihal alas hak yaitu Sertifikat kepemilikan dari Objek yang dilakukan PPJB tersebut, namun **Tergugat IV** dan **Tergugat V** mengatakan bahwa sertifikat-sertifikat atas 3 (tiga) Objek PPJB sedang dilakukan balik nama di Notaris lain dan **Tergugat IV** dan **Tergugat V** menjanjikan akan memperlihatkan sertifikat-sertifikat secepatnya kepada **Tergugat VI** setelah selesai proses balik nama



tersebut. Namun hingga sampai saat ini, sertifikat-sertifikat tersebut tidak pernah diperlihatkan oleh **Tergugat IV** dan **Tergugat V**;

- 4.D. Bahwa **Tergugat VI** kemudian melakukan waarmerking terhadap 3 (tiga) PPJB tersebut dengan dasar **KEPERCAYAAN** kepada kliennya yakni **Tergugat IV** dan **Tergugat V** dan atas permintaan para pihak.

Kepercayaan ini didasari Sebagaimana yang telah lalu dimana ketika **Tergugat IV** dan **Tergugat V** meminta dilakukan waarmerking terhadap PPJB kepada **Tergugat VI** melampirkan, atapun memperlihatkan Sertifikat kepemilikan asli atas objek PPJB.

Adapun terhadap Objek PPJB lainnya yang juga dilakukan waarmerking oleh **Tergugat VI** tidak timbul permasalahan hukum, antara lain :

- PPJB tanggal 19 April 2017 antara Ny Emi Kurniati (**Tergugat IV**) dengan Tn Pirman, waarmerking Notaris & PPAT Dani Ardiati, SH. tanggal 19 April 2017. Kemudian disusulkan Sertifikat Hak Milik No. 602 tanggal 29 Oktober 2017 yang telah dibalik nama semula Agung Dwi Aprilistyanto, ST (**Penggugat**) menjadi milik Bustomi (**Tergugat V**) (**Bukti TVI – 4**);
- PPJB tanggal 19 April 2017 antara Ny Emi Kurniati (**Tergugat IV**) dengan Ny Hj Enar Sumiarsih, waarmerking Notaris & PPAT Dani Ardiati, SH. tanggal 19 April 2017. Kemudian disusulkan Sertifikat Hak Milik No. 618 tanggal 29 Oktober 2017 yang telah dibalik nama semula Agung Dwi Aprilistyanto, ST (**Penggugat**) menjadi milik Emi Kurniati (**Tergugat IV**) (**Bukti TVI – 5**);
- PPJB tanggal 19 April 2017 antara Ny Emi Kurniati (**Tergugat IV**) dengan Ny Hernawati, waarmerking Notaris & PPAT Dani Ardiati, SH. tanggal 19 April 2017. Kemudian disusulkan Sertifikat Hak Milik No. 601 tanggal 29 Oktober 2017 yang telah dibalik nama semula Agung Dwi Aprilistyanto, ST (**Penggugat**) menjadi milik Emi Kurniati (**Tergugat IV**) (**Bukti TVI – 6**);

Namun, terhadap 3 (tiga) objek PPJB tersebut hingga sampai saat ini **Tergugat IV** dan **Tergugat V** tidak pernah memperlihatkan atau melampirkan kemudian;



5. Bahwa sebagaimana telah diatur dalam Pasal 15 ayat (2) UU No. 2 tahun 2014 tentang perubahan UU No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, *Notaris berwenang pula: b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;*

Adapun pengertian Waarmerking menurut Tan Thong Kie dalam bukunya Studi Notariat sebagaimana dikutip dalam Jurnal berjudul "Kekuatan Pembuktian Legalisasi dan Waarmerking Akta Dibawah Tangan oleh Notaris, Cita Astungkoro Sukmawirawan, 2014, *Waarmerring atau Verklaring Van Visum adalah memberikan tanggal pasti (date certain) yaitu suatu keterangan bahwa notaris benar-benar melihat akta tersebut ada dan mencatatnya pada buku khusus.*

Bahwa berdasarkan ketentuan dan penjelasan di atas, waarmerking yang dilakukan oleh **Tergugat VI** selaku Notaris & PPAT hanya sebatas pembukuan dan pencatatan terhadap surat di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh para pihak dan Notaris tidak bertanggungjawab atas isi surat di bawah tangan yang disahkan;

