



PUTUSAN
Nomor 193/Pdt.G/2020/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ny. Lily Indrawati Musila, berkedudukan di Jakarta Utara, Jl. Gading Kirana Barat VIII Blok E 9/46, RT. 017, RW. 008, Kelurahan Gading Barat, kecamatan Kelapa Gading dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mustapa Kamal SH MH, Dkk beralamat di Jalan K.H. Zainul Arifin 2 Komplek Ketapang Indah B2/3 Jakarta Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Februari 2020 yang telah didaftarkan dikepaniteraan pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 10 Agustus 2020 dibawah Nomor 710/SK.Pdt/2020 PN Cbi, email mklawfirm@gmail.com sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

- 1. Herlina Septiningrum**, bertempat tinggal di Kabupaten Bogor, Taman Kenari Jagorawi Blok VI. B/48, Rukun Tetangga 02, Rukun Warga 11, Kelurahan Puspasari, Kecamatan Citeureup , sebagai **Tergugat I**;
- 2. Subagio**, bertempat tinggal di Kabupaten Bogor, Taman Kenari Jagorawi Blok VI. B/48, Rukun Tetangga 02, Rukun Warga 11, Kelurahan Puspasari, Kecamatan Citeureup, sebagai **Tergugat II**;

Tergugat I dan Tegugat II dalam hal ini diwakili oleh kuasanya H.Hisyam, SH dan Muhammad Riyad, SH, Advokad dan/Penasehat Hukum serta asisten Advokad pada Kantor H.R & Partners yang beralamat di Jlan Noble Kampung Pondok Manggis Nomor 108 RT/RW 003/002 Desa Bojong Baru Kecamatan Bojong Gede Kabupaten Bogor berdasarkan Surat Kuasa Nomor 004/HRP-SK/VIII/2020 tanggal 10 Agustus 2020 email riyadsaidthalib@yahoo.co.id;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 24 Juli 2020 dalam Register Nomor 193/Pdt.G/2020/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I telah membuat dan menandatangani akta pengikat dan telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor No : 300, pada hari Rabu tanggal 28 Maret 2012, di hadapan Notaris/PPAT Dr. IRAWAN SOERODJO, S.H., M.Si., beralamat kantor di Jakarta Barat terhadap tanah Hak Milik No. 508 yang sebelumnya Hak Guna Bangunan No. 355 di desa Puspasari seluas 72 m² bahwa in casu PENGGUGAT sebagai Pihak Pembeli dan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai pihak Penjual ;
2. Bahwa, TERGUGAT I dalam melakukan perbuatan hukum tersebut diketahui dan telah mendapat persetujuan dari TERGUGAT II selaku Suami TERGUGAT I sebagaimana diterangkan dan diakui TERGUGAT I dalam Akta Pengikat Untuk Jual Beli Nomor : 300, pada hari Rabu tanggal 28 Maret 2012 ;
3. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas TANAH dan BANGUNAN dilakukan dan diterima seluruhnya dengan harga sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah). Harga Jual Beli atas TANAH dan BANGUNAN telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Para Tergugat, dan untuk pembayaran maka akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 300 berlaku pula sebagai tanda terima (kwitansi) yang sah ;
4. Bahwa berdasarkan Akta Pengikat Untuk Jual Beli Nomor : 300 tersebut, PENGGUGAT dengan TERGUGAT I telah melakukan Pengikatan Untuk Jual Beli atas Tanah dan Bangunan seluas 72 m² (Tujuh Puluh Dua Meter Persegi), berikut segala sesuatu yang terdapat diatasnya dengan harga Total Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) ;
5. Bahwa, bidang tanah/bangunan yang menjadi obyek perjanjian tersebut semuanya terdaftar atas nama TERGUGAT I dan akan di balik nama ke atas nama PENGGUGAT, yang semuanya terletak dan setempat di kenal di Blok VI-B Nomor 48, Desa/Kelurahan Puspasari, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, yang tertera dari Sertifikat Hak Milik, Nomor : 508/Puspasari, seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tanggal 26-03-2003 No. 297/ Puspasari/2002 ;

Halaman 2 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa, oleh karena PENGUGAT dengan TERGUGAT I atas sepengetahuan dan persetujuan TERGUGAT II selaku suaminya dalam melakukan "Perikatan" berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 300 a quo telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 300 pada tanggal 28 Maret 2012 yang di buat dihadapan NOTARIS/PPAT di Jakarta Barat harus dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
7. Bahwa setelah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Para TERGUGAT memberikan kuasa untuk menjual kepada PENGUGAT yang dituangkan dalam Akta Notariil Surat Kuasa Menjual No : 301, pada hari Rabu tanggal 28 Maret 2012, dihadapan Notaris Dr. IRAWAN SOERODJO, S.H., M.Si. beralamat kantor di Jakarta Barat ;
8. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah setuju dengan membuat pernyataan dan melakukan pengosongan tanah dan beserta bangunan di atasnya yang ternyata di dalam akta Notariil Pernyataan dan Pengosongan No : 302 pada hari, Rabu 28 Maret 2012, dihadapan Notaris Dr. IRAWAN SOERODJO, S.H., M.Si beralamat kantor di Jakarta Barat ;
9. Bahwa Para TERGUGAT telah setuju dengan membuat pernyataan dan melakukan pengosongan tanah dan beserta bangunan di atasnya yang dinyatakan di dalam akta Notariil Pernyataan dan Pengosongan No : 303 pada hari Rabu 28 Maret 2012, dihadapan Notaris Dr. IRAWAN SOERODJO, S.H., M.Si beralamat kantor di Jakarta Barat ;
10. Bahwa setelah melewati tahapan-tahapan di hadapan Notaris sebagaimana tersebut pada angka 1, 7, 8, 9 PENGUGAT dan TERGUGAT I menghadap PPAT Syamsul Hidayat yang beralamat di Komplek Bumi Sakinah Lestari Blok A/2, Jl. Raya Bojong Gede-Tonjong KM3, Bojong Gede. Kab. Bogor untuk membuat Akta Jual Beli No. 34/2012 ;
11. Bahwa, In-Casu PENGUGAT telah menunaikan kewajibannya melakukan pembayaran kepada TERGUGAT I sebagaimana dituangkan di dalam **Akta Jual Beli No. 34/2012** yang jumlahnya sebesar Rp. 65.000.000,- (Enam Puluh Lima Juta Rupiah) ;
12. Bahwa, sekalipun PENGUGAT telah melakukan kewajiban-kewajibannya sebagaimana tersebut pada angka 10 di atas, dan melewati proses jual beli atau tahapan-tahapan jual beli di hadapan Notaris dan PPAT sebagaimana tersebut pada angka 1, 7, 8, 9, akan tetapi TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II justru berbuat hal-hal yang merugikan PENGUGAT dengan mengingkari perjanjian dengan cara melawan hukum memasuki pekarangan

Halaman 3 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2020/PN Cbi



orang tanpa izin dan/atau tindakan penyerobotan terhadap tanah dan bangunan ;

13. Bahwa dengan adanya peristiwa ini maka Pihak Penggugat Telah melaporkan hal ini kepada Pihak Kepolisian. Atas dasar Laporan Pihak Penggugat kepada Kepolisian, Pihak Kepolisian telah melakukan Penahanan terhadap TERGUGAT I dan TERGUGAT II, dalam Tahanan Rutan Kls IIA Cibinong masing-masing selama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal 18 Januari 2016 sampai dengan tanggal 16 Februari 2016 guna kepentingan pemeriksaan oleh Pengadilan Cibinong menurut surat Penetapan Nomor:613/Pen.Pid/B/2015/ PN.CBI Jo. No 613/Pid./B/2015/PN.CBI yang di keluarkan oleh PN Cibinong;

14. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II masing-masing telah diputus atau dinyatakan bersalah melakukan Tindakan Pidana Pasal 226 ayat (1) KUHP oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No: 613/Put.Pid/B/21015/PN.Cbi ;

15. Bahwa setelah TERGUGAT I dan TERGUGAT II menjalani hukuman yang telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Cibinong yaitu masing-masing selama 3 bulan, TERGUGAT I dan TERGUGAT II sampai saat ini masih bersikeras kembali menetap tinggal di sebidang tanah/bangunan yang terletak di desa Puspasari seluas 72 m², dengan batas-batas, dan letak/letak sesuai dengan Surat Ukur No. 297/Puspasari ;

16. Bahwa sedangkan tanah tersebut sudah beralih dari kepemilikan milik TERGUGAT I, menjadi milik PENGGUGAT berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 34/2012 yang disahkan dihadapan Notaris Syamsul Hidayat, SH ;

17. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPdt yang berbunyi **“Tiap Perbuatan yang melanggar Hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”**. Para Tergugat dalam perkara ini telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang meliputi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan

Awal dasarnya dari Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual, sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 300 tanggal 28 Maret 2012 dan Kuasa menjual Nomor 301 tanggal 28 Maret 2012, Kuasa No. 302/2012 yang dibuat oleh PPAT SYAMSUL HIDAYAT, SH yang berkedudukan di Bogor, Penggugat membayar tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh



Juta Rupiah) melalui Sdr. Basuki, kemudian setelah Administrasi dan pembayaran selesai, maka Para Tergugat menyerahkan Sertifikat kepada Staf Notaris/PPAT yang kemudian setelah selesai penandatanganan akta PPJB dan Kuasa Menjual sertifikat tersebut diserahkan kepada Penggugat, selanjutnya Penggugat proses Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat tersebut.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum

Pada tanggal 7 Juli 2012 dengan adanya penguasaan tanah dan bangunan milik Penggugat, di Perum Taman Kenari Jagorawi Blok VI-B No. 48 Desa Puspasari, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Para Tergugat melakukan Perusakan dengan cara merusak kunci gembok milik Penggugat yang pada saat itu sudah Penggugat gembok.

3. Adanya kesalahan dari Pelaku

Para TERGUGAT dengan sengaja tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan Perjanjian yang telah di sepakati antara Penggugat dengan Para Tergugat, Para TERGUGAT dengan sengaja melakukan perusakan bangunan milik Penggugat, Penggugat melaporkan perbuatan Para Tergugat ke Pihak Kepolisian. Akibat perbuatannya tersebut, Para Tergugat dikenakan tindak Pidana: **“dengan sengaja dan melawan hukum merusak barang sesuatu yang seluruhnya sebagian milik orang lain”**, Pengadilan Negeri Cibinong menjatuhkan putusan pidana terhadap Para Tergugat dengan pidana penjara selama masing-masing 3 (tiga) bulan.

4. Adanya Kerugian dari Korban

Dengan adanya tindakan Para Tergugat telah menimbulkan Kerugian terhadap Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) karena Penggugat tidak bisa menguasai dan masuk ke dalam Rumah, sedangkan tanah dan bangunan telah dibeli oleh Penggugat dari Para Tergugat.

5. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian

Perbuatan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dengan cara merusak kunci gembok milik Penggugat telah menimbulkan suatu kerugian sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) karena Penggugat tidak bisa menguasai dan masuk ke dalam Rumah, sedangkan tanah dan bangunan telah dibeli oleh Penggugat dari Para Tergugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa PENGUGAT ingin mengambil haknya, maka PENGUGAT beralasan untuk menggugat TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan Gugat perkara Perdata Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Cibinong ;

19. Bahwa, agar Gugatan PENGUGAT tidak Sia-sia, dan tidak adanya Itikad baik dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk meninggalkan rumah yang telah dijual kepada PENGUGAT, maka PENGUGAT Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, MENYATAKAN SAH dan BERHARGA untuk di Letakan SITA JAMINAN atas sebidang Tanah seluas: 72 m², terletak di:

- Provinsi : Jawa Barat
- Kabupaten : Bogor
- Kecamatan : Citeureup
- Desa/Kelurahan : Puspasari Berdasarkan Sertipihak Hak Milik Nomor 508 Kel. Puspasari, Setempat dikenal dengan Blok VI-B Nomor 48;

20. Bahwa Oleh karena gugatan PENGUGAT a quo disertai dengan alasan-alasan dan bukti-bukti yang kuat serta dasar hukumnya, maka PENGUGAT mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada bantahan, banding ataupun kasasi (uit voerbaar bijvoorraad) ; Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, untuk memutus sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Sah Perjanjian Jual-Beli Tanah dan Bangunan antara Penggugat dengan Para Tergugat.
3. Menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Para Tergugat mengajukan upaya hukum banding, maupun kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) ;
5. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan terhadap Tanah seluas: 72 m² yang terletak di :

Provinsi : Jawa Barat
Kabupaten : Bogor
Kecamatan : Citeureup
Desa/Kelurahan : Puspasari

Halaman 6 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Sertipihak Hak Milik Nomor 508 Kel. Puspasari, Setempat dikenal dengan Blok VI-B Nomor 48;

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini ;
Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka penggugat mohon Putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aequo Et Bono***).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir diwakili kuasa dan Tergugat I serta Tergugat II diwakili oleh kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ika Dhianawati, S.H., M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 September 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat tidak jelas /Kabur (Obscure Libel)/gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium)

1. Bahwa dalil guggatan Penggugat tidak jelas (Obscure Libel) karena d dalam posita Penggugat mendalilkan pada halaman 2,3,4 point angka nomor 3,4,11, bahwa telah membayar lunas seharga keseluruhan harga Jual Beli Tanah dan Bangunan seharga Rp. 65.000.000,. (enam puluh lima juta rupiah) kemudian di halaman 6 point 17 Angka noor 1 Penggugat mendalilkan telah membayar sebesar Rp. 250.000.000,. (dua ratus lima puluh juta rupiah) selanjutnya pada halaman 7 point 17 Angka nomor 4 dan 5 Penggugat mengklaim kerugian sebesar Rp. 300.000.000,. (tiga ratus juta rupiah), dengan berbeda – beda nya klaim Penggugat atas pembayaran yang di maksud oleh Penggugat serta klaim atas kerugian Penggugat menimbulkan kerancuan atas dasar pernyataan – pernyataan yang bertentangan oleh Penggugat terkait nilai harga pembelian objek Tanah dan

Halaman 7 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan sehingga mempersulit Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) untuk menjawab gugatan Penggugat.

2. Bahwa Penggugat dalam surat gugatan nya tertanggal 21 juli 2020 telah mengajukan gugatan kepada Tergugat I dan Tergugat II yang kemudian menyatakan telah membayar kepada Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) sebesar Rp. 65.000.000,. (enam puluh lima juta rupiah) dimana di nyatakan dalam dalil gugatan halaman 2 point angka nomor 3 dan halaman 4 point angka nomor 11 yang kemudian bertentangan pernyataan dengan halaman 6 point 17 Angka nomor 1 yang mengakui bahwa pembayaran di lakukan melalui Sdr. Basuki sebesar Rp. 250.000.000,. (dua ratus lima puluh juta rupiah), pernyataan yang berbeda – beda dari dalil gugatan Penggugat membuat tidak terang serta tidak tegas nya dalil gugatan Penggugat membuat rancu serta kabur nya gugatan Penggugat juga membingungkan Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) dalam menanggapi dalil gugatan Penggugat.

3. Bahwa Penggugat mengakui telah melakukan pembayaran melalui Sdr. Basuki sebesar Rp. 250.000.000,. (dua ratus lima puluh juta rupiah) akan tetapi Penggugat tidak melibatkan Sdr Basuki sebagai pihak dalam gugatan a quo yang mana Sdr Basuki mempunyai urgensi untuk membuktikan apakah uang sebesar Rp. 250.000.000,. (dua ratus lima puluh juta rupiah) di bayarkan kepada Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) oleh karena itu mohon kepada Majelis yang memeriksa perkara a quo untuk menganggap perkara a quo sebagai kurang pihak (Plurium Litis Consortium) Bahwa berdasarkan alasan – alasan sebagaimana Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) uraikan diatas sudah sangat jelas Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (Obscure Libel)serta kurang pihak (Plurium Litis Consortium) dan pleh karena karena nya cukup alasan Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak atau setidaknya – tidak nya tidak dapat menerima Gugatan Penggugat (Niet On Vankelijke Verjklaard).

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 8 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2020/PN Cbi



1. Bahwa Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) tidak pernah melakukan pengikatan Jual Beli dalam bentuk apapun dengan Penggugat, yang sebenarnya adalah Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) di bawa paksa oleh sdr Roy Toisuta dan kawan kawan nya yang seperti preman tanpa menjelaskan pergi kemana dan Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) mengetahui bahwa itu adalah kantor Notaris DR. Irawan Soerodjo, SH.M.Si setelah Para Tergugat tiba di depan kantor Notaris DR. Irawan Soerodjo, SH.M.Si yang selanjutnya langsung di sodorkan bebrapa surat kemudian dengan marah – marah sambil membentak dan berteriak oleh sdr Roy Toisuta menyuruh menanda tangani surat – surat tersebut yang kemudian baru Para Tergugat ketahui bahwa yang Para Tergugat tanda tangani itu adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 300 pada saat di kantor POLRES Cibinong pada saat Para Tergugat di laporkan dan di tuduh sebagai pelaku perusakan di rumah Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) sendiri.
2. Bahwa Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) tidak pernah memberikan persetujuan apapun terkait objek yang di klian oleh Penggugat telah di beli Penggugat.
3. Bahwa Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) tidak pernah menerima uang pembayaran sebagaimana yang di dalilkan oleh Penggugat pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 300 akan tetapi Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) dibawa paksa oleh orang – orang suruhan nya sdr. Basuki Soerodjo yang seharusnya Sdr. Basuki Soerodjo juga di tarik menjadi pihak dalam perkara A quo.
4. Bahwa ntuk halaman 3 point nomor 4,5, 6 dan 7 kembali Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) tegaskan bahwa Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) tidak pernah melakukan pengikatan Jual Beli, Surat Kuasa Menjual dalam bentuk apapun akan tetapi Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) di paksa dan surat hak milik nomor 508/Desa Puspasari seluas 72M² Para Tergugat di ambil secara paksa tanpa melalui prosuder hukum yang benar oleh orang – orang utusan sdr. Basuki Soerodjo yang juga adalah sebagai anak kandung dari Notaris DR. Irawan Soerodjo, SH.M.Si.
5. Bahwa Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) tidak pernah menyetujui perjanjian dalam bentuk apapun karena sebenarnya yang terjadi adalah Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) memiliki hutang sebesar Rp. 135.000.000,. (seratus tiga puluh lima juta rupiah) kepada sdr. Basuki Soerodjo yang kemudian Sdr. Basuki Soerodjo dengan cara melawan



hukum menggunakan preman dan kekerasan yaitu Sdr. Roy Tuisuta dan kawan – kawan nya mengusir secara paksa serta memaksa Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) untuk masuk ke dalam mobil nya tanpa memberitahu Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) akan dibawa kemana serta dalam keadaan ketakutan serta kecemasan Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) tidak berani melawan serta membantah dikarenakan merasa diancam dan terancam.

6. Bahwa pada halaman 4 point nomor 10 dalam gugatan Penggugat perlu Para Tergugat tegaskan bahwa Para Tergugat tidak pernah dating maupun bertemu dengan Notaris Syamsul Hidayat yang beralamat di Komplek Bumi Sakinah Lestari Blok A/2 Jalan Raya Bojong Gede – Tonjong Km 3, Bojong Gede Kab. Bogor.

7. Bahwa Penggugat mengarang cerita yang sebenarnya yang sebenarnya adalah Penggugat adalah sebagai Karyawan di Kantor Notaris DR. Irawan Soerodjo, SH.M.Si yang juga sebagai orang tua kandung dari sdr. Basuki Soerodjo yang menggunakan preman sdr Roy Toisuta untuk menguasai harta milik Para Tergugat.

8. Bahwa pada halaman 5 point nomor 13 dalam gugatan Penggugat rekayasa hukum yang Penggugat lakukan bersama – sama Sdr. Basuki Soerodjo dengan cara melawan hukum serta menggunakan kekerasan oleh karena itu Para Tergugat tidak pernah merasa pernah melakukan Jual Beli ataupun tidak pernah menerima uang dari Jual Beli objek Tanah dan rumah yang Para Tergugat tempati saat ini.

9. Bahwa Para Tergugat menolak dalil Penggugat yang ingin melakukan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap rumah milik Tergugat karena hal tersebut akan merugikan Para Tergugat.

Berdasarkan dalil-dalil Tergugat diatas, sangat beralasan dan meyakinkan agar majelis hakim yang memeriksa perkara ini agar memberikan putusan sebagai berikut:

PETITUM

PRIMAIR

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menolak seluruh gugatan Penggugat;
3. Menerima eksepsi dan jawaban gugatan Para Tergugat untuk seluruhnya;



4. Menyatakan tidak sah peletakan sita jaminan atas barang milik Para Tergugat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR

Apabila majelis hakim memiliki pendapat lain, mohon memberikan putusan yang adil (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan kepada Penggugat, Penggugat menyatakan tidak mengajukan Replik dan Tergugat juga tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotocopy yang telah diteliti sesuai dengan aslinya dan telah bermaterai cukup sebagai berikut :

1. Foto copy Salinan Akta Perjanjian Penyelesaian Hutang Nomor .63 antara Herlina Septiningrum dan Subagio dengan Basuki Surojo, yang dibuat dihadapan Notaris Rusnaldi, tanggal 28 Maret 2012, sesuai dengan Foto copy, diberi tanda bukti P – 1 ;
2. Foto copy Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor .300 antara Herlina Septiningrum dengan Lily Indrawati Musila, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris DR Irawan Soerojo, SH, MSi, tanggal 28 Maret 2012, sesuai dengan asli, diberi tanda bukti P – 2 ;
3. Foto copy Salinan Akta Perjanjian Kuasa Menjual Nomor .301 antara Herlina Septiningrum dengan Lily Indrawati Musila, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris DR Irawan Soerojo, SH, MSi, tanggal 28 Maret 2012, sesuai dengan asli, diberi tanda bukti P – 3 ;
4. Foto copy Salinan Akta Kuasa Nomor 302 antara Herlina Septiningrum dengan Lily Indrawati Musila, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris DR Irawan Soerojo, SH, MSi, tanggal 28 Maret 2012, sesuai dengan asli, diberi tanda bukti P – 4 ;
5. Foto copy Salinan Akta Pernyataan dan Pengosongan Nomor 303 antara Herlina Septiningrum dengan Lily Indrawati Musila, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris DR Irawan Soerojo, SH, MSi, tanggal 28 Maret 2012, sesuai dengan asli, diberi tanda bukti P – 5 ;
6. Foto copy salinan Akta Jual Beli Nomor 34 antara Lily Indrawati Musila atas nama Herlina Septiningrum dengan Lily Indrawati Musila, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Samsul Hidayat, SH, tanggal 30 April 2012, sesuai dengan asli, diberi tanda bukti P – 6 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy Sertifikat Hak Milik 508 atas nama Nyonya Lily Indrawati Musila, SE yang terletak di Blok VI-B No.48 Kelurahan Puspasari, Kecamatan Citereup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, tertanggal 5 Juni 2012, sesuai dengan asli, diberi tanda bukti P – 7;

8. Foto copy Kutipan Putusan Pidana Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 613/Put.Pid/B/2015/PN.Cbi atas nama Terdakwa I Subagio Bin Tarmuji dan Terdakwa II Herlina Septiningrum Binti Sugeng Santoso tertanggal 18 Januari 2015, , sesuai dengan foto copy, diberi tanda bukti P – 8;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi MAESARI, menerangkan;
 - Bahwa saksi kenal bu Herlina (Tergugat I) karena sama-sama pedagang;
 - Bahwa Bu Herlina tahun 2011 punya piutang ke toko saksi ;
 - Bahwa Bu Lily (Penggugat) saya kenal waktu sidang di Pengadilan Negeri Cibinong;
 - Bahwa setahu saksi Penggugat membeli rumah Herlina (Tergugat I) dan Subagyo (Tergugat II), masalahnya ada yang tidak dibayar;
 - Bahwa Herlina (Tergugat) pernah dipanggil ke Kantor Pusat karena waktu diaudit ternyata Tergugat belum bayar;
 - Bahwa saksi pernah ditelpon Penggugat untuk menjadi saksi dalam persidangan pidana di Pengadilan Negeri Cibinong agar menjelaskan asal mulanya pembelian rumah tersebut;
 - Bahwa Persidangan yang dahulu saksi hanya menjelaskan masalah invoice saja;
 - Bahwa saksi tidak tahu kenapa bu Herlina tidak dapat membayar hutangnya waktu itu;
 - Bahwa saksi tidak tahu persis ada masalah apa antara Penggugat dengan Tergugat ;
 - Bahwa terakhir Tergugat tidak dapat dihubungi sekitar tahun 2011;
 - Bahwa saksi bekerja di toko milik Basuki Soerodjo, saya sebagai marketing;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Irawan Basuki Soerodjo ;

Halaman 12 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi selaku marketing juga sekalian dipercaya untuk menagih;
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah Basuki Soerodjo pernah menyuruh orang lain menagih kepada para tergugat selain saya;
- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi HANDOKO BAMBANG, menerangkan :

- Bahwa Saksi adalah karyawan notaris Dr. Irawan Soerodjo, S.H.,MSi;
- Bahwa masalah antara Penggugat dan Tergugat adalah Ada masalah penanda tangan Akta kaitannya dengan bukti P-2, P-3 dan P-5 dan saksi pernah melihat;
- Bahwa Akta perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 300 tanggal 28 Maret 2012 dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris Dr. Irawan Soerodjo, S.H.,MSi. dan Akta Pernyataan dan Pengosongan Nomor 303 tanggal 28 Maret 2012 dibuat oleh Notaris Dr. Irawan Soerodjo, S.H.,MSi;
- Bahwa saat transaksi pengikatan jual beli antara Penggugat (bu Lily Indrawati Musila dengan Tergugat (bu Herlina Septiningrum) dan hadir semua di kantor Notaris Irawan Soerodjo;
- Bahwa antara penggugat dan Tergugat terjadi transaksi Jual beli rumah di daerah Bogor pada sekitar tahun 2012, bu Herlina sebagai penjual dan bu Lily sebagai pembeli;
- Bahwa Bu Herlina (Tergugat I) jual rumah tersebut atas ijin suaminya Subagio (Tergugat II);
- Bahwa pada tahun 2012 masih PPJB dan mengapa bukan AJB saksi tidak tahu;
- Bahwa sebelum dibuatkan perjanjian jual beli kebiasaan di Notaris pasti didata formal identitasnya dulu;
- Bahwa sebelum ditanda tangani dibacakan secara normatif dan dijelaskan intinya terlebih dulu;
- Bahwa perjanjian Hutang Piutang dibuat Hanafi, sedangkan jual beli rumah di notaris Irawan Soerodjo;
- Bahwa saksi bekerja di Notaris Soerodjo sejak tahun 2002;

Halaman 13 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Bu Lily bekerja di kantor Notaris Basuki Soerodjo;
- Bahwa setiap jual beli rumah/tanah tidak selalu diikat dulu dengan PPJB tergantung latar belakangnya, khusus perkara ini saya tidak tahu persis;
- Bahwa saksi mengenali orang-orang yang ada pada bukti T-1 namanya; Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat mengajukan alat bukti surat berupa fotocopy yang telah diteliti dan telah disesuaikan dengan aslinya, bermaterai cukup sebagai berikut :

1. Foto copy berita Pengukuhan Notaris DR Irawan Soerodjo, SH, Msi yang diambil dari laman Web sesuai dengan print outnya, diberi tanda T – 1 ;
2. Print out foto Penggugat yang diambil dari laman Web, tanpa pembanding, diberi tanda T – 2 ;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut diatas, Para Tergugat juga mengajukan saksi-saksi dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi MUHAMMAD HERLANI menerangkan :
 - Bahwa saksi adalah SATPAM di komplek Perumahan Taman Kenari dimana Tergugat I dan II juga tinggal di komplek;
 - Bahwa saksi mengetahui ada intimidasi terhadap para Tergugat sekitar tahun 2012;
 - Bahwa pintu rumah para Tergugat di palang dengan kayu yang dipaku oleh sekelompok orang-orang yang datang waktu itu;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan orang-orang yang datang tersebut ;
 - Bahwa orang-orang tersebut melakukan palang pintu kayu dengan tulisan antara lain rumah ini mau dijual;
 - Bahwa pintu rumah yang dipalang hanya 1 (satu) buah ;
 - Bahwa saksi tidak tahu ada permasalahan apa antara Penggugat dengan para Tergugat;
 - Bahwa mereka melakukan pemalangan pintu rumah hanya satu kali, namun sering ada preman-preman itu datang kadang seminggu 2 (dua) kali orangnya bergantian;
 - Bahwa saat ini orang-orang tersebut sudah tidak pernah lagi datang;
 - Bahwa saat ini objek perkara ditempati Pak Subagio sekeluarga (para tergugat);

Halaman 14 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat II adalah warga saksi;
- Bahwa objek perkara terletak di di kompleks Perumahan Taman Kenari Jagorawi Blok VI B / 48b Rt. 002/011 Kelurahan Puspasari, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor;
- Bahwa saksi menjadi SATPAM di perumahan tersebut sudah 10 tahun;
- Bahwa saksi tidak melaporkan kejadian pemasangan palang di pintu rumah Tergugat tersebut kepada Polisi, karena Ketua RT tidak mengizinkan saksi lapor Polisi;
- Bahwa Preman yang datang kerumah Tergugat Tersebut mencari Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa menyuruh mereka melakukan perbuatan tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu apa sebabnya mereka mendatangi rumah Tergugat dan melakukan pemalangan tersebut ;
- Bahwa pada saat waktu dilakukan pemalangan pintu rumah tersebut kosong;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi TEDDY YANUAR FAZRI manerangkan :

- Bahwa saksi merupakan tetangga saksi yang tinggal di kompleks Perumahan Taman Kenari juga satu kompleks tepatnya di Blok 16;
- Bahwa rumah para Tergugat pada awal tahun 2012 pernah dipalang pintu kayu dipaku dan ada tulisannya rumah mau dijual;
- Bahwa setelah saksi tanyakan kepada Tergugat II, menyatakan rumahnya tidak akan dijual;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah para Tergugat pernah terlibat dalam masalah hukum(perkara piana);
- Bahwa pada tahun 2012 pernah ada kejadian banyak sekali orang-orang preman Ambon datang kerumah para Tergugat, dan mereka juga mengetok rumah warga rumah dan menanyakan dimana rumah pak Subagio;
- Bahwa Preman tersebut datang bergerombol bahkan mengetuk pintu warga lain dan tidak kenal waktu kadang jam 20.00 wib, kadang jam 01.00 wib. sehingga sangat mengganggu warga;
- Bahwa waktu kejadian tersebut Bu Herlina dan pak Bagio tidak ada dirumah;

Halaman 15 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



- Bahwa menurut Tergugat II mereka keluar dari rumahnya dan mereka bilang karena ada rasa ketakutan/tekanan;
- Bahwa Tergugat mengalami kesulitan ekonomi baru-baru ini tahun 2020 tetapi tidak cerita secara detail, hanya secara umum;
- Bahwa saksi tidak tahu persis mengapa rumah Tergugat didatangi preman;
- Bahwa saksi cukup dekat dengan Tergugat II;
- Bahwa sekarang Tergugat punya usaha buka warung;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulan yang diterima dimuka persidangan pada hari Senin, tanggal 14 Desember 2020, pada akhirnya para pihak tidak mengajukan sesuatu apapun lagi dan mohon putusan

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di persidangan telah dicatat dalam Berita Acara Persidangan, kemudian untuk mempersingkat uraian dalam putusan maka Berita Acara Persidangan tersebut dipandang telah termuat dan telah dipertimbangkan serta merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari putusan ini ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabanya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat tidak jelas kabur (Obscure Libel)
2. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) ;

Menimbang, bahwa eksepsi-eksepsi dari Para Tergugat akan Majelis pertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas kabur (Obscure Libel) yang pada posita 3, 4, 11 Penggugat telah membayar lunas harga jual beli tanah sebesar Rp 65.000.000,- (enam puluh



lima juta rupiah), pada posita 17 angka 1 Penggugat mendalilkan telah membayar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan pada point ke 4 Penggugat mengklaim kerugian Rp 300.000.000, (tiga ratus juta rupiah), pernyataan yang berbeda-beda ini membuat gugatan menjadi tidak terang dan tidak jelas;

Menimbang, bahwa menyangkut eksepsi diatas Majelis hakim berpendapat untuk mengetahui berapa jumlah pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat untuk jual beli tersebut, haruslah diperiksa dalam pokok perkara, sehingga hal tersebut sudah menyangkut materi pokok perkara, maka mengenai eksepsi tersebut tidak perlu dipertimbangkan tersendiri, melainkan akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terkait eksepsi tetang gugatan obscur libel yang diajukan oleh tergugat dengan alasan tersebut diatas, Majelis Hakim telah mempertimbangkan, namun demikian Majelis Hakim secara exs officio akan mempertimbangkan eksepsi obscur libel dengan alasan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa sebelum majelis mempertimbangkan pokok perkara, secara exs officio Majelis akan mempertimbangkan mengenai formalitas gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa surat Gugatan Penggugat memegang peranan penting dalam persidangan perdata, karena Majelis Hakim akan memeriksa, mengadili, dan memutus sebuah perkara berlandaskan pada surat Gugatan tersebut ;

Menimbang, bahwa pada dasarnya Pasal 118 HERZIEN INLANDSCH REGLEMENT (H.I.R) dan Pasal 120 HIR, tidak menetapkan syarat formulasi atau bagaimana isi gugatan tersebut harus dibuat, akan tetapi, sesuai dengan perkembangan dalam praktek, ada kecenderungan yang menuntut formulasi sebuah gugatan agar disusun sedemikian rupa sehingga antara *fundamentum petendi* (posita) dengan *petitum* (apa yang diminta) saling meneguhkan dan saling terkait, karena *posita* merupakan dasar sehingga muncul apa saja yang diminta (*petitum*) oleh Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa dalam Posita seharusnya dapat menggambarkan mengapa Penggugat menggugat Tergugat yang pada akhirnya menghasilkan Tuntutan kepada Tergugat untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan-perbuatan tertentu ;

Menimbang, bahwa Penggugat pada posita angka 1 mendalilkan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I telah membuat dan menandatangani akta pengikat dan telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor No : 300, pada hari Rabu tanggal 28 Maret 2012, di hadapan Notaris/PPAT Dr. IRAWAN SOERODJO, S.H., M.Si., beralamat kantor di Jakarta Barat terhadap tanah Hak Milik No. 508 yang sebelumnya Hak Guna Bangunan No. 355 di desa Puspasari seluas 72 m² bahwa in casu PENGGUGAT sebagai Pihak Pembeli dan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai pihak Penjual ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada posita gugatan nomor 15 dan 16 yang mendalilkan jika

15. Bahwa setelah TERGUGAT I dan TERGUGAT II menjalani hukuman yang telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Cibinong yaitu masing-masing selama 3 bulan, TERGUGAT I dan TERGUGAT II sampai saat ini masih bersikeras kembali menetap tinggal di sebidang tanah/bangunan yang terletak di desa Puspasari seluas 72 m², dengan batas-batas, dan letak/letak sesuai dengan Surat Ukur No. 297/Puspasari ;

16. Bahwa sedangkan tanah tersebut sudah beralih dari kepemilikan milik TERGUGAT I, menjadi milik PENGGUGAT berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 34/2012 yang disahkan dihadapan Notaris Syamsul Hidayat, SH ;

Menimbang, bahwa dari posita nomor 1 dan 16 terungkap bahwa Tanah Sertifikat Hak Milik nomor 508 Desa Puspasari adalah milik Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian pengikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I yang dilanjutkan dengan Akta jual beli nomor 34/2012, dan sampai saat ini Tergugat I dan II masih tinggal dan menetap di tanah dan bangunan sertifikat Hak Milik Momor 508 Desa Puspasari tersebut ;

Menimbang, bahwa namun demikian pada petitum kedua gugatan Penggugat masih meminta agar perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut di sahkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun pada Posita gugatannya Penggugat tidak meminta agar Para Tergugat keluar dari tanah dan bangunan milik Penggugat dan menyerahkan tanah dan bangunan kepada Penggugat dalam keadaan kosong, bahkan tidak terungkap sedikitpun tindakan apa yang harus dilakukan oleh para Tergugat sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakun mereka ;

Menimbang, bahwa dengan demikian antara posita dan petitum gugatan penggugat tidak sinkron dan tidak saling mendukung;

Halaman 18 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2020/PN Cbi



Menimbang, bahwa disamping itu pada petitum kedua Penggugat meminta “Menyatakan Sah Perjanjian Jual-Beli Tanah dan Bangunan antara Penggugat dengan Para Tergugat”, tanpa merinci perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang mana, selanjutnya pada posita ketiga gugatan Penggugat yang berbunyi “Menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum”, tanpa merinci Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat, sehingga membuat gugatan penggugat menjadi tidak jelas ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat antara Posita dengan petitum gugatan Penggugat tidak saling mendukung dan tidak saling berkesesuaian, dan petitum gugatan Penggugat tidak jelas sehingga gugatan menjadi tidak jelas dan kabur;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat jika surat gugatan Penggugat beralasan secara hukum untuk dinyatakan memiliki cacat formil ;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat seluruhnya bermuara kepada tuntutan agar surat Gugatan Penggugat dinyatakan memiliki cacat formil, dan ternyata surat Gugatan Penggugat oleh Majelis Hakim telah dinyatakan memiliki cacat formil, maka beralasan secara hukum jika terhadap Eksepsi dari para Tergugat dinyatakan dikabulkan ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan Cacat formil, maka beralasan secara hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat **Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke verklaard)**;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang diperhitungkan sampai dengan Putusan ini dibacakan sebagaimana dalam Amar Putusan ;

Memperhatikan Pasal 118 Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R) dan Pasal 120 HIR dan peraturan lain yang terkait dengan perkara ini ;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi para Tergugat ;



DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat ***Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke verklard)*** ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 457.000,- (empat ratus lima puluh tujuh rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin, tanggal 28 Desember 2020, oleh kami, Rina Zain, S.H., sebagai Hakim Ketua , Andri Falahandika A., S.H., M.H. dan Wungu Putro Bayu Kumoro, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 193/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 24 Juli 2020, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 11 Januari 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut Yuhdin Ni'mah, Bc.IP., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, serta Kuasa Tergugat I dan Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Andri Falahandika A., S.H., M.H.

Rina Zain, S.H.

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

Panitera Pengganti,

Yuhdin Ni'mah, Bc.IP.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp	12.000,00;
2. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
3.....P	:	Rp	75.000,00;
roses	:		
4.....P	:	Rp	30.000,00;
NBP	:		

Halaman 20 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 193/Pdt.G/2020/PN Cbi



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

5.....	P	:	Rp 300.000,00;
anggilan			
6.....	P	:	Rp 0,00;
emeriksaan setempat			
7. Sita		:	Rp 0,00;
Jumlah		:	Rp 457.000,00;
(empat ratus lima puluh tujuh ribu)			