



PUTUSAN

Nomor 80/Pdt.G/2016/PN Cbi.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

LINDUNG NABABAN beralamat di Bukit Waringin D6/12 RT.006 RW. 010,



Desa Kedung Waringin, Bojonggede Kabupaten Bogor, dalam perkara ini diwakili oleh Kuasanya Jan Waliston Nababan, SH dan R.N PUTRA ANUGRAH, SH Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum JAN WALISTON NABABAN & REKAN, berkantor di Komplek Graha Cilebut Blok A No.3 Jalan Raya Cilebut-Bojonggede, Cilebut Timur Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Maret 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 22 Maret 2016 dibawah Nomor : 187/Pdt/2016 selanjutnya disebut sebagai : PENGGUGAT ;

LAWAN

1.

NANA SUHANA, beralamat di Perumahan Pondok Duta I Jl. Taman Duta VII Blok E IX No.8 RT.07 RW.14 Kelurahan Tugu Kecamatan Cimanggis Kotamadya Depok, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;

Halaman 1 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016

Disclaimer

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



2. HIDAYAT, beralamat di Padurenan RT.001
RW.013 Desa Pabuaran, Kecamatan Cibinong,
Kabupaten Bogor selanjutnya disebut sebagai :
TERGUGAT II;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Telah membaca berkas perkara dan semua surat-surat lainnya yang
berhubungan dengan perkara ini ;

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA



Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal
22 Maret 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Cibinong pada tanggal 22 Maret 2016 dibawah register perkara Nomor
80/Pdt.G/2016/PN Cbi yang kemudian telah diperbaiki dengan perbaikan
gugatan tertanggal 3 Mei 2016 sepanjang mengenai Nama Tergugat II semula
tertulis Dayat diperbaiki menjadi Hidayat, yang pada pokoknya mengemukakan
hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada hari Rabu tanggal 03 April 2013, Penggugat telah memberi
pinjaman uang tunai (Bukti P-1) kepada Alam Setiawan sebesar Rp.
130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) untuk jangka waktu
peminjaman selama 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal 3 April 2013 s/d
tanggal 3 Juli 2013. Pengembalian pinjaman jatuh tempo pada tanggal 03
Juli 2013 dan apabila Alam Setiawan lalai mengembalikan pinjaman akan
dikenakan denda. Untuk menjamin pengembalian pinjaman tersebut maka
Alam Setiawan memberikan jaminan kepada Penggugat berupa sebidang
tanah berikut bangunan di atasnya seluas 390 M2 (tiga ratus sembilan
puluh meter persegi) terletak di Padurenan Rt.001 Rw.13, Desa Pabuaran,
Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor dengan bukti Hak berupa

Halaman 2 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016

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)



Sertifikat Hak Milik No.03905/Pabuaran tercatat atas nama Jaya (Bukti P-2) ;



2. Bahwa Alam Setiawan menjaminkan tanah dan bangunan miliknya sebagai barang jaminan kepada Penggugat namun sertifikat tanah jaminan tersebut masih tercatat atas nama Jaya. Alam Setiawan telah membeli bidang tanah tersebut dari Jaya namun belum dibayar lunas oleh Alam Setiawan kepada Jaya sehingga sertifikat tanah tersebut belum dilakukan baliknama atas nama Alam Setiawan. Atas pemberian jaminan tanah tersebut kepada Penggugat, Alam Setiawan telah mendapat persetujuan dari isterinya (Ny. Nuriah) sesuai isi Surat Persetujuan hari Rabu tanggal 03 April 2003 (Bukti P-3) ;
3. Bahwa untuk tujuan pembuktian adanya transaksi pemberian pinjaman dari Penggugat kepada Alam Setiawan, maka Penggugat dan Alam Setiawan membuat dan menanda tangani Perjanjian Dana Talangan pada hari Rabu, 03 April 2013 (Bukti P-4). Adapun tujuan peminjaman dana tersebut akan digunakan oleh Alam Setiawan sebagian untuk melunasi pembayaran harga tanah milik Jaya (SHM No.03905/Pabuaran) yang telah dibeli oleh Alam Setiawan. Jaya ikut serta menanda tangani Perjanjian Dana Talangan tersebut yang berkedudukan sebagai saksi ;
4. Bahwa di dalam Perjanjian Dana Talangan, Alam Setiawan telah menjanjikan kepada Penggugat, bahwa Alam Setiawan bersedia menjual jaminan (tanah dan bangunan) kepada Penggugat apabila dikemudian hari ternyata Alam Setiawan telah lalai dan / atau ingkar janji memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan uang pinjaman pada saat jatuh tempo pada tanggal 03 Juli 2013, selanjutnya pada saat pelaksanaan jual beli jaminan bahwa pokok pinjaman dan denda yang ada akan diperhitungkan sebagai uang pembelian atas harga tanah dan bangunan jaminan dari Penggugat kepada Alam Setiawan ;

*Halaman 3 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*

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)



5. Bahwa dalam perjanjian waktu, ternyata Alam Setiawan benar-benar telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) untuk mengembalikan uang pinjaman kepada Penggugat pada saat jatuh tempo tanggal 03 Juli 2013. Penggugat telah berulang kali memperingatkan dan menagih kepada Alam Setiawan agar membayar hutangnya kepada Penggugat. Akan tetapi kenyataannya Alam Setiawan sudah tidak mampu untuk mengembalikan pinjaman kepada Penggugat sehingga dikenakan denda keterlambatan. Akhirnya Alam Setiawan memenuhi janjinya kepada Penggugat yakni bersedia untuk menjual jaminan (tanah dan bangunan) kepada Penggugat dimana uang pokok pinjaman beserta denda yang belum dibayarkan kepada Penggugat diperhitungkan sebagai harta pembelian atas tanah jaminan tersebut ;
6. Bahwa pada hari Selasa, tanggal 03 Desember 2013, Penggugat dan Alam Setiawan melaksanakan kesepakatan untuk mengadakan jual beli tanah jaminan sebagai cara pembayaran uang pinjaman dan denda yang belum dibayar oleh Alam Setiawan kepada Penggugat, akan tetapi pada saat penanda tangan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Siti Maemunah, SH.MKn, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Bogor, bahwa pihak yang bertindak selaku Penjual bukan Alam Setiawan selaku pemilik tanah sekaligus pemberi jaminan kepada Penggugat melainkan dilakukan oleh Jaya karena SHM No.03905/Pabuaran masih tercatat atas nama Jaya. Pada saat penanda tangan AJB tersebut di hadapan PPAT dihadiri, disetujui dan disaksikan oleh Alam Setiawan. Sedangkan isteri Jaya (Ny.Jamilah) turut serta memberikan persetujuan dan menanda tangani Akta Jual Beli tersebut;
7. Bahwa atas transaksi jual beli tersebut, PPAT telah menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 890/2013 tanggal 03 Desember 2013. Selanjutnya berdasarkan AJB tersebut Penggugat telah mendaftarkan proses balik

*Halaman 4 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*

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)



nama terhadap Sertifikat Hak Milik No.03905/Pabuaran yang masih tercatat atas nama Jaya pada Kantor Badan Pertanahan (BPN) Cibinong tercatat atas nama Penggugat. Selanjutnya Penggugat telah mengajukan permohonan pemecahan atas Sertifikat SHM No.03905/Pabuaran menjadi 2 (dua) Sertifikat Hak Milik (SHM) yakni SHM No.15197/Pabuaran tanggal 26 November 2014 (Bukti P-5) dan SHM No.15198/Pabuaran tanggal 26 November 2014 (Bukti P-6) yang kedua-duanya tercatat atas nama Penggugat ;

8. Bahwa pada saat ini, Penggugat mendapat hambatan, gangguan dan perlawanan untuk menguasai, menggunakan dan menempati tanah bangunan miliknya sesuai bukti hak SHM No.15197/Pabuaran tanggal 26 November 2014 (Bukti P-5) dan SHM No.15198/Pabuaran tanggal 26 November 2014 (Bukti P-6) yang terletak di Padurenan RT.001 RW.13, Desa Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor. Tergugat I dan Tergugat II tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin dari Penggugat telah menguasai fisik tanah dan menempati bangunan milik Penggugat. Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melakukan hukum yang merugikan Penggugat ;
9. Bahwa Tergugat I telah menempati dan menguasai tanah bangunan milik Penggugat dengan cara mengaku-aku telah membeli tanah tersebut dari anaknya Jaya, padahal pemilik sah dan orang yang berhak atas tanah dan bangunan tersebut adalah Jaya sedangkan Jaya telah menjualnya kepada Alam Setiawan dan selanjutnya Alam Setiawan telah menjualnya kepada Penggugat. Perbuatan Tergugat I menguasai dan menempati tanah dan bangunan milik Penggugat tanpa seijin dari Penggugat adalah perbuatan melawan hukum (penyerobotan hak milik) yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Penggugat menjadi terhalang untuk menempati, menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut. Penggugat telah

*Halaman 5 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*

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)



berulang kali menemui, memperingatkan dan menegor Tergugat I agar segera mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat akan tetapi Tergugat I tidak mengindahkan teguran Penggugat. Oleh sebab itu, untuk memperjuangkan haknya atas tanah dan bangunan yang saat ini dikuasai dengan tanpa hak oleh Tergugat I, maka Penggugat terpaksa menempuh jalur hukum yang tersedia yakni mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat I melalui Pengadilan Negeri Cibinong ini ;



10. Bahwa pada saat ini, Tergugat II juga telah menguasai fisik tanah dan mendirikan bangunan rumah tinggal di atas tanah milik Penggugat tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin dari Penggugat. Perbuatan Tergugat II adalah perbuatan melanggar hukum (penyerobotan hak milik) sehingga merugikan Penggugat. Penggugat menjadi terhalang untuk menempati, menggunakan atau memanfaatkan tanah tersebut. Penggugat telah berulang kali menemui Tergugat II dan menegor Tergugat II baik secara lisan maupun melalui surat somasi agar segera mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat akan tetapi Tergugat II tidak mengindahkan teguran Penggugat. Oleh sebab itu, untuk memperjuangkan haknya atas tanah dan bangunan yang saat ini dikuasai dengan tanpa hak oleh Tergugat II, maka Penggugat terpaksa menempuh jalur hukum yang tersedia yakni mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat II melalui Pengadilan Negeri Cibinong ini ;
11. Bahwa untuk menjamin kepentingan Penggugat dalam perkara ini maka sangat beralasan untuk meletakkan sita jaminan (sita penjagaan) atas tanah-tanah dan bangunan tersebut agar Tergugat I dan Tergugat II tidak mengalihkan kepada pihak ketiga ;

*Halaman 6 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*

Disclaimer

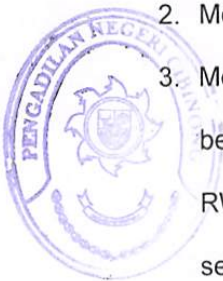
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan 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)



12. Bahwa adalah beralasan menurut hukum untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari apabila lalai melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong agar berkenan untuk menetapkan suatu hari persidangan dengan memanggil pihak-pihak yang bersengketa untuk hadir dan bersidang pada waktu dan tempat yang ditentukan untuk memeriksa, mengadili dan mengambil keputusan sebagai berikut :

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga ;
3. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah atas bidang tanah berikut bangunan seluas 390 M2 yang terletak di Jl. Pedurenan Rt.01 RW.013, Kel/Desa Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor sesuai bukti hak SHM No.15197/Pabuaran tanggal 26 November 2014 dan SHM No.15198/Pabuaran tanggal 26 November 2014 ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menguasai, menempati dan menggunakan tanah milik Penggugat dengan tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum ;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang menerima pengalihan dari para Tergugat untuk menyerahkan dalam keadaan kosong dan tanpa syarat kepada Penggugat bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Pedurenan RT.01 RW.013, Kel / Desa Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II masing-masing untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari apabila lalai melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ;