6. Bahwa demikian dalil-dalil **Penggugat** dalam gugatannya yang menyatakan bahwa **Tergugat VI** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yakni memberikan ide rekayasa pelanggaran hukum maupun melakukan transaksi terlarang adalah **TIDAK BENAR**. Dan gugatan **Penggugat** terkesan mengada-ada serta telah menuduh / mencemarkan nama baik **Tergugat VI** selaku Notaris & PPAT tanpa melihat fakta hukum yang sebenarnya.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana **Tergugat VI** sampaikan, dengan ini **Tergugat VI** mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan eksepsi **Tergugat VI** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **Tergugat VI** tidak terkait terhadap tindak Perbuatan Hukum dan melepaskan **Tergugat VI** dari perkara *a quo*;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dan Jawaban **Tergugat VI** untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;



3. Menyatakan **Tergugat VI** tidak melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** memberikan ide rekayasa pelanggaran hukum maupun melakukan transaksi terlarang;
4. Menghukum **Penggugat** untuk membayar biaya perkara yang timbul atas gugatan *a quo*;

Atau

Apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, II, III, dan VI tersebut, Penggugat telah mengajukan replik, dan selanjutnya Tergugat I, II, III, dan VI mengajukan duplik, sehingga Majelis Hakim menganggap jawab-jawaban diantara para pihak telah cukup, dan pemeriksaan perkara ini akan dilanjutkan dengan acara pembuktian;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy dari surat aslinya Sertipikat Hak Milik Nomor 600/Bojong Rangkas, seluas 75 M2 atas nama Agung Dwi Aprilistyanto, tanggal 29 Oktober 2014, (diberi tanda P-1);
2. Foto copy dari surat aslinya Sertipikat Hak Milik Nomor 628/Bojong Rangkas, seluas 90 M2 atas nama Agung Dwi Aprilistyanto, tanggal 29 Oktober 2014, (diberi tanda P-2);
3. Foto copy dari surat aslinya Sertipikat Hak Milik Nomor 606/Bojong Rangkas, seluas 70 M2 atas nama Agung Dwi Aprilistyanto, tanggal 29 Oktober 2014, (diberi tanda P-3);
4. Foto copy dari foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Nyonya Emi Kurniati dengan Tuan Johan Rizki Mujiono, tanggal 26 Mei 2017, yang di waarmerking di Notaris Dani Ardiati, SH, dengan Nomor 158/2017, tanggal 26 Mei 2017, (diberi tanda P-4);
5. Foto copy dari foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Nyonya Emi Kurniati dengan Nyonya Elia Kusumawati, tanggal 26 Mei 2017, yang di waarmerking di Notaris Dani Ardiati, SH, dengan Nomor 162/2017, tanggal 26 Mei 2017, (diberi tanda P-5);
6. Foto copy dari foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Nyonya Emi Kurniati dengan Nyonya Maya Sulistianti, tanggal 26 Mei 2017, yang di waarmerking di Notaris Dani Ardiati, SH, dengan Nomor 159/2017, tanggal 26 Mei 2017, (diberi tanda P-6);

Halaman 54 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Cbi



7. Foto copy dari surat aslinya Perjanjian Kesepakatan Jual Beli di Perumahan Cikampak Residence antara Agung dwi aprilistyanto, ST dengan Bustami, tanggal 30 Juni 2017, yang di waarmerking di Notaris Dani Ardiati, SH, tanggal 10 Agustus 2017, (diberi tanda P-7);
8. Foto keadaan Rumah yang sudah ditinggal oleh Tergugat III, (diberi tanda P-8);
9. Foto copy dari surat aslinya Perjanjian Kesepakatan Perdamaian antara Agung Dwi Aprilistyanto, ST dengan Elia Kusumawati, tanggal 11 Agustus 2017, (diberi tanda P-9);
10. Foto copy dari surat aslinya Surat Perjanjian Sewa Rumah antara Mety Amalia dengan Yusufi Erfiadi, tanggal 01 Juli 2021, (diberi tanda P.10 A.1);
11. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi Sewa Rumah antara Mety Amalia dengan Yusufi Erfiadi, sebesar Rp.4.000.000.- tanggal 01 Juli 2021, (diberi tanda P.10 A.2);
12. Foto copy dari surat aslinya Surat Perjanjian Sewa Rumah antara Mety Amalia dengan Rina Wulandari, sebesar Rp.8.000.000.- tanggal 24 Juli 2021, (diberi tanda P.10 B.1);
13. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi Sewa Rumah antara Mety Amalia dengan Rina Wulandari, sebesar Rp.8.000.000.- tanggal 24 Juli 2021, (diberi tanda P.10 B.2);
14. Foto copy dari surat aslinya Surat Perjanjian Sewa Rumah antara Mety Amalia dengan Hartono, sebesar Rp.5.000.000.- tanggal 7 Agustus 2021, (diberi tanda P.10 C.1);
15. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi Sewa Rumah antara Mety Amalia dengan Bpk Hartono, sebesar Rp.5.000.000.- tanggal 7 Agustus 2021, (diberi tanda P.10 C.2);
16. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi Jasa Hukum guna mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Cibinong, sebesar Rp.100.000.000.- tanggal 27 Desember 2020, (diberi tanda P.11);

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy dari surat aslinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Nyonya Emi Kurniati dengan Tuan Johan Rizki Mujiono, tanggal 26 Mei 2017, yang di waarmerking di Notaris Dani Ardiati, SH, dengan Nomor 158/2017, tanggal 26 Mei 2017, (diberi tanda T.I-1);

Halaman 55 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Cbi



2. Foto copy dari surat aslinya Rekening Koran atas nama Johan Rizki M, sejumlah Rp.2.180.850.-(dua juta seratus delapan puluh ribu delapan ratus lima puluh rupiah), tanggal 01 Juni 2017, (diberi tanda T.I-2);
3. Foto copy dari surat aslinya Rekening Koran atas nama Johan Rizki M, sejumlah Rp.2.180.850.-(dua juta seratus delapan puluh ribu delapan ratus lima puluh rupiah), tanggal 26 Agustus 2017, (diberi tanda T.I-3);
4. Foto copy dari surat aslinya Rekening Koran atas nama Johan Rizki M, sejumlah Rp.2.180.850.-(dua juta seratus delapan puluh ribu delapan ratus lima puluh rupiah), tanggal 27 September 2017, (diberi tanda T.I-4);
5. Foto copy dari surat aslinya Rekening Koran atas nama Johan Rizki M, sejumlah Rp.2.180.850.-(dua juta seratus delapan puluh ribu delapan ratus lima puluh rupiah), tanggal 27 Oktober 2017, (diberi tanda T.I-5);
6. Foto copy dari surat aslinya Rekening Koran atas nama Johan Rizki M, sejumlah Rp.2.180.850.-(dua juta seratus delapan puluh ribu delapan ratus lima puluh rupiah), tanggal 27 November 2017, (diberi tanda T.I-6);
7. Foto copy dari surat aslinya Rekening Koran atas nama Johan Rizki M, sejumlah Rp.2.180.850.-(dua juta seratus delapan puluh ribu delapan ratus lima puluh rupiah), tanggal 27 Desember 2017, (diberi tanda T.I-7);
8. Foto copy dari surat aslinya Surat Pesanan Kavling & Bangunan Nomor 025/SPKB/CIRES/VI/2016 atas nama Johan Rizki M, tanggal 22 Juli 2016, (diberi tanda T.I-8);
9. Foto copy dari surat aslinya Surat Kesepakatan Jual Beli Nomor 24/SKJB/CIRES/VII/2016, tanggal 23 Juli 2016, (diberi tanda T.I-9);
10. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi Nomor 0151, tanggal 28 Februari 2017, (diberi tanda T.I-10);
11. Foto copy dari surat aslinya Slip Pemindahan Dana antar Rekening BCA , dari Emi Kurniati ke Agung Dwi Aprilistyanto, ST, tanggal 30 Oktober 2017, (diberi tanda T.I-11);
12. Foto copy dari salinan resmi Putusan Perkara Perdata Nomor 50/Pgt.G/2018/PN.Cbi, tanggal 14 Maret 2018, (diberi tanda T.I-12);
13. Foto copy dari surat aslinya Surat Pernyataan dari Emi Kurniati, tanggal 07 Juni 2020, (diberi tanda T.I-13);

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy dari surat aslinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Nyonya Emi Kurniati dengan Nyonya Elia Kusumawati, yang di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. waarmeding di Notaris Dani Ardiati, SH, dengan Nomor 162/2017, tanggal 26 Mei 2017, (diberi tanda T.II-1);
2. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi Nomor 0007/KU/ECK/II/17 dari Ibu Elia Kusumawati ke Emi Kurniati sebesar Rp.5.000.000.-, tanggal 18 Juli 2017, (diberi tanda T.II-2);
3. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi Nomor 0009/KU/ECK/II/17 dari Ibu Elia Kusumawati ke Emi Kurniati sebesar Rp.50.000.000.-, tanggal 23 Februari 2017, (diberi tanda T.II-3);
4. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi Nomor 00051/KU/ECK/II/17 dari Ibu Elia Kusumawati ke Emi Kurniati sebesar Rp.2.055.000.-, tanggal 11 Juni 2017, (diberi tanda T.II-4);
5. Foto copy dari print out Rekening Tahapan BCA E Banking atas nama M Dani Kurniawan, sejumlah Rp.2.306.000.-, Juli 2017, (diberi tanda T.II-5);
6. Foto copy dari print out Rekening Tahapan BCA E Banking atas nama M Dani Kurniawan, sejumlah Rp.2.282.597.-, Agustus 2017, (diberi tanda T.II-6);
7. Foto copy dari print out Rekening Tahapan BCA E Banking atas nama M Dani Kurniawan, sejumlah Rp.2. 282.597.-, September 2017, (diberi tanda T.II-7);
8. Foto copy dari print out Rekening Tahapan BCA E Banking atas nama M Dani Kurniawan, sejumlah Rp.2.282.597.-, Oktober 2017, (diberi tanda T.II-8);
9. Foto copy dari print out Rekening Tahapan BCA E Banking atas nama M Dani Kurniawan, sejumlah Rp.2.282.597.-, November 2017, (diberi tanda T.II-9);
10. Foto copy dari print out Rekening Tahapan BCA E Banking atas nama M Dani Kurniawan, sejumlah Rp.2.282.597.-, Desember 2017, (diberi tanda T.II-10);
11. Foto copy dari surat aslinya Surat Tanda Laporan Polisi No.Pol.STBL/B/324/VII/2019/JBR/RES.BGR.-, tanggal 10 Juli 2019, (diberi tanda T.II-11);
12. Foto copy dari salinan resmi Putusan Perkara Perdata Nomor 50/Pgt.G/2018/PN.Cbi, tanggal 14 Maret 2018, (diberi tanda T.II-12);
13. Foto copy dari foto copy Kwitansi Nomor 0158 dari Emi.K sejumlah Rp.21.500.000.- tanggal 28 Februari 2017, (diberi tanda T.II-13);

Halaman 57 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Cbi



14. Foto copy dari surat aslinya Slip Pemindahan Dana antar Rekening BCA , dari Emi Kurniati ke Agung Dwi Aprilistyanto, ST, sejumlah Rp.100.000.000,- tanggal 30 Oktober 2017, (diberi tanda T.II-14);
15. Foto copy dari surat aslinya Surat Pernyataan dari Emi Kurniati, tanggal 07 Juni 2020, (diberi tanda T.II-15);

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy dari surat aslinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Nyonya Emi Kurniati dengan Nyonya Elia Kusumawati, yang di waarmerking di Notaris Dani Ardiati, SH, dengan Nomor 159/2017, tanggal 26 Mei 2017, (diberi tanda T.III-1);
2. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi CV EC Kreasi Nomor 0041/KW-ECK/V/17 dari Bu Maya sejumlah Rp.30.000.000.- tanggal 30 Januari 2017, (diberi tanda T.III-2 A);
3. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi CV EC Kreasi Nomor 0053/KW-ECK/V/17 dari Bu Maya sejumlah Rp.2.428.700.- tanggal 19 Juni 2017, (diberi tanda T.III-2 B);
4. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi CV EC Kreasi Nomor 0062/KW-ECK/V/17 dari Bu Maya sejumlah Rp.2.428.700.- tanggal 25 Juli 2017, (diberi tanda T.III-3 A);
5. Foto copy dari foto copy Bukti Transaksi Transfer Dana Internet Banking penerima Bu Emi Kurniati sejumlah Rp.2.428.700.- tanggal 25 Juli 2017, (diberi tanda T.III-3 B);
6. Foto copy dari foto copy Bukti Transaksi Transfer Dana Internet Banking penerima Bu Emi Kurniati sejumlah Rp.2.428.700.- tanggal 19 Juni 2017, (diberi tanda T.III-3 C);
7. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi CV EC Kreasi Nomor 0076/KW-ECK/V/17 dari Bu Maya sejumlah Rp.2.428.700.- tanggal 26 Agustus 2017, (diberi tanda T.III-4 A);
8. Foto copy dari foto copy Bukti Transaksi Transfer Dana Internet Banking penerima Bu Emi Kurniati sejumlah Rp.2.428.700.- tanggal 26 Agustus 2017, (diberi tanda T.III-4 B);
9. Foto copy dari surat aslinya Kwitansi CV EC Kreasi Nomor 0081/KW-ECK/V/17 dari Bu Maya sejumlah Rp.2.428.000.- tanggal 25 September 2017, (diberi tanda T.III-5 A);



10. Foto copy dari foto copy Bukti Transaksi Transfer Dana Internet Banking penerima Bu Emi Kurniati sejumlah Rp.2.428.700.- tanggal 25 September 2017, (diberi tanda T.III- 5 B);
11. Foto copy dari surat aslinya Bukti Transaksi Transfer Dana Internet Banking penerima Bu Emi Kurniati sejumlah Rp.2.428.00.- tanggal 26 Oktober 2017, (diberi tanda T.III-6);
12. Foto copy dari surat aslinya Bukti Transaksi Transfer Dana Internet Banking penerima Bu Emi Kurniati sejumlah Rp.2.428.000.- tanggal 25 November 2017, (diberi tanda T.III-7);
13. Foto copy dari surat aslinya Bukti Transaksi Transfer Dana Internet Banking penerima Bu Emi Kurniati sejumlah Rp.2.428.000.- tanggal 26 Desember 2017, (diberi tanda T.III-8);
14. Foto copy dari surat aslinya Surat Pernyataan dari Maman Suherman, tanggal 07 Juni 2020, (diberi tanda T.III-9);
15. Foto copy dari surat aslinya Surat Pernyataan dari Emi Kurniati, tanggal 09 April 2019, (diberi tanda T.III-10);

Menimbang, bahwa Tergugat VI untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy dari foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Nyonya Emi Kurniati dengan Tuan Johan Rizki Mujiono, yang di waarmerking di Notaris Dani Ardiati, SH, dengan Nomor 158/2017, tanggal 26 Mei 2017, (diberi tanda T.VI-1);
2. Foto copy dari foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Nyonya Emi Kurniati dengan Nyonya Elia Kusumawati, yang di waarmerking di Notaris Dani Ardiati, SH, dengan Nomor 159/2017, tanggal 26 Mei 2017, (diberi tanda T.VI-2);
3. Foto copy dari foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Nyonya Emi Kurniati dengan Nyonya Maya Sulistianti, yang di waarmerking di Notaris Dani Ardiati, SH, dengan Nomor 159/2017, tanggal 26 Mei 2017, (diberi tanda T.VI-3);
4. Foto copy dari foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Nyonya Emi Kurniati dengan Tuan Pirman, yang di waarmerking di Notaris Dani Ardiati, SH, dengan Nomor 154/2017, tanggal 19 April 2017, (diberi tanda T.VI-4);
5. Foto copy dari foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Nyonya Emi Kurniati dengan Hj.Enar Sumiarsih , yang di waarmerking di Notaris

Halaman 59 dari 66 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Cbi



Dani Ardiati, SH, dengan Nomor 155/2017, tanggal 19 April 2017, (diberi tanda T.VI-5);

6. Foto copy dari foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Nyonya Emi Kurniati dengan Nyonya Hernawati, yang di waarmerking di Notaris Dani Ardiati, SH, dengan Nomor 156/2017, tanggal 19 April 2017, (diberi tanda T.VI-6);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas obyek sengketa, dan selengkapnyanya termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, II, III, dan VI telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat I, II, III, dan VI dalam jawabannya masing-masing telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya adalah mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Gugatan kabur/tidak jelas;
2. Gugatan Penggugat terkandung niat curang atau licik (*ekspsi doli praesentis litis*) sehingga Penggugat tidak mempunyai *legal standing* untuk menggugat;
3. Penggugat salah dalam menarik pihak;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi angka 1 akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap, yang dimaksud dengan gugatan kabur/tidak jelas atau *obscuur libel* adalah surat gugatan Penggugat yang tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*). (*Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan,*



Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, hal. 448);

Menimbang, bahwa menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip Kartawinata, gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain disebut *obscuur libel* (gugatan yang tidak jelas atau gugatan kabur), yang berakibat tidak diterimanya atau ditolaknya gugatan tersebut. (*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandung: Mandar Maju, 1997, hal. 17);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati materi gugatan Penggugat, baik yang tertera dalam posita maupun petitum gugatannya, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah cukup jelas dan rinci, sehingga Majelis Hakim dapat mengetahui bahwa maksud dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah berupa gugatan perbuatan melawan hukum, yang mana salah satu poinnya adalah untuk membatalkan dan menyatakan tidak sah serta tidak berkekuatan hukum surat perjanjian di bawah tangan dengan judul surat "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" tertanggal, 26 Mei 2017 antara Tergugat IV dan V dengan Tergugat I, II, dan III yang distempel dan/atau *Waarmerking* Notaris (Tergugat VI) pada tanggal 26 Mei 2017;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi angka 1 tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai materi eksepsi angka 2 akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang dikemukakan oleh M. Yahya Harahap (*ibid*, hal. 111) disebutkan: "Dalam gugatan perdata yang berbentuk *contentiosa*, terlibat 2 (dua) pihak. Pihak yang satu bertindak dan berkedudukan sebagai Penggugat, sedangkan yang satu lagi ditarik dan berkedudukan sebagai Tergugat. Sehubungan dengan itu, yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil berupa *error in persona*.";

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa diajukannya gugatan ini oleh Penggugat dikarenakan Penggugat merasa dirugikan dengan adanya "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" tertanggal, 26 Mei 2017 antara Tergugat IV dan V dengan Tergugat I, II, dan III yang distempel dan/atau *Waarmerking* Notaris (Tergugat VI) pada tanggal 26 Mei 2017;



Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim, Penggugat adalah orang yang berhak atau memiliki hak untuk mengajukan gugatan, kendati mengenai kebenaran materiil gugatannya harus dibuktikan dalam materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi angka 2 tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai materi eksepsi angka 3 akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai apakah suatu gugatan mengandung *error in persona* atau tidak, Majelis Hakim berpendapat adalah merupakan hak dari Penggugat untuk menentukan siapa saja pihak yang akan digugat, terlepas dari apakah akan terjadi salah sasaran pihak yang digugat (*gemis aanhoeda nigheid*) ataupun gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), yang mana menurut pandangan Majelis Hakim hal tersebut baru dapat terungkap pada saat pemeriksaan pokok perkara, sehingga oleh karena itu eksepsi mengenai gugatan Penggugat mengandung *error in persona* (salah dalam menarik pihak), menurut hemat Majelis Hakim juga haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah untuk membatalkan dan menyatakan tidak sah serta tidak berkekuatan hukum surat perjanjian di bawah tangan dengan judul surat "Perjanjian Pengikatan Jual Beli" tertanggal, 26 Mei 2017 antara Tergugat IV dan V dengan Tergugat I, II, dan III yang distempel dan/atau *Waarmerking* Notaris (Tergugat VI) pada tanggal 26 Mei 2017;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut, Tergugat I, II, III, dan VI menolaknya, sehingga oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata jo. Pasal 163 HIR, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut dalil-dalil serta bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan hal-hal tersebut sepanjang ada relevansinya dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T.I-12 yang sama dengan Bukti T.II-12, berupa Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor 50/Pdt.G/2018/PN Cbi, pada halaman 17 poin 10, Penggugat yang dalam perkara tersebut berkedudukan sebagai Tergugat, memberikan jawaban yang



pada pokoknya mengakui jika Tergugat I dan III, yang dalam perkara Nomor 50/Pdt.G/2018/PN Cbi tersebut berkedudukan sebagai Turut Tergugat I dan II, merupakan konsumen lama Penggugat;

Menimbang, bahwa jika dikaitkan dengan Bukti T.I-8 dan Bukti T.I-9, maka Majelis Hakim meyakini bahwa telah ada hubungan hukum sebelumnya antara Penggugat, khususnya dengan Tergugat I, yang mana berdasarkan Bukti T.I-8 dan Bukti T.I-9, antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi kesepakatan jual beli 1 (satu) unit kavling dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Cluster Cikampak Residence Nomor 09, Kelurahan Bojong Rangkas, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa adanya kesepakatan sebagaimana yang tertuang dalam Bukti T.I-8 dan Bukti T.I-9, melahirkan suatu kewajiban bagi mereka yang bersepakat untuk melaksanakan apa yang disepakatinya, sehingga ketika terdapat pihak yang tidak melaksanakan kewajiban tepat pada waktunya ataupun melakukan tapi tidak menurut yang selayaknya, maka dengan demikian telah terjadi wanprestasi;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat mendasarkan gugatannya pada adanya Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan berdasarkan apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim di atas, setidaknya dengan Tergugat I, Penggugat telah ada hubungan hukum dalam bentuk kesepakatan, dimana kedua hal tersebut merupakan dua hal yang berbeda karena diatur dalam ketentuan hukum yang berbeda;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat, dalam perkara ini, telah terjadi penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi, dimana dalam putusan Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984 dan No. 2643 K/Pdt/1994, disebutkan: "*Penggabungan tuntutan perbuatan melawan hukum dengan tuntutan wanprestasi didalam satu surat gugatan, tidak dapat dibenarkan menurut tertib beracara perdata. Masing-masing tuntutan harus diselesaikan dalam gugatan tersendiri.*";

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSIS

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I, II, dan III Konvensi telah mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi, sehingga pada bagian pertimbangan hukum ini Tergugat I, II, dan III Konvensi



akan disebut sebagai Penggugat I, II, dan III Rekonvensi, sedangkan Penggugat Konvensi akan disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan pada bagian pertimbangan hukum Konvensi di atas, gugatan Konvensi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam putusan Mahkamah Agung No. 913 K/Pdt/1975 disebutkan: *"Bahwa sesuai sifat accesoir yang melekat pada gugatan Rekonvensi dan Intervensi terhadap gugatan Konvensi, maka apabila gugatan Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard), dengan sendirinya gugatan Rekonvensi dan Intervensi pun harus dinyatakan tidak dapat diterima."*;

Menimbang, bahwa dengan berdasar kepada dua pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Rekonvensi Penggugat I, II, dan III Rekonvensi/Tergugat I, II, dan III Konvensi terhadap Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka kendati gugatan Rekonvensi Penggugat I, II, dan III Rekonvensi/Tergugat I, II, dan III Konvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima, namun karena sifatnya yang *accesoir*, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensilah yang harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 163 HIR, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I, II, III, dan VI untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Rekonvensi Penggugat I, II, dan III Rekonvensi/Tergugat I, II, dan III Konvensi tidak dapat diterima;



DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp5.825.000,00 (lima juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Selasa, tanggal 26 Oktober 2021, oleh kami, Yudhistira Adhi Nugraha, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Damenta Alexander, S.H., M.Hum., dan Victor Suryadipta, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis tanggal 4 Nopember 2021 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Zuherma, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat I, II, dan III Konvensi/Penggugat I, II, dan III Rekonvensi, Kuasa Tergugat VI Konvensi, serta tanpa dihadiri oleh Tergugat IV dan V Konvensi.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Damenta Alexander, S.H., M.Hum.

Yudhistira Adhi Nugraha, S.H., M.H.

Victor Suryadipta, S.H.

Panitera Pengganti

Zuherma, S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. ATK	Rp	75.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Materai	Rp	10.000,00
4. Redaksi	Rp	10.000,00
5. Panggilan	Rp	4.600.000,00
6. PNBP Panggilan	Rp	70.000,00
7. Biaya Transport Ke Kantor Pos	Rp	20.000,00
8. Pemeriksaan Setempat	Rp	1.000.000,00
9. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp	<u>10.000,00</u> +
Jumlah	Rp	5.825.000,00

(lima juta delapan ratus dua 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)