Halaman 7 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016



7. Menyatakan putusan perkara a quo serta merta dan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoebaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi dari para Tergugat ;
8. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng biaya perkara ;

Atau :

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, kedua belah pihak yang berperkara datang menghadap dipersidangan sebagai berikut :

- Penggugat menghadap Kuasanya Jan Waliston Nababan, SH dan RN Pitra Anugrah, SH Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Jan Waliston Nababan & Rekan berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.1803/JWNR/SK/III/2016 tanggal 18 Maret 2016 ;
- Tergugat I dan Tergugat II datang menghadap Kuasanya Karmin, SH, MH & Cecep Hasanudin, SH Para Advokat dan Konsultan Hukum Pada Kantor Hukum Karmin, SH, MH & Associates beralamat di Jalan Kampung Pasir Ipis Rt.01/08 Kelurahan Karang Asem Barat, Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 April 2016 ;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua belah pihak yang berperkara telah hadir dipersidangan diwakili oleh Kuasa hukumnya masing-masing, Majelis Hakim berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui Mediasi sesuai dengan PERMA Nomor 1/2008 Jo. PERMA Nomor 1/2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk ZAUFIL AMRI, SH, Hakim Pengadilan Negeri Cibinong sebagai Mediator, berdasarkan Laporan dari Mediator tertanggal 26 April 2016, upaya Perdamaian yang telah dilaksanakan tidak berhasil dan Mediasi dinyatakan Gagal ;

*Halaman 8 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*

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)



Menimbang, bahwa oleh karena Mediasi telah dinyatakan Gagal, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan acara pembacaan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah memberikan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

I. DALAM EKSEPSI :dalam sidang pembacaan gugatan tertanggal 03 Mei 2016, pihak Penggugat telah melakukan perubahan identitas Tergugat II, kemudian dalam persidangan tertanggal 17 Mei 2016 Penggugat tidak melakukan perubahan dalam surat kuasa tersebut untuk itu surat kuasa sebagaimana dimaksud, telah tidak memenuhi syarat formil sesuai ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA No.01 Tahun 1971 Jo. SEMA No.6 Tahun 1994, untuk itu mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa a quo agar gugatan Penggugat tidak diterima ;

1. Eksepsi Gugatan Plurium Litis Consortium

Bahwa gugatan Penggugat mengandung Cacat Formil, karena gugatan Penggugat tidak melibatkan atau menarik pihak lain sebagai pihak dalam perkara a quo sebagaimana diuraikan dalam Posita Ni.1 hal 1 & 2 dan posita No.6, Hal 3, pada awalnya adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Alam Setiawan dalam hutang piutang sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) tertanggal 03 April 2013, sementara dalil lain yang menyatakan hubungan hukum dalam transaksi dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) No.890/2013 tertanggal 03 Desember 2013 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bernama Siti Maemunah, SH.MKn terhadap objek SHM No.03905/Pabuaran a/n Jaya, dilakukan oleh Jaya dengan Penggugat yang dihadiri, disetujui dan disaksikan oleh Alam Setiawan. Untuk itu dengan tidak melibatkan atau menarik sebagai pihak dalam perkara a

Halaman 9 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016

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)



quo sebagai pihak oleh Penggugat dalam perkara a quo, maka gugatan perkara a quo dianggap tidak lengkap ;

2. Eksepsi Gugatan Obscuur Libel

Bahwa jika dicermati dengan seksama dalam surat gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat telah kabur atau tidak jelas (obscuur libel), dengan alasan-alasan dan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil, karena gugatan Penggugat tidak memiliki satu kepastian hukum, bahkan kontradiktif antara dalil yang satu dengan yang lainnya dimana salah satu dalil menyatakan bahwa hubungan hukum yang terjadi adalah hutang piutang sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) tertanggal 03 April 2013 antara Penggugat dengan Alam Setiawan (posita Ni.1 Hal 1 & 2), sedangkan dalil lain yang menyatakan hubungan hukum dalam transaksi dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) No.890/2013, tertanggal 03 Desember 2013 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bernama Siti Maemunah, SH.MKn terhadap objek SHM No.03905/Pabuaran a/n. Jaya, meminta dilakukan oleh Jaya dengan Penggugat, yang dihadiri, disetujui dan disaksikan oleh Alam Setiawan, sedangkan isteri Jaya bernama Jamilah turut memberikan persetujuan dan menanda tangani AJB tersebut, (posita No.6, hal.3), mengandung cacat hukum karena dibuat dari suatu perjanjian yang tidak halal dan bertentangan dengan hukum dimana dalam persetujuan tersebut ada bagian hak Tergugat I yang telah membeli terhadap objek tanah tersebut berdasar AJB No.291/2010 tertanggal 15 Juli 2010 dan Hak Ahli Waris lain yang tidak pernah menyetujui dan menanda tangani terhadap peristiwa hukum tersebut. Untuk itu dalil posita yang menjelaskan peristiwa yang menjadi dasar fakta (Fetelijke ground) dan hubungan hukum yang menjadi dasar hukum (rechts ground) bertentangan dengan

*Halaman 10 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*

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)



kewajiban hukum antara Penggugat dengan Jaya selaku pemegang hak atas tanah tersebut, menjadikan gugatan Penggugat mengandung cacat formil dan tidak jelas / kabur ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dalam Eksepsi Tergugat I tersebut diatas dan mengingat gugatan Penggugat mengandung pertentangan dalil, obscur Libelium dan Plurium Litis Consortium, maka dan oleh karenanya sangatlah patut dan beralasan hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (niet ontvankelijk Verklaard) hal tersebut sesuai Yurisprudensi MA RI No.3097.K/Sip/1983, tanggal 26 Maret 1987 ;



II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala hal-hal yang termuat menyangkut seluruh dalil dan alasan serta argumen-argumen yang telah disampaikan pada bagian Dalam Eksepsi diatas, mohon secara proporsional termuat dan secara mutatis mutandis menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari seluruh alasan dan dalil serta argumen-argumen maupun sebagai dasar-dasar hukum pada bagian Dalam Pokok Perkara ini ;
2. Bahwa pada pokoknya Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil argumen yang disampaikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya atau membantah terhadap seluruh pokok perkara (verweer teen principale) karena tidak sesuai dengan fakta serta kebenaran hukum sebagaimana kenyataan yang sebenarnya kecuali secara tegas dan jelas diakui oleh Tergugat I ;
3. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil-dalil dan argumen yang disampaikan oleh Penggugat pada angka 1, halaman 1 & 2 dengan alasan dan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Halaman 11 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016



- 1). Bahwa jika dicermati dengan seksama dalam dalil gugatan Penggugat, angka 1, halaman 1 & 2 dihubungkan dengan dalil sebelumnya tidak memiliki satu kepastian hukum, bahkan kontradiktif antara dalil yang satu dengan yang lainnya dimana pada awalnya tertanggal 03 April 2013 adanya hubungan hukum hutang piutang sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) antara Penggugat dengan Alam Setiawan bersama itu dibuatkan Perjanjian Dana Talangan serta diberikan jaminan berupa SHM No.03905/Pabuaran, tercatat a/n. Jaya oleh Alam Setiawan kepada Penggugat, kemudian pada dalil gugatannya diakui juga oleh Penggugat bahwa Alam Setiawan belum melunasi pembelian tanah terhadap Jaya, untuk itu berlaku asas hukum Facta Sunt Servanda, akan tetapi transaksi dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) No.890/2013 tertanggal 03 Desember 2013 terhadap objek SHM No.03905/Pabuaran, dilakukan oleh Jaya dengan Penggugat yang dihadiri, disetujui dan disaksikan oleh Alam Setiawan, sedangkan isteri Jaya bernama Ny. Jamilah turut memberikan persetujuan dan menanda tangani AJB tersebut. Mengandung cacat hukum karena dibuat dari suatu perjanjian yang tidak halal dan bertentangan dengan hukum karena ada bagian hak Tergugat I yang telah membeli terhadap objek tanah tersebut berdasar AJB No.291/2010 tertanggal 15 Juli 2010 dan Hak Ahli Waris lain yang tidak pernah menyetujui dan menanda tangani terhadap peristiwa hukum tersebut;
- 2). Bahwa sesuai Akte Jual Beli Nomor 291/2010 tertanggal 15 Juli 2010, dihadapan Notaris Nyonya Rini Kristiayani, SH, Tergugat I telah membeli sebidang tanah dan bangunan, luas tanah \pm 80 M2 (Delapan puluh meter persegi) dengan Induk sertifikat No.03905/Pabuaran, dengan Bapak Jaya, adapun batas-batasnya

Halaman 12 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016

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)



adalah : sebelah Utara berbatasan dengan Tanah milik Misnan, sebelah Timur berbatasan dengan Tanah milik, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan, sebelah Barat berbatasan dengan Jalan, terletak di Padurenan RT.001 RW.013, Kel. Pabuaran, Kec. Cibinong, Kab. Bogor ;

3). Bahwa sesuai Surat Pernyataan Tidak Sengketa, oleh Bapak Jaya, Nomor : 593.2/VI/2010, tertanggal 24 Juni 2010, yang dikeluarkan oleh Lurah Pabuaran, Kec. Cibinong, Kab. Bogor ;

4). Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka dalil-dalil dan argumen yang disampaikan oleh Penggugat pada angka 1, halaman 1 & 2, dimana perjanjian antara Penggugat dengan Alam Setiawan dengan memberikan jaminan objek SHM No.03905/Pabuaran a/n Jaya, tidak disetujui dan tidak ditanda tangani oleh ahli waris dari anak pasangan Almarhumah Imah dengan Bapak Jaya dan Tergugat I, merupakan perjanjian cacat hukum dan tidak sah ;

4. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil-dalil dan argumen yang disampaikan oleh Penggugat pada angka 2, halaman 2 dengan alasan dan pertimbangan hukum sebagai berikut :

1). Bahwa berdasar asas hukum Facta Sunt Servanda yang artinya setiap perjanjian mengikat bagi pihak yang membuatnya dan harus ditaati dengan itikad baik ;

2). Bahwa oleh karena perjanjian hutang piutang antara Penggugat dengan Alam Setiawan dengan menjaminkan objek SHM No.03905/Pabuaran a/n. Jaya padahal diketahui Alam Setiawan belum membayar lunas kepada Bapak Jaya dan tidak disetujui oleh ahli waris dari anak pasangan Almarhumah Imah dengan Bapak Jaya dan Tergugat I yang telah membeli berdasar AJB No.291/2010 tertanggal 15 Juli 2010, mengandung cacat hukum karena hubungan

Halaman 13 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016



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)



hukum tersebut terjadi antara Penggugat dengan Alam Setiawan sementara transaksi Akte Jual Beli (AJB) No.890/2013 tertanggal 03 Desember 2013 terhadap objek SGM No. 03905/Pabuaran, dilakukan oleh Jaya dengan Penggugat, selain itu apabila perjanjian yang dibuat dari suatu perjanjian yang memuat klausula verhaal beding pemindahan kepemilikan hak atas tanah tanah jaminan yang tidak mempunyai hubungan hukum, untuk itu pengalihan hak antara Jaya dengan Penggugat tidak diperkenankan hal ini ditegaskan oleh Z. Asikin Kusuma Atmadja dalam catatan terhadap Putusam MA RI No.3438K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987 ;

- 3). Bahwa Penggugat dalam membuat perjanjian antara Alam Setiawan dengan Penggugat diduga telah mempunyai itikad buruk, hal tersebut terlihat dalam dalil gugatan Penggugat sebagaimana disebutkan pada posita Ni.1 & 2, hal 1 & 2, karena sudah diketahui SHM No. 03905/Pabuaran, A/n. Jaya dan Alam Setiawan belum membayar lunas kepada Bapak Jaya akan tetapi Penggugat bersedia menerima jaminan dari Alam Setiawan dan malah meminta dilakukan Transaksi Jual Beli tanah terhadap objek SHM No.03905/Pabuaran, A/n. Jaya tertanggal 03 Desember 2013 berdasar Akta Jual Beli (AJB) No.890/2013, dilakukan antara Jaya dengan Penggugat, sementara dalam hubungan hukum tersebut pihak Jaya tidak pernah menyetujui dan mempunyai kewajiban terhadap Penggugat ;
- 4). Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka dalil-dalil dan argumen yang disampaikan oleh Penggugat pada angka 2, halaman 2 merupakan retorika belaka dan tidak berdasarkan pada fakta dan argumentasi hukum yang benar dan valid ;

Halaman 14 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016

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)



5. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil-dalil dan argumen yang disampaikan oleh Penggugat pada angka 3,4,5,6 dan 7, halaman 2 dan 3 dengan alasan dan pertimbangan hukum sebagai berikut :

- 1). Bahwa jika dicermati dengan seksama dalam dalil gugatan Penggugat angka-angka 3,4,5,6 dan 7, halaman 2 dan 3 dihubungkan dengan dalil sebelumnya tidak memiliki satu kepastian hukum, bahkan kontradiktif antara dalil yang satu dengan yang lainnya dimana pada tanggal 03 April 2013 Penggugat telah memberikan pinjaman uang tunai kepada Alam Setiawan sebesar Rp. 130.000.000,- dengan dibuatkan Perjanjian Dana Talangan serta diberikan jaminan berupa SHM No.03905/Pabuaran, tercatat a/n Jaya oleh Alam Setiawan kepada Penggugat. Adapun tujuan peminjaman dana tersebut akan digunakan oleh Alam Setiawan untuk melunasi pembayaran harga tanah milik Jaya, SHM No.03905/Pabuaran, kemudian Alam Setiawan telah menjanjikan kepada Penggugat, apabila di kemudian hari jatuh tempo tertanggal 03 Juli 2013 ingkar janji memenuhi kewajiban mengembalikan bersedia menjual jaminan (tanah dan bangunan), kemudian pada dalil angka 5, ternyata Alam Setiawan tertanggal 03 Juli 2013 telah melakukan ingkar janji (Wanprestasi) sehingga dikenakan denda keterlambatan, akhirnya Alam Setiawan bersedia menjual jaminan (tanah dan bangunan) kepada Penggugat dengan diperhitungkan uang pokok beserta denda yang belum dibayarkan, kemudian pada dalil angka 6, tertanggal 03 Desember 2013, Penggugat dan Alam Setiawan melaksanakan kesepakatan untuk mengadakan jual beli tanah jaminan sebagai cara pembayaran uang pinjaman dan denda yang belum dibayarkan oleh Alam Setiawan kepada Penggugat, akan tetapi pada saat penandatanganan Akte Jual Beli (AJB) No.890/2013, dihadapan Siti

Halaman 15 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016

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)



Maemunah, SH.MKn yang bertindak selaku penjual bukan Alam Setiawan, karena SHM No.03905/Pabuaran masih tercatat atas nama Jaya ;

2). Berdasar Pasal 1320 KUH Perdata, menentukan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, antara lain :

1.1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;

1.2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian ;

1.3. Suatu hal tertentu, dan ;

1.4. Suatu sebab yang halal ;



Berdasar Pasal 1337 KUH Perdata, menentukan bahwa sesuatu sebab dalam perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum ;

4). Bahwa berdasar Surat Keterangan Nomor 474/V/2010, tertanggal 25 Mei 2010, dari Kantor Kelurahan Pabuaran, menerangkan pada tanggal 12 Maret 2003, isteri Jaya bernama Imah telah wafat karena sakit, di Kp. Padurenan RT.06 RW.03, Kel. Pabuaran, Kec. Cibinong, Kab. Bogor, mempunyai anak-anaknya bernama : Masim, Jamilah, Yati, Yami, Yuriah, Yumnah dan Amirudin sebagai ahli waris dari Pewaris ;

5). Bahwa terhadap objek SHM No.03905/Pabuaran, terdapat harta peninggalan bersama antara Jaya dengan ahli waris anak-anaknya bernama : Masim, Jamilah, Yati, Yuriah, Yumnah dan Amirudin serta Tergugat I yang telah membeli berdasar AJB No.291/2010, untuk itu Perjanjian Dana Talangan dengan memberikan jaminan tanah berdasar SHM No.03905/Pabuaran oleh Alam Setiawan kepada Penggugat dengan tanpa persetujuan ahli waris beserta Tergugat I, merupakan perjanjian tidak sah dan batal secara hukum ;

*Halaman 16 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*



6). Bahwa berdasar dalil gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan tersebut diatas, perbuatan Penggugat dengan Alam Setiawan, patut diduga telah melanggar asas hukum *Facta Tunt Servanda* yang artinya setiap perjanjian mengikat bagi pihak yang membuatnya dan harus ditaati dengan itikad baik ;



7). Bahwa berdasar dalil gugatan Penggugat pada angka 3,4,5,6 dan 7, halaman 2 dan 3 dihubungkan dengan dalil posita No. 1 & 2, hal 1 & 2, dimana sudah diketahui SHM No.03905/Pabuaran, tercatat A/n. Jaya, kemudian diketahui Alam Setiawan belum membayar lunas kepada Jaya akan tetapi Penggugat bersedia menerima jaminan dari Alam Setiawan dan malah meminta dilakukan Transaksi Jual beli tanah terhadap objek SHM No.03905/Pabuaran tertanggal 03 Desember 2013 berdasar Akta Jual Beli (AJB) No.890/2013, kepada Jaya dengan Penggugat, sementara dalam hubungan hukum dengan Penggugat, pihak Jaya tidak mempunyai kewajiban untuk mengalihkan hak atas tanah terhadap Penggugat, untuk itu perbuatan Penggugat dengan Alam Setiawan dalam Perjanjian Dana Talangan dengan memberikan jaminan berupa SHM No.03905/Pabuaran, oleh Alam Setiawan kepada Penggugat patut diduga telah mempunyai itikad buruk dan mengandung cacat hukum karena dibuat dari suatu perjanjian yang tidak halal dan bertentangan dengan hukum ;

8). Bahwa oleh karena transaksi jual beli terhadap objek SHM No.03905/Pabuaran berdasar Akta Jual Beli (AJB) No.890/2013 tertanggal 03 Desember 2013 antara Jaya dengan Penggugat, dihadapan Siti Maemunah, SH.MKn (PPAT Kab. Bogor), diduga melanggar asas hukum *Facta Sunt Servanda* dan diduga telah

Halaman 17 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016



mempunyai itikad buruk untuk itu perjanjian tersebut dianggap tidak sah dan batal demi hukum Alam Setiawan dengan segala akibat hukumnya ;

6. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil-dalil dan argumen yang disampaikan oleh Penggugat pada angka 8 dan 9, halaman 3 & 4 dengan alasan dan pertimbangan hukum sebagai berikut :

- 1). Bahwa berdasar Surat Pernyataan Tidak Sengketa, oleh Bapak Jaya, Nomor : 593.2/VI/2010, tertanggal 24 Juni 2010, yang dikeluarkan oleh Lurah Pabuaran, Kec. Cibinong Kab. Bogor ;
- 2). Bahwa berdasar Akta Jual Beli Nomor 291/2010, tertanggal 15 Juli 2010, dihadapan Notaris Nyonya Rini Krstiyani, SH, Tergugat I telah membeli sebidang tanah dan bangunan, luas tanah \pm 80 M2 (Delapan puluh meter persegi) dengan induk Sertifikat No.03905/Pabuaran, dengan Bapak Jaya, adapun batas-batasnya adalah : Sebelah Utara berbatasan dengan Tanak milik Misnan, Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik, Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan, Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan, terletak di Padurenan RT.001 RW.013, Kel. Pabuaran, Kec. Cibinong Kab. Bogor ;
3. Bahwa jika dicermati dengan seksama dalam dalil gugatan Penggugat, angka-angka 9, halaman 3, tidak memiliki satu kepastian hukum, bahkan kontradiktif antara dalil yang satu dengan yang lainnya dimana disebutkan "padahal pemilik sah dan orang yang berhak atas tanah dan bangunan tersebut adalah Jaya, sedangkan Jaya telah menjualnya kepada Alam Setiawan dan selanjutnya Alam Setiawan telah menjualnya kepada Penggugat, akan tetapi transaksi Akta Jual Beli (AJB) No.890/2013, tertanggal 03 Desember 2013, dihadapan Siti Maemunah, SH.MKn terhadap objek SHM No.03905/Pabuaran, meminta dilakukan oleh Jaya dengan Penggugat ;



Halaman 18 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016

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)



4). Bahwa oleh karena transaksi jual beli terhadap objek SHM No.03905/Pabuaran berdasar Akta Jual Beli (AJB) No.890/2013 tertanggal 03 Desember 2013 antara Jaya dengan Penggugat, dihadapan Siti Maemunah, SH.MKn (PPAT Kab Bogor) mengandung cacat hukum karena dibuat dari suatu perjanjian yang tidak halal dan bertentangan dengan hukum berdasar asas hukum Facta Sunt Servanda dan diduga telah mempunyai itikad buruk untuk itu perjanjian tersebut dianggap tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;



5). Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat merupakan retorika belaka, tidak berdasar fakta hukum yang valid, sehingga karenanya cukup alasan bagi Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo agar menolak gugatan Penggugat ;

7. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil-dalil dan argumen yang disampaikan oleh Penggugat pada angka 11 7 12, halaman 3 & 4 dengan alasan dan pertimbangan hukum sebagai berikut :

1). Bahwa oleh karena jual beli terhadap objek SHM No. 03905/Pabuaran berdasar Akta Jual Beli (AJB) No.890/2013 tertanggal 03 Desember 2013 antara Jaya dengan Penggugat, mengandung cacat hukum karena dibuat dari suatu perjanjian yang tidak halal dan bertentangan dengan hukum berdasar asas hukum Facta Sunt Servanda dan diduga telah mempunyai itikad buruk, untuk itu perjanjian tersebut dianggap tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;

2). Bahwa oleh karena dalil guagtan Penggugat, merupakan retorika belaka, tidak cukup alasan dan tidak berdasar fakta-fakta hukum yang valid untuk itu permohonan sita jaminan oleh Penggugat kepada

*Halaman 19 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*

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)



Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo agar menolak permohonan sita jaminan tersebut ;

- 3). Begitu juga dalil gugatan Penggugat, untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari merupakan retorika belaka, tidak cukup alasan dan tidak berdasar fakta-fakta hukum yang valid untuk itu permohonan kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo agar menolaknya ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, apabil Majelis Hakim Pemeriksa Perkara aquo berpendapat lain, untuk itu mohon kiranya Tergugat I Kopensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugat balasan terhadap Penggugat Kompensi I dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat I Rekonvensi dalam perkara aquo;

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa seluruh alasan dan argumen beserta dasar-dasar hukum yang telah disampaikan Tergugat I diatas pada bagian Dalam Kompensi baik Dalam Rekonpensi maupun Dalam Pokok Perkara, mohon secara proporsional dianggap termuat dan secara mutatis mutandis menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari seluruh alasan dan dalil serta argumen-argumen maupun sebagai dasar-dasar hukum pada bagian Dalam Rekonpensi ini ;
2. Bahwa Dalam Rekonpensi ini, mohon disebut kedudukan Tergugat I menjadi Penggugat Rekonpensi I dan Kedudukan Penggugat menjadi Tergugat Rekonpensi ;
3. Bahwa sebagaimana yang dikemukakan Dalam Pokok Perkara jual beli terhadap objek SHM No.03905/Pabuaran berdasar Akta Jual Beli (AJB) No.890/2013 tertanggal 03 Desember 2013 antara Jaya dengan Tergugat Rekonpensi, mengandung cacat hukum karena dibuat dari suatu perjanjian yang tidak halal dan bertentangan dengan hukum berdasar asas hukum Facta Sunt Servanda dan diduga telah mempunyai itikad buruk, untuk itu

*Halaman 20 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*

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)



perjanjian tersebut dianggap tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;

4. Bahwa Tergugat Rekonsensi telah menguasai dan memiliki SHM No.15197/Pabuaran dan SHM No.15198/Pabuaran secara melawan hukum hal mana telah merugikan Penggugat Rekonsensi I dalam perkara a quo, untuk itu cukup beralasan menuntut ganti kerugian sebesar Rp. 655.000.000,- (Enam ratus lima puluh lima juta rupiah), yang terdiri dari :



- a). Kerugian Materiil atas tidak jadinya penjualan tanah dan bangunan, luas tanah \pm 80 M2 (delapan puluh meter persegi) berdasar Akta Jual Beli Nomor 291/2010, tertanggal 15 Juli 2010, yang telah diberi dari Jaya, dengan induk Sertifikat No.03905/Pabuaran, Penggugat Rekonsensi kepada pihak lain sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) ;
- b). kerugian Materiil atas biaya honorarium Pengacara dalam pendampingan perkara a quo di Pengadilan Negeri Cibinong sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ;
- c). Kerugian Immateriil yang telah mengakibatkan kerugian dan rasa malu yang dirasakan Penggugat Rekonsensi, untuk itu sudah sewajarnya bilamana Penggugat Rekonsensi mengajukan tuntutan kerugian immaterial terhadap Tergugat Rekonsensi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

5. Bahwa beralasan untuk menjamin atas kepentingan hukum dalam gugatan Rekonsensi ini, Penggugat Rekonsensi I mempunyai dugaan yang beralasan Tergugat Rekonsensi dimana pada awalnya SHM N0. 03905/Pabuaran dan telah dibuatkan dan telah dipecah oleh Tergugat Rekonsensi menjadi SHM No.15197/Pabuaran dan SHM No.15198/Pabuaran, yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Bogor tertanggal 26 Nopember 2014, terletak di Padurenan RT.001 RW.013 Kel.

*Halaman 21 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*

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)



Padurenan Kec. Cibinong Kab. Bogor, akan mengalihkan dan memindahtangankan SHM No. 15197/Pabuaran dan SHM No.15198/Pabuaran atas nama Tergugat Rekonpensi, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong berkenan terlebih dahulu menyita SHM No.15197/Pabuaran dan SHM No.15198/Pabuaran ;

6. Bahwa untuk menjamin atas kepentingan hukum dalam Gugatan Rekonpensi ini, maka wajar apabila Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatan pelaksanaan putusan ini ;



7. Bahwa berdasarkan alasan dan keterangan tersebut di atas, maka sudah seharusnya dan menurut hukum Gugatan Rekonpensi dan Penggugat Rekonpensi I dikabulkan seluruhnya ;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Tergugat / Penggugat Rekonpensi I mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong melalui Majelis Hakim perkara a quo menerima Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonpensi Tergugat I / Penggugat Rekonpensi I untuk selanjutnya berkenan untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat I telah tepat dan beralasan ;
2. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklard) ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atai setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklard) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;

*Halaman 22 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*



DALAM PROVISI :

Menolak Permohonan Provisi Penggugat seluruhnya ;

DALAM REKONPENSİ :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi Tergugat I untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Rekonpensi Tergugat I telah tepat dan beralasan ;
3. Menyatakan secara hukum perjanjian Jual Beli antara Jaya dengan Tergugat I, berdasar Akta Jual Beli Nomor 291/2010, dihadapan Notaris Nyonya Rini Kristiayani, SH, atas sebidang tanah dan bangunan, luas tanah \pm 80 M2 (delapan puluh meter persegi) dengan Induk sertifikat No.03905/Pabuaran, atas nama Jaya, dengan batas-batasnya adalah :
Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Milik Misnan, Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik, Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan, Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan, terletak di Padurenan RT.001, RW.013, Kel. Pabuaran, Kec. Cibinong Kab. Bogor adalah Sah Milik Penggugat Rekonpensi ;
4. Menyatakan secara hukum tidak mempunyai hubungan hukum menyangkut Perjanjian Hutang Piutang atau Hubungan Pengalihan Hak atas objek SHM, No.03905/Pabuaran antara Jaya dengan Penggugat, berdasar Akta Jual Beli (AJB) No.890/2013 tertanggal 03 Desember 2013 dihadapan Siti Maemunah, SH, MKn (PPAT Kab. Bogor) dengan segala akibat hukumnya ;
5. Menyatakan tidak sah dan batal secara hukum transaksi jual beli terhadap objek SHM No.03905/Pabuaran berdasar Akta Jual Beli (AJB) No.890/2013 tertanggal 03 Desember 2013 antara Jaya dengan Penggugat, dihadapan Siti Maemunah, SH, MKn (PPAT Kab. Bogor) dengan segala akibat hukumnya ;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian Materiil dan Immateriil kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 655.000.000,-



*Halaman 23 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*



(enam ratus lima puluh lima juta rupiah), seketika sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap, yang meliputi ;

a). Telah batal penjualan tanah dan bangunan, luas tanah \pm 80 M2 (delapan puluh meter persegi) berdasar Akta Jual Beli Nomor 291/2010, tertanggal 15 Juli 2010, yang telah dibeli dari Jaya, dengan Induk Sertifikat No. 03905/Pabuaran, oleh Penggugat Rekonpensi kepada pihak lain sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) ;

b). Kerugian biaya honorarium Pengacara dalam pendampingan perkara a quo di Pengadilan Negeri Cibinong sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah) ;

c). Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian Immateriil kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) seketika sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap ;

7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap ;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini ;

ATAU :

Mohon kiranya diberikan Putusan seadil-adilnya berdasarkan kepatutan dan kebenaran (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II telah memberikan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

I. DALAM EKSEPSI :

*Halaman 24 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*



1. Bahwa dalam sidang pembacaan gugatan tertanggal 03 Mei 2016, pihak Penggugat telah melakukan perbaikan gugatan terkait masalah perubahan identitas Tergugat II, dalam gugatan awal semula tertulis DAYAT kemudian dirubah / diperbaiki menjadi HIDAYAT, akan tetapi Penggugat tidak melakukan perubahan / perbaikan identitas tersebut dalam surat kuasa maka oleh karenanya surat kuasa Penggugat tersebut cacat serta tidak memenuhi syarat formil sebagaimana maksud ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR, Yurisprudensi Mahkamah Agung No.34/10K/Pdt/1983 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 57K/Pdt/1984 dan SEMA No.01 Tahun 1971 Jo. SEMA No.6 Tahun 1994, untuk itu Tergugat II mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (niet onvankelijk Verklaard) ;
2. Eksepsi Gugatan gemis aanhoeda nigheid ;
Bahwa dalam gugatan Perdata yang berbentuk contentiosa, pihak yang ditarik sebagai Tergugat harus benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, Penggugat telah salah dan keliru menarik Tergugat II sebagai pihak Tergugat (gemis aanhoeda nigheid) seharusnya Penggugat menarik Sdr. Yumnah yang notabene adalah ahli waris dari Jaya karena telah mendapatkan waris dari Sdr. Jaya atas bidang tanah tersebut ;
3. Eksepsi Gugatan Penggugat Cacat Plurium Litis Consortium ;
Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil, karena gugatan Penggugat tidak melibatkan atau menarik pihak lain sebagai pihak dalam perkara a quo sebagaimana diuraikan dalam Posita No.1, hal 1 & 2 dan posita No.6, hal.3, pada awalnya ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Alam Setiawan dalam hutang piutang sebesar Rp. 130.000.000,-

*Halaman 25 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*



(seratus tiga puluh juta rupiah) tertanggal 03 April 2013 sementara dalil lain yang menyatakan hubungan hukum dalam transaksi dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) No.890/2013 tertanggal 03 Desember 2013 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bernama Siti Maemunah, SH.MKn terhadap objek SHM No.03905/Pabuaran a/n Jaya, dilakukan oleh Jaya dengan Penggugat yang dihadiri, disetujui dan disaksikan oleh Alam Setiawan. Untuk itu dengan tidak melibatkan atau menarik sebagai pihak dalam perkara a quo sebagai pihak oleh Penggugat dalam perkara a quo, maka gugatan perkara a quo dianggap tidak lengkap. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat masih ada pihak yang mesti ikut dan ditarik sebagai pihak yang digugat, sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat mengandung cacat plurium litis consortium dan cacat ex juri terti ;

4. Eksepsi Gugatan Obscuur Libel ;

Bahwa jika dicermati dengan seksama dalam surat gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat telah kabur atau tidak jelas (pbscuur libel), dengan alasan-alasan dan pertimbangan sebagai berikut : bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat fromil, karena gugatan Penggugat tidak memiliki satu kepastian hukum, bahkan kontradiktif antara dalil yang satu dengan yang lainnya dimana salah satu dalil menyatakan bahwa hubungan hukum yang terjadi adalah hutang piutang sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) tertanggal 03 April 2013 antara Penggugat dengan Alam Setiawan (posita No.1 Hal 1 & 2), sedangkan dalil lain yang menyatakan hubungan hukum dalam transaksi dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) No.890/2013, tertanggal 03 Desember 2013 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bernama Siti Maemunah, SH.MKn terhadap objek SHM No.03905/Pabuaran a/n. Jaya, meminta dilakukan oleh Jaya dengan

Halaman 26 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016



Penggugat, yang dihadiri, disetujui dan disaksikan oleh Alam Setiawan, sedangkan isteri Jaya bernama Jamilah turut memberikan persetujuan dan menanda tangani AJB tersebut, (posita No.6, hal.3), mengandung cacat hukum karena dibuat dari suatu perjanjian yang tidak halal dan bertentangan dengan hukum Untuk itu dalil posita yang menjelaskan peristiwa yang menjadi dasar fakta (Fetelijke ground) dan hubungan hukum yang menjadi dasar hukum (rechts ground) bertentangan dengan kewajiban hukum antara Penggugat dengan Jaya selaku pemegang hal atas tanah tersebut, menjadikan gugatan Penggugat mengandung cacat formil dan tidak jelas / kabur.



Bahwa berdasarkan alasan-alasan dalam Eksepsi Tergugat II tersebut diatas dan mengingat gugatan Penggugat mengandung pertentangan dalil, obscur Libelium dan Plurium Litis Consortium, maka dan oleh karenanya sangatlah patut dan beralasan secara hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (niet ontvankelijk Verklaard) hal tersebut sesuai Yurisprudensi MA RI No.3097.K/Sip/1983, tanggal 26 Maret 1987 ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala hal-hal yang termuat menyangkut seluruh dalil dan alasan serta argumen-argumen yang telah disampaikan pada bagian Dalam Eksepsi diatas, mohon secara proporsional termuat dan secara mutatis mutandis menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari seluruh alasan dan dalil serta argumen-argumen maupun sebagai dasar-dasar hukum pada bagian Dalam Pokok Perkara ini ;
2. Bahwa pada pokoknya Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil argumen yang disampaikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya atau membantah terhadap seluruh pokok perkara (verweer teen

*Halaman 27 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*

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)



principale) karena tidak sesuai dengan fakta serta kebenaran hukum sebagaimana kenyataan yang sebenarnya kecuali secara tegas dan jelas oleh Tergugat II ;

3. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas dalil-dalil dan argumen yang disampaikan oleh Penggugat pada angka 1, halaman 1 & 2 dengan alasan dan pertimbangan hukum sebagai berikut :

- 1). Bahwa jika dicermati dengan seksama dalam dalil gugatan Penggugat, angka 1, halaman 1 & 2 dihubungkan dengan dalil sebelumnya tidak memiliki satu kepastian hukum, bahkan kontradiktif antara dalil yang satu dengan yang lainnya dimana pada awalnya tertanggal 03 April 2013 adanya hubungan hukum hutang piutang sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) antara Penggugat dengan Alam Setiawan bersama itu dibuatkan Perjanjian Dana Talangan serta diberikan jaminan berupa SHM No.03905/Pabuaran, tercatat a/n. Jaya oleh Alam Setiawan kepada Penggugat, kemudian pada dalil gugatannya diakui juga oleh Penggugat bahwa Alam Setiawan belum melunasi pembelian tanah terhadap Jaya, untuk itu berlaku asas hukum Facta Sunt Servanda, akan tetapi transaksi dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) No.890/2013 tertanggal 03 Desember 2013 terhadap objek SHM No.03905/Pabuaran, dilakukan oleh Jaya dengan Penggugat yang dihadiri, disetujui dan disaksikan oleh Alam Setiawan, sedangkan isteri Jaya bernama Ny. Jamilah turut memberikan persetujuan dan menanda tangani AJB tersebut. Mengandung cacat hukum karena dibuat dari suatu perjanjian yang tidak halal dan bertentangan dengan hukum karena ada bagian hak Tergugat I yang telah membeli terhadap objek tanah tersebut berdasar AJB No.291/2010



*Halaman 28 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*

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)



tertanggal 15 Juli 2010 serta ada bagian Sdr Yumnah yang mendapat waris dari Jaya ;

- 2). Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka dalil-dalil dan argumen yang disampaikan oleh Penggugat pada angka 1, halaman 1 & 2 dimana perjanjian antara Penggugat dengan Alam Setiawan dengan memberikan jaminan objek SHM No.03905/Pabuaran a/n. Jaya, tidak disetujui dan ditandatangani oleh ahli waris dan anak pasangan Almarhumah Imah dengan Bapak Jaya, merupakan perjanjian cacat hukum dan tidak sah ;



4. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas dalil-dalil dan argumen yang disampaikan oleh Penggugat pada angka 2, halaman 2 dengan alasan dan pertimbangan hukum sebagai berikut :

- 1). Bahwa berdasar asas hukum Facta Sunt Servanda yang artinya setiap perjanjian mengikat bagi pihak yang membuatnya dan harus ditaati dengan itikad baik ;
- 2). Bahwa oleh karena perjanjian hutang piutang antara Penggugat dengan Alam Setiawan dengan menjaminkan objek SHM No.03905/Pabuaran a/n. Jaya seluas 390 M2 padahal dalam "Surat jual beli sebidang tanah sebelum diaktekan" tertanggal 12-03-2013 secara jelas disebutkan bahwa Alam Setiawan hanya membeli tanah seluas 223 M2 (dua ratus dua puluh tiga meter persegi) dan belum membayar lunas kepada Bapak Jaya, sisa dari tanah tersebut telah dijual kepada Nana Suhana (Tergugat I) seluas \pm 80 M2 dan diwariskan kepada Sdr. Yumnah (anak sdr. Jaya) seluas 87 M2, bahwa berdasarkan uraian tersebut kepemilikan tanah tersebut menjadi 3, yaitu Alam Setiawan seluas 223 M2, Nana Suhana seluas 80 M2 dan Yumnah seluas 87 M2 ;

*Halaman 29 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*

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)



- 3). Bahwa Sdr. Yumnah dan Tergugat I tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Alam Setiawan ataupun kepada Penggugat ;
- 4). Bahwa Penggugat dalam membuat perjanjian antara Alam Setiawan dengan Penggugat diduga mempunyai itikad buruk, hal tersebut terlihat dalam dalil gugatan Penggugat sebagaimana disebutkan pada posita No.1 & 2. 1 & 2, karena sudah diketahui SHM No.03905/Pabuaran, A/n. Jaya dan Alam Setiawan belum membayar lunas kepada Bapak Jaya akan tetapi Penggugat bersedia menerima jaminan dari Alam Setiawan dan malah meminta dilakukan Transaksi Jual Beli tanah terhadap objek SHM No.03905/Pabuaran, a/n Jaya tertanggal 03 Desember 2013 berdasar Akta Jual Beli (AJB) No.890/2013, dilakukan antara Jaya dengan Penggugat, sementara dalam hubungan hukum tersebut pihak Jaya tidak pernah menyetujui dan mempunyai kewajiban terhadap Penggugat ;
- 5). Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka dalil-dalil dan argumen yang disampaikan oleh Penggugat pada angka 2, Halaman 2 merupakan retorika belaka dan tidak berdasarkan pada fakta dan argumentasi hukum yang benar dan valid ;
5. Bahwa Tergugat II, menolak secara tegas dalil-dalil dan argumen yang disampaikan oleh Penggugat pada angka 3,4,5,6 dan 7, halaman 2 dan 3 dengan alasan dan pertimbangan hukum sebagai berikut :
 - 1). Bahwa jika dicermati dengan seksama dalam dalil gugatan Penggugat angka-angka 3,4,5,6 dan 7, halaman 2 dan 3 dihubungkan dengan dalil sebelumnya tidak memiliki satu kepastian hukum, bahkan kontradiktif antara dalil yang satu dengan yang lainnya dimana pada tanggal 03 April 2013 Penggugat telah memberikan pinjaman uang tunai kepada Alam Setiawan sebesar Rp. 130.000.000,- dengan dibuatkan Perjanjian Dana Talangan serta diberikan jaminan berupa

Halaman 30 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016

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)



SHM No.03905/Pabuaran, tercatat a/n Jaya oleh Alam Setiawan kepada Penggugat. Adapun tujuan peminjaman dana tersebut akan digunakan oleh Alam Setiawan untuk melunasi pembayaran harga tanah milik Jaya, SHM No.03905/Pabuaran, kemudian Alam Setiawan telah menjanjikan kepada Penggugat, apabila di kemudian hari jatuh tempo tertanggal 03 Juli 2013 ingkar janji memenuhi kewajiban mengembalikan bersedia menjual jaminan (tanah dan bangunan), kemudian pada dalil angka 5, ternyata Alam Setiawan tertanggal 03 Juli 2013 telah melakukan ingkar janji (Wanprestasi) sehingga dikenakan denda keterlambatan, akhirnya Alam Setiawan bersedia menjual jaminan (tanah dan bangunan) kepada Penggugat dengan diperhitungkan uang pokok beserta denda yang belum dibayarkan, kemudian pada dalil angka 6, tertanggal 03 Desember 2013, Penggugat dan Alam Setiawan melaksanakan kesepakatan untuk mengadakan jual beli tanah jaminan sebagai cara pembayaran uang pinjaman dan denda yang belum dibayarkan oleh Alam Setiawan kepada Penggugat, akan tetapi pada saat penandatanganan Akte Jual Beli (AJB) No.890/2013, dihadapan Siti Maemunah, SH.MKn yang bertindak selaku penjual bukan Alam Setiawan, karena SHM No.03905/Pabuaran masih tercatat atas nama Jaya ;

- 2). Berdasar Pasal 1320 KUH Perdata, menentukan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, antara lain :
- 1.1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
 - 1.2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian ;
 - 1.3. Suatu hal tertentu, dan ;
 - 1.4. Suatu sebab yang halal ;

Halaman 31 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016



- 3). Berdasar Pasal 1337 KUH Perdata, menentukan bahwa sesuatu sebab dalam perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum ;
- 4). Bahwa berdasar Surat Keterangan Nomor 474/V/2010, tertanggal 25 Mei 2010, dari Kantor Kelurahan Pabuaran, menerangkan pada tanggal 12 Maret 2003, isteri Jaya bernama Imah telah wafat karena sakit, di Kp. Padurenan RT.06 RW.03, Kel. Pabuaran, Kec. Cibinong, Kab. Bogor, mempunyai anak-anaknya bernama : Masim, Jamilah, Yati, Yami, Yuriah, Yumnah dan Amirudin sebagai ahli waris dari Pewaris ;
- 5). Bahwa terhadap objek SHM No.03905/Pabuaran, terdapat harta peninggalan bersama antara Jaya dengan ahli waris anak-anaknya bernama : Masim, Jamilah, Yati, Yuriah, Yumnah dan Amirudin serta Tergugat I yang telah membeli berdasar AJB No.291/2010, untuk itu Perjanjian Dana Talangan dengan memberikan jaminan tanah berdasar SHM No.03905/Pabuaran oleh Alam Setiawan kepada Penggugat dengan tanpa persetujuan ahli waris beserta Tergugat I, merupakan perjanjian tidak sah dan batal secara hukum ;
- 6). Bahwa berdasar dalil gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan tersebut diatas, perbuatan Penggugat dengan Alam Setiawan, patut diduga telah melanggar asas hukum Facra Tunt Servanda yang artinya setiap perjanjian mengikat bagi pihak yang membuatnya dan harus ditaati dengan itikad baik ;
- 7). Bahwa berdasar dalil gugatan Penggugat pada angka 3,4,5,6 dan 7, halaman 2 dan 3 dihubungkan dengan dalil posita No. 1 & 2, hal 1 & 2, dimana sudah diketahui SHM No.03905/Pabuaran, tercatat A/n.

Halaman 32 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016



Jaya, kemudian diketahui Alam Setiawan belum membayar lunas kepada Jaya akan tetapi Penggugat bersedia menerima jaminan dari Alam Setiawan dan malah meminta dilakukan Transaksi Jual beli tanah terhadap objek SHM No.03905/Pabuaran tertanggal 03 Desember 2013 berdasar Akta Jual Beli (AJB) No.890/2013, kepada Jaya dengan Penggugat, sementara dalam hubungan hukum dengan Penggugat, pihak Jaya tidak mempunyai kewajiban untuk mengalihkan hak atas tanah terhadap Penggugat, untuk itu perbuatan Penggugat dengan Alam Setiawan dalam Perjanjian Dana Talangan dengan memberikan jaminan berupa SHM No.03905/Pabuaran, oleh Alam Setiawan kepada Penggugat patut diduga telah mempunyai itikad buruk dan mengandung cacat hukum karena dibuat dari suatu perjanjian yang tidak halal dan bertentangan dengan hukum ;

8). Bahwa oleh karena transaksi jual beli terhadap objek SHM No.03905/Pabuaran berdasar Akta Jual Beli (AJB) No.890/2013 tertanggal 03 Desember 2013 antara Jaya dengan Penggugat, dihadapan Siti Maemunah, SH.MKn (PPAT Kab. Bogor), diduga melanggar asas hukum Facta Sunt Servanda dan diduga telah mempunyai itikad buruk untuk itu perjanjian tersebut dianggap tidak sah dan batal demi hukum Alam Setiawan dengan segala akibat hukumnya ;

6. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas dalil-dalil dan argumen yang disampaikan oleh Penggugat pada angka 8 dan 10 dengan alasan dan pertimbangan hukum sebagai berikut :

1). Bahwa berdasarkan surat jual beli sebidang tanah sebelum diaktekan secara eksplisit menjelaskan perihal tanah seluas 390 M2 Sertifikat

Halaman 33 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016



No.03905 atas nama Jaya, Alam Setiawan hanya membeli tanah seluas 233 M2 itupun transaksi belum selesai karena Alam Setiawan belum membayar lunas kepada Jaya, kemudian sisa tanah tersebut telah dijual kepada Nana Suhana seluas 80 M2 dan diwariskan kepada sdr. Yumnah seluas 87 M2 ;



2). Bahwa oleh karena transaksi jual beli terhadap objek SHM No. No.03905/Pabuaran berdasar Akta Jual Beli (AJB) No.890/2013 tertanggal 03 Desember 2013 antara Jaya dengan Penggugat dihadapan Siti Maemunah, SH.MKn (PPAT Kab. Bogor), mengandung cacat hukum karena dibuat dari suatu perjanjian yang tidak halal dan bertentangan dengan hukum berdasar asas hukum Facta Sunt Servanda dan diduga telah mempunyai itikad buruk untuk itu perjanjian tersebut dianggap tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;

3). Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat merupakan retorika belaka, tidak berdasar fakta hukum yang valid sehingga karenanya cukup alasan bagi Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo agar menolak gugatan Penggugat ;

7. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas dalil-dalil dan argumen yang disampaikan oleh Penggugat pada angka 11 & 12, halaman 3 & 4 dengan alasan dan pertimbangan hukum sebagai berikut :

1). Bahwa oleh karena jual beli terhadap objek SHM No. 03905/Pabuaran berdasar Akta Jual Beli (AJB) No.890/2013 tertanggal 03 Desember 2013 antara Jaya dengan Penggugat, mengandung cacat hukum karena dibuat dari suatu perjanjian yang tidak halal dan bertentangan dengan hukum berdasar asas hukum Facta Sunt Servanda dan diduga telah mempunyai itikad buruk, untuk itu perjanjian tersebut

*Halaman 34 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*

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)



dianggap tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;

2). Bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat, merupakan retorika belaka, tidak cukup alasan dan tidak berdasar fakta-fakta hukum yang valid untuk itu permohonan sita jaminan oleh Penggugat kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo agar menolak permohonan sita jaminan tersebut ;

3). Begitu juga dalil gugatan Penggugat, untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari merupakan retorika belaka, tidak cukup alasan dan tidak berdasar fakta-fakta hukum yang valid untuk itu permohonan kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo agar menolaknya ;



Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Tergugat II mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong melalui Majelis Hakim perkara aqu menerima Eksepsi dan Jawaban untuk selanjutnya bekenan untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan dan Menerima Eksepsi Tergugat II ;
2. Menyatakan Eksepsi Tergugat II telah tepat dan beralasan ;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklard) ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atai setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklard) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;

ATAU :

Halaman 35 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016

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)



Mohon kiranya diberikan Putusan seadil-adilnya berdasarkan kepatutan dan kebenaran (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 31 Mei 2016 dan atas Replik tersebut Para Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 14 Juni 2016, untuk mempersingkat uraian putusan ini Replik dan Duplik tersebut dianggap telah termuat secara lengkap dalam Putusan ini ;



Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis yang diberi materai cukup berupa sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Perjanjian Dana Talangan tanggal 03 April 2013, bukti P-1 ;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3201012906720004 atas nama Alam Setiawan tanggal 12-10-2012, bukti P-2 ;
3. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) tanggal 03 April 2013, bukti P-3 ;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.03905 Kelurahan Pabuaran Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor Propinsi Jawa Barat tanggal 07-12-1998, bukti P-4 ;
5. Fotokopi Surat Persetujuan tanggal 3 April 2013, bukti P-5 ;
6. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3201010107000032 atas nama Jaya, bukti P-6A ;
7. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3201010102650931 atas nama Jamilah, bukti P-6B ;
8. Fotokopi Kartu Keluarga No 3201012007074848 atas nama Jaya tanggal 18-11-2013, bukti P-6C ;
9. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 890/2013 tanggal 3 Desember 2013, bukti P-7 ;

*Halaman 36 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*

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)



10. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) tanggal 9-5-2014, bukti P-8A ;
 11. Fotokopi Surat Setoran Pajak (SSP) tanggal 12-05-2014, bukti P-8B ;
 12. Fotokopi Surat Nomor Objek pajak 32.03.160.010.013-0119.0, Nama Wajib Pajak Lindung Nababan tanggal 23 Maret 2016, bukti P-8C ;
 13. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 03905, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, tanggal 07-12-1998, bukti P-9 ;
 14. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 15197, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, tanggal 26 Nov 2014, bukti P-10 ;
 15. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 15198, Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, tanggal 26 Nov 2014, bukti P-11A ;
 16. Fotokopi Akta Jual Beli No.12/2015, tanggal 4-2-2015, bukti P-11B ;
 17. Fotokopi Hal Surat Peringatan Keras tanggal 23-12-2014, bukti P-12 ;
- Fotokopi bukti-bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan kecuali bukti P-2, P-4, P-5, P-6A, P-6B, P-6C, P-9, P-11A dan bukti P-12 berupa fotokopi dari fotokopi ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti tertulis tersebut di atas, dipersidangan Kuasa Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut Agamanya sebagai berikut:

1. Saksi SUPARNO ;
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat yang bernama Lindung Nababan ;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat I yang bernama Nana Suhana dan saksi juga tidak kenal dengan Tergugat II yang bernama Hidayat ;
 - Bahwa Saksi mengetahui kalau Penggugat pernah meminjamkan uang kepada Alam Setiawan ;

*Halaman 37 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*

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 Saksi mengetahui kalau Alam Setiawan pernah meminjam uang kepada Penggugat ;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai Bukti P-1 yaitu Perjanjian Dana Talangan, dimana saksi ikut tanda tangan dalam Perjanjian Dana Talangan tersebut ;
- Bahwa yang saksi ketahui bahwa Alam Setiawan meminjam uang kepada Penggugat dengan menggunakan jaminan berupa Sertifikat atas nama Jaya, dimana Alam Setiawan telah membeli tanah atas nama Jaya, akan tetapi Alam Setiawan belum membalik nama Sertifikat tersebut ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai pembayaran tanah antara Jaya dengan Alam Setiawan, akan tetapi saksi pernah mendengar saja kalau tanah Jaya telah dibayar oleh Alam Setiawan ;
- Bahwa Saksi mengetahui Bukti P-3 mengenai kwitansi, dikarenakan saksi juga ikut tanda tangan dalam kwitansi tersebut sebagai saksi, dimana Alam Setiawan telah meminjam uang sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat untuk pembayaran dana Talangan dengan jaminan Sertifikat atas nama Jaya ;
- Bahwa saksi pernah menagih uang tersebut kepada Alam Setiawan, sebagai bentuk tanggung jawab saksi kepada Penggugat dikarenakan saksi ikut tanda tangan dalam Perjanjian dana talangan dan saksi ikut juga tanda tangan dalam kwitansi dengan kapasitas sebagai saksi ;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Alam Setiawan belum membayar hutangnya kepada Penggugat ;
- Bahwa Sepengetahuan saksi, bahwa setelah Alam Setiawan tidak membayar hutangnya kepada Penggugat, maka Penggugat membalik nama sertifikat yang telah dijaminan oleh Alam Setiawan kepada Penggugat ;

Halaman 38 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016

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 Saksi mengetahui lokasi tanah yang disengketakan terletak di Jl. Pedurenan Rt.01 Rw.013, Kel / Desa Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor ;
- Bahwa Saksi mengetahui luas tanah yang terletak di Jl. Pedurenan Rt.01 Rw.013, Kel / Desa Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor seluas 390 M2 ;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang terletak di Jl. Pedurenan Rt.01 Rw.013, Kel / Desa Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor berdiri bangunan berupa rumah tinggal sebanyak 3 (tiga) rumah dimana rumah pertama ditempati oleh Hidayat, rumah kedua kosong dan rumah ketiga ditempati oleh Siswantoro ;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Alam Setiawan belum membayar hutangnya kepada Penggugat ;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa sewaktu tanah dijaminkan oleh Alam Setiawan kepada Penggugat rumah tersebut telah ditempeti oleh Hidayat dan Siswantoro ;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa pada saat Alam Setiawan membuat perjanjian dana talangan kepada Penggugat, Jaya ada hadir, bahkan Jaya ikut tanda tangan sebagai Saksi dalam Perjanjian Dana Talangan tersebut ;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa ada pengakuan secara lisan dari Jaya bahwa tanah atas nama Jaya dijaminkan Alam Setiawan kepada Penggugat ;
- Bahwa Saksi pernah melihat Bukti P-5 tentang Surat Persetujuan dari isteri Alam Setiawan bernama Nuriah untuk menjaminkan surat tanah atas nama Jaya tersebut ;
- Bahwa Saksi pernah melihat Bukti P-7, dimana pada waktu pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris saksi hadir ;

Halaman 39 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016

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 Saksi melihat persis isteri Jaya yang bernama Jamilah ikut hadir dan tanda tangan dalam Akte Jual Beli tersebut ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau Jaya bisa membaca dan menulis ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Alam Setiawan ada dimana ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak akhir tahun 2012 ;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Hidayat anaknya Jaya akan tetapi saksi tidak mengetahui kalau Hidayat anak dari isteri yang mana ;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa pada waktu Perjanjian Dana Talangan dibuat, saat itu juga Alam Setiawan menyerahkan Sertifikat sebagai jaminan kepada Penggugat ;

2. Saksi MAHMUDIN ;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat yang bernama Lindung Nababan;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat I yang bernama Nana Suhana dan saksi juga tidak kenal dengan Tergugat II yang bernama Hidayat ;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Alam Setiawan pernah meminjam uang kepada Penggugat ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui besarnya jumlah uang yang dipinjam Alam Setiawan kepada Penggugat, akan tetapi yang saksi ketahui kalau Alam Setiawan mempunyai hutang kepada Penggugat ;
- Bahwa Setahu saksi Alam Setiawan meminjam uang kepada Penggugat sekitar tahun 2013 ;
- Bahwa sekitar tahun 2013 diatas tanah tersebut adalah tanah kosong, akan tetapi terakhir saksi melihat sekitar tahun 2015 diatas tanah tersebut sudah berdiri bangunan berupa rumah ;
- Bahwa Saksi mengetahui Bukti P-1 yaitu Perjanjian Dana Talangan ;
- Bahwa Yang saksi ketahui bahwa Alam Setiawan meminjam uang kepada Penggugat dengan menggunakan jaminan berupa Sertifikat atas nama Jaya, dimana Alam Setiawan telah membeli tanah atas nama

Halaman 40 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016



Jaya, akan tetapi Alam Setiawan belum membalik nama Sertifikat tersebut ;

- Bahwa Saksi mengetahui kalau tanah yang terletak di Jl. Pedurenan RT.01 RW.013 Desa Pabuaran Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor adalah milik Penggugat sejak masalah ini terjadi, akan tetapi prosesnya saksi tidak mengetahui ;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau ada pengakuan secara lisan dari Jaya bahwa tanah atas nama Jaya dijaminkan Alam Setiawan kepada Penggugat



Bahwa Yang saksi ketahui bahwa diatas tanah tersebut ada bangunan berupa rumah sebanyak 3 (tiga) buah yang ditempati oleh Hidayat dan Siswantoro ;

Bahwa Saksi tidak mengetahui saat pembuatan Akte Jual Beli di Notaris;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau Jaya bisa membaca dan menulis ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Alam Setiawan ada dimana ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak akhir tahun 2010 sampai dengan sekarang ;
- Bahwa Pada tahun 2010 sampai tahun 2014 saksi pernah bekerja menjadi supir keluarga Penggugat, kemudian sekarang saksi bekerja sebagai supir di tempat lain ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai Surat Pernyataan ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui proses balik nama dari Alam Setiawan kepada Penggugat ;

3. Saksi SISWANTORO ;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat yang bernama Lindung Nababan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I yang bernama Nana Suhana dan saksi juga kenal dengan Tergugat II yang bernama Hidayat ;

*Halaman 41 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*

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 Saksi kenal dengan Alam Setiawan dikarenakan Alam Setiawan pernah jual tanah berikut rumah kepada saksi ;
- Bahwa Alam Setiawan menjual tanah dan berikut rumah kepada saudara saksi pada tahun 2012 ;
- Bahwa Sewaktu saksi membeli tanah berikut rumah dari Alam Setiawan, disebelah rumah yang saksi beli masih ada rumah sebanyak 2 (dua) buah yang ditempati oleh Nana Suhana dan Hidayat ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau Alam Setiawan meminjam uang kepada Penggugat dengan menggunakan jaminan berupa apa, yang saksi ketahui ternyata antara Alam Setiawan dengan Penggugat telah ada kesepakatan bahwa tanah tersebut adalah milik Penggugat dikarenakan sudah ada Akte Jual Belinya ;
- Bahwa Saksi membeli tanah dan rumah dari Alam Setiawan secara kredit, dengan uang muka sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dan cicilan per bulannya sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) ;
- Bahwa Belakangan saksi mengetahui kalau tanah dan rumah yang saksi beli dari Alama Setiawan adalah milik Penggugat berdasarkan Akte Jual Beli yang telah saksi lihat ;
- Bahwa Sampai sekarang Alam Setiawan tidak pernah mengembalikan uang kepada saksi ;
- Bahwa Sekarang saksi masih tinggal dirumah tersebut dengan mengontrak kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu) per bulan ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bukti P-1 ;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Bukti P-5 ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dimana Alam Setiawan berada ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Hidayat dikarenakan tetangga ;

Halaman 42 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016

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 Setahu saksi isteri Hidayat adalah anaknya Jaya ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ahli waris daripada Jaya ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui isteri Hidayat anak dari isteri Jaya yang mana;

4. Saksi PARSIHOLAN SIMBOLON ;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat yang bernama Lindung Nababan;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat I yang bernama Nana Suhana dan saksi juga tidak kenal dengan Tergugat II yang bernama Hidayat ;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai karyawan pada Notaris Siti Maemunah, SH.MKn ;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Penggugat pernah mengajukan Permohonan Pembuatan Akte Jual Beli, dimana saksi yang mengerjakan pembuatan akte jual beli tersebut ;
- Bahwa Proses pembuatan akte jual beli tersebut terlebih dahulu Saksi meminta persyaratan berupa : - SPPT PBB, Photo copy KTP Para Penghadap, - Surat Keterangan Riwayat Tanah, - Surat Keterangan Tidak Sengketa dan Letter C Desa / Surat Girik, selanjutnya saksi menanyakan mengecek sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan benar telah terdaftar, akan tetapi sertifikat tersebut atas nama Jaya, sedangkan yang menjual adalah Alam Setiawan, selanjutnya saksi sebagai pihak Notaris bersama dengan Penggugat, Alam Setiawan, Jaya dan isteri Jaya yang juga hadir serta memberikan persetujuan dan menanda tangani Akta Jual Beli Nomor 890/2013 tanggal 3 Desember 2013 ;
- Bahwa Saksi ikut sebagai saksi dan Akta Jual Beli Nomor 890/2013 tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa yang tanda tangan dalam Akta Jual Beli Nomor 890/2013 adalah Jaya sebagai Pihak Pertama, Penggugat dalam

Halaman 43 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016

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)



hal ini Lindung Nababan sebagai Pihak Kedua dengan persetujuan isteri dari Jaya bernama Nyonya Jamilah ;

- Bahwa Yang saksi ketahui akte jual beli antara Jaya dengan Alam Setiawan tidak ada ;
- Bahwa Dalam Sertifikat bahwa tanah tersebut masih kosong akan tetapi yang Saksi ketahui sekarang tanah tersebut berdiri rumah-rumah tinggal;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui rumah yang berdiri diatas tanah tersebut rumah siapa ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau Alam Setiawan mempunyai hutang kepada Penggugat ;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau sertifikat atas nama Jaya adalah Sertifikat Hak Milik ;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah yang disengketakan terletak di Jl. Pedurenan Rt.01 Rw.013, Kel / Desa Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor ;
- Bahwa Saksi mengetahui luas tanah yang terletak di Jl. Pedurenan Rt.01 Rw.013, Kel / Desa Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor seluas 390 M2 ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau Jaya bisa membaca dan menulis ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Alam Setiawan ada dimana ;

5. Saksi EVA OKTAVIANA.H ;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat yang bernama Lindung Nababan dikarenakan pernah datang ke Kantor Notaris Siti Maemunah, SH.MKn untuk pembuatan Akte Jual Beli antara Jaya dengan Lindung Nababan ;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II ;
- Bahwa Saksi bekerja di Kantor Notaris Siti Maemunah, SH.MKn sebagai Staf pada Kantor tersebut ;

*Halaman 44 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*

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 saksi yang mengetik Akte Jual Beli antara Jaya dengan Lindung Nababan ;
- Bahwa pada waktu Penggugat dengan Jaya datang untuk mengajukan permohonan pembuatan Akte Jual Beli, semua persyaratan sudah terpenuhi, antara lain Kartu Tanda Penduduk Penjual dan Pembeli, Kartu Keluarga, Surat persetujuan dari Isteri Penjual dalam hal ini isteri Jaya, Sertifikat asal, SPPT/PBB akhir, Surat Keterangan tidak sengketa ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui penanda tangan Akte Jual Beli, akan tetapi saksi hanya mengetik saja, setelah selesai saksi mengetik Akte Jual Beli tersebut saksi serahkan kepada Saksi Parsiholan ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai pembayaran objek tanah ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Bukti P-1 yaitu Perjanjian Dana Talangan;
- Bahwa Saksi mengetahui alamat tanah yang ada dala Akte Jual Beli yang saksi ketik terletak di Jl. Pedurenan RT.01 RW.013 Desa Pabuaran Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor ;
- Bahwa Luas tanahnya 390 M2 (tiga ratus sembilan puluh meter persegi);
- Bahwa Yang saksi ketahui proses pembuatan Akte Jual Beli lebih kurang 1 (satu) minggu ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau Jaya bisa membaca dan menulis ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Alam Setiawan ada dimana ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat pada saat pembuatan Akte Jual Beli itu saja ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai Surat Pernyataan ;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Akte Jual Beli tersebut dibuat oleh Kantor Notaris Siti Maemunah, SH.MKn ;

*Halaman 45 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*

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)



Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk membuktikan dalil-dalil Jawabannya mengajukan bukti-bukti tertulis yang telah diberi materai cukup berupa sebagai berikut :

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Kuasa Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti tertulis yang diberi materai cukup berupa sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 14 Juni 2010, bukti TI-1 ;
2. Fotokopi Akta Jual Beli No.291/2010 tanggal 15 Juli 2010, bukti TI-2 ;
3. Fotokopi Tanda Terima Surat Setoran BPHTB (SSB) 03 tanggal 21-07-2010, bukti TI-3 ;
4. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 06/RK/VIII/2014, yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT Rini Kristiyani, SH.SpN, tanggal 01 September 2014, bukti TI-4 ;
5. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 474/ IV/2010 tanggal 25 Mei 2010, bukti TI-5 ;
6. Fotokopi Surat Zegel Jual Beli Mutlak Sebidang Tanah Darat tanggal 26 Juni 1981, bukti TI-6 ;
7. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.03905 Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, bukti TI-7 ;
8. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dan kwitansi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), bukti TI-8 ;
9. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) bukti TI-9 ;
10. Fotokopi Surat Jual Beli Sebidang Tanah Sebelum Diaktekan tanggal 12-2-2013, bukti TI-10 ;
11. Fotokopi kwitansi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) tanggal 28 Juni 2014, kwitansi sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)

Halaman 46 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016



tanggal 30 Juni 2014, kwitansi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)

tanggal 02 November 2014, bukti T-I-11 ;

Fotokopi bukti-bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan setelah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan kecuali bukti TI-5, TI-7, TI-8 dan bukti TI-10 berupa fotokopi dari fotokopi ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti tertulis tersebut diatas, dipersidangan Kuasa Tergugat I juga mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut Agamanya pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi NURHASAN ;

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat yang bernama Lindung Nababan ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I yang bernama Nana Suhana dan Tergugat II yang bernama Hidayat ;
- Bahwa Saksi pernah jadi Ketua RT pada RT.01/13 Desa Pabuaran Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau Jaya menjual tanah kepada Alam Setiawan ;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah sengketa yang terletak di Jl. Pedurenan RT.01 RW.013 Desa Pabuaran Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jual beli antara Penggugat dengan Jaya ;
- Bahwa yang saksi ketahui bahwa Jaya pernah jual tanah kepada Nana Suhana seluas 80 M2 (delapan puluh meter persegi) ;
- Bahwa Jaya dengan Alam Setiawan masih saudara ;
- Bahwa yang saksi ketahui bahwa yang menempati rumah yang terletak di Jl. Pedurenan RT.01 RW.013 Desa Pabuaran Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor adalah Nana Suhana, Dayat dan Riswanto ;



Halaman 47 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016

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 Setahu saksi Nana beli rumah tersebut dari Jaya, Dayat mendapat bagian dari Jaya, sedangkan Riswanto membeli tanah tersebut dari Jaya ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau Alam Setiawan mempunyai hutang kepada Penggugat ;
- Bahwa Saksi mengetahui luas tanah yang terletak di Jl. Pedurenan Rt.01 Rw.013, Kel / Desa Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor seluas 390 M2 ;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Jaya bisa membaca dan menulis ;
- Bahwa Yang saksi ketahui sekarang Alam Setiawan ada di penjara ;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-10 yaitu Surat jual beli sebidang tanah sebelum diaktekan ;



2. Saksi SAMURI ;

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat yang bernama Lindung Nababan ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I yang bernama Nana Suhana dan saksi juga kenal dengan Tergugat II yang bernama Hidayat, akni sebagai tetangga ;
- Bahwa Yang saksi ketahui adanya tukar guling yang dijanjikan Alam Setiawan kepada Jaya ;
- Bahwa Setahu saksi ada tukar guling yang dijanjikan Alam Setiawan kepada Jaya sekitar tahun 2013 ;
- Bahwa Yang saksi maksud adalah tukar guling antara Alam Setiawan kepada Jaya berupa tanah dan rumah ;
- Bahwa Setahu saksi tukar guling akhirnya tidak terjadi dimana Alam tidak memenuhi janjinya kepada Jaya ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Bukti P-1 yaitu Perjanjian Dana Talangan;

Halaman 48 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016

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 Saksi tidak mengetahui Alam Setiawan meminjam uang kepada Penggugat ;
- Bahwa Saksi tinggal di daerah Pedurenan Desa Pabuaran Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor akan tetapi saksi hanya mendengar cerita dari orang lain bahwa ada peristiwa tukar guling antara Alam Setiawan dengan Jaya ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jual beli antara Alam Setiawan dengan Jaya ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau Jaya bisa membaca dan menulis ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Alam Setiawan ada dimana ;

3. Saksi RINAWAN ;



- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat yang bernama Lindung Nababan ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I yang bernama Nana Suhana dan Tergugat II yang bernama Hidayat ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Alam Setiawan, dimana saksi pernah membeli tanah dan rumah dari Alam Setiawan ;
- Bahwa Saksi membeli tanah dan rumah dari Alam setiawan sekitar tahun 2014 ;
- Bahwa Saksi beli tanah dan rumah dari Alam Setiawan sebesar Rp. 235 .000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Luas tanah yang saksi beli dari Alam Setiawan adalah 145 M2 (seratus empat puluh lima meter persegi) ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau Alam Setiawan meminjam uang kepada Penggugat ;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau tanah yang dipermasalahkan terletak di Jl. Pedurenan RT.01 RW.013 Desa Pabuaran Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor ;

*Halaman 49 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*

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 tanah yang dipermasalahkan bukan tanah yang saksi beli, tapi tanah yang terletak di alamat lain ;

4. Saksi Abdul ;

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I yang bernama Nana Suhana dan Tergugat II yang bernama Dayat dikarenakan tetangga ;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat yang bernama Lindung Nababan ;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa terletak di Padurenan Rt.001 Rw.13 Desa Pabuaran Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Nana Suhana (Tergugat I) membeli tanah dari Jaya dan sudah bersertifikat ;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah yang dijual Jaya kepada Nana Suhana (Tergugat I) seluas 80 M2 (delapan puluh meter persegi) ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Jaya mempunyai tanah seluas 390 M2 (tiga ratus sembilan puluh meter persegi), kemudian Jaya menjual sebagian tanahnya kepada Nana Suhana (Tergugat I) ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses jual beli antara Jaya dengan Nana Suhana (Tergugat I) ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga tanah yang dijual Jaya kepada Nana Suhana (Tergugat I) ;
- Bahwa saksi hanya mengetahui mengenai pengukurannya saja ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau sekarang rumah tersebut telah ditempati oleh anaknya Jaya Yang bernama Nana Suhana (Tergugat I) ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau Jaya jual tanah kepada Lindung Nababan (Penggugat) ;
- Bahwa saksi tinggal di Padurenan Rt.001 Rw.13 Desa Pabuaran Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor sejak 50 (lima puluh) tahun yang lalu ;

Halaman 50 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016

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 saksi saat ini sebagai Ketua RW ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sejak kapan Jaya menempati rumah tersebut ;

5. Saksi Mochamad Yusuf ;

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I yang bernama Nana Suhana dan Tergugat II yang bernama Dayat dikarenakan tetangga ;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat yang bernama Lindung Nababan ;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa terletak di Padurenan Rt.001 Rw.13 Desa Pabuaran Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Nana Suhana (Tergugat I) membeli tanah dari Jaya dan sudah bersertifikat ;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah yang dijual Jaya kepada Nana Suhana (Tergugat I) seluas 80 M2 (delapan puluh meter persegi) ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Jaya mempunyai tanah seluas 390 M2 (tiga ratus sembilan puluh meter persegi), kemudian Jaya menjual sebagian tanahnya kepada Nana Suhana (Tergugat I) ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses jual beli antara Jaya dengan Nana Suhana (Tergugat I) ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga tanah yang dijual Jaya kepada Nana Suhana (Tergugat I) ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Jaya mempunyai anak sebanyak 7 (tujuh) orang ;
- Bahwa saksi mengetahui orang yang bernama Alam Setyawan ;
- Bahwa yang saksi ketahui sekarang rumah tersebut dikuasai oleh Nana Suhana (Tergugat I) ;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi rumah Nana Suhana (Tergugat) ada ditengah-tengah yang dekat ke jalan Pesantren ;

*Halaman 51 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*

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 saksi mengetahui kalau Dayat adalah menantu dari Jaya ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Tanah Jaya adalah warisan dimana Dayat sebagai menantu mendapat warisan dari Jaya ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau Jaya menjual tanah kepada Lindung Nababan (Penggugat) ;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Kuasa Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti tertulis yang diberi materai cukup berupa sebagai berikut :

1. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 474/V/2010 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Pabuaran Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor, tanggal 25 Mei 2010, bukti T2-1 ;
2. Fotokopi Riwayat keluarga & Objek Waris tanggal 06 Juni 2016, bukti T2-2 ;
3. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 06 Mei 2016, bukti T2-3 ;

Fotokopi bukti-bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan setelah disesuaikan dengan aslinya dipersidangan kecuali bukti T2-1 berupa fotokopi dari fotokopi, bukti-bukti tersebut selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti tertulis tersebut diatas, dipersidangan Kuasa Tergugat II juga mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut Agamanya pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Abdul ;
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I yang bernama Nana Suhana dan Tergugat II yang bernama Dayat dikarenakan tetangga ;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat yang bernama Lindung Nababan ;

Halaman 52 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016



- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa terletak di Padurenan Rt.001 Rw.13 Desa Pabuaran Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Nana Suhana (Tergugat I) membeli tanah dari Jaya dan sudah bersertifikat ;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah yang dijual Jaya kepada Nana Suhana (Tergugat I) seluas 80 M2 (delapan puluh meter persegi) ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Jaya mempunyai tanah seluas 390 M2 (tiga ratus sembilan puluh meter persegi), kemudian Jaya menjual sebagian tanahnya kepada Nana Suhana (Tergugat I) ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jual beli antara Jaya dengan Nana Suhana (Tergugat I) ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga tanah yang dijual Jaya kepada Nana Suhana (Tergugat I) ;
- Bahwa saksi hanya mengetahui mengenai pengukurannya saja ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau sekarang rumah tersebut telah ditempati oleh anaknya Jaya Yang bernama Nana Suhana (Tergugat I) ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau Jaya jual tanah kepada Lindung Nababan (Penggugat) ;
- Bahwa saksi tinggal di Jalan Padurenan Rt.001 Rw.13 Desa Pabuaran Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor sejak 50 (lima puluh) tahun yang lalu ;
- Bahwa saksi saat ini sebagai Ketua RW ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sejak kapan Jaya menempati rumah tersebut ;

2. Saksi Mochamad Yusuf ;

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I yang bernama Nana Suhana dan Tergugat II yang bernama Dayat dikarenakan tetangga ;

*Halaman 53 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*

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 Saksi tidak kenal dengan Penggugat yang bernama Lindung Nababan ;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa terletak di Jalan Padurenan Rt.001 Rw.13 Desa Pabuaran Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Nana Suhana (Tergugat I) membeli tanah dari Jaya dan sudah bersertifikat ;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah yang dijual Jaya kepada Nana Suhana (Tergugat I) seluas 80 M2 (delapan puluh meter persegi) ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Jaya mempunyai tanah seluas 390 M2 (tiga ratus sembilan puluh meter persegi), kemudian Jaya menjual sebagian tanahnya kepada Nana Suhana (Tergugat I) ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jual beli antara Jaya dengan Nana Suhana (Tergugat I) ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga tanah yang dijual Jaya kepada Nana Suhana (Tergugat I) ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Jaya mempunyai anak sebanyak 7 (tujuh) orang ;
- Bahwa saksi mengetahui orang yang bernama Alam Setyawan ;
- Bahwa yang saksi ketahui sekarang rumah tersebut dikuasai oleh Nana Suhana (Tergugat I) ;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi rumah Nana Suhana (Tergugat) ada ditengah-tengah yang dekat ke jalan Pesantren ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Dayat adalah menantu dari Jaya ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Tanah Dayat adalah warisan isteri Dayat anak Jaya dimana Dayat sebagai menantu mendapat warisan dari Jaya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau Dayat menjual tanah kepada Lindung Nababan (Penggugat) ;

Halaman 54 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.8/2016

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 teruat 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)



Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa dalam perkara ini benda tak bergerak berupa tanah dan bangunan seluas 390 M2 (tiga ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Jalan Padurenan RT.001 RW.13 Desa Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat terhadap Obyek sengketa tersebut dan memperoleh fakta sebagai berikut :

- Bahwa obyek sengketa terletak di Jl. Pedurenan RT.01 RW.013, Kle / Desa Pabuaran, Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor, atas Sebidang tanah seluas \pm 390 M2 (tiga ratus sembilan puluh meter persegi) ;
- Bahwa batas-batas tanah seluas 390 M2 (tiga ratus sembilan puluh meter persegi) dibenarkan oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Rumah Penduduk tapi namanya lupa ;
 - Sebelah Selatan : Jalan ke Pesantren ;
 - Sebelah Barat : Jalan Raya Padurenan ;
 - Sebelah Timur : Komplek Pesantren ;
- Bahwa di tanah obyek sengketa tersebut diatasnya berdiri 3 (tiga) unit bangunan rumah dimana rumah pertama dikuasai oleh Tergugat II yang bernama Hidayat dapat warisan dari Jaya, rumah kedua dikuasai oleh Tergugat I yang bernama Nana Suhana, rumah ketiga dikuasai oleh orang yang bernama Siswantoro dapat beli dari Alam Setiawan;
- Bahwa yang digugat oleh Penggugat hanyalah rumah pertama dan rumah kedua, sedangkan rumah ketiga tidak digugat oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat dan pihak Para Tergugat mengajukan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 27 September 2016 ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercatat secara

Halaman 55 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016



lengkap dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap telah termuat selengkapnya dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Para Tergugat tidak mengajukan sesuatu lagi dan selanjutnya mohon putusan ;


TENTANG HUKUMNYA

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam Jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

1. Eksepsi gugatan Plurium Litis Consortium ;



Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil, karena dalam Posita No.1 halaman 1 dan 2 dan posita No.6 halaman 3, pada awalnya adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Alam Setiawan dalam hubungan hutang piutang sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) tertanggal 3 April 2013, sementara dalil lain menyatakan hubungan hukum dalam transaksi dan menanda tangan Akta Jual Beli (AJB) No.890/2013 tertanggal 3 Desember 2013 di hadapan PPAT Siti Maemunah, SH.Mkn terhadap objek SHM No.03905/ Pabuaran atas nama Jaya dilakukan oleh Jaya dengan Penggugat disaksikan oleh Alam Setiawan, gugatan Penggugat tidak melibatkan atau menarik pihak PPAT Siti Maemunah, SH.MKn, Jaya dan Alam Setiawan sebagai pihak dalam perkara aquo sebagaimana diuraikan dalam posita gugatannya dengan tidak melibatkan atau menarik pihak-pihak tersebut diatas sebagai pihak Tergugat dalam perkara aquo, maka gugatan aquo tidak lengkap ;

2. Eksepsi gugatan Obscuur Libel ;

Gugatan Penggugat mengandung cacat formil, karena gugatan Penggugat tidak memiliki satu kepastian hukum, bahkan kontradiktif antara yang satu dengan yang lainnya, dimana salah satu dalil menyatakan bahwa hubungan

*Halaman 56 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*

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)



hukum yang terjadi adalah hutang piutang sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) tertanggal 3 April 2013 antara Penggugat dengan Alama Setiawan posita No.1 halaman 1 dan 2, sedangkan dalil lain yang menyatakan hubungan hukum dalam transaksi dan penanda tanganan Akta Jual Beli (AJB) No.890/2013 tertanggal 3 Desember 2013 di hadapan PPAT Siti Maemunah, SH.Mkn terhadap objek SHM No.03905/Pabuaran atas nama Jaya dengan Penggugat disetujui dan disaksikan oleh Alam Setiawan, Isteri Jaya Jamilah memberikan persetujuan dan menanda tangani AJB tersebut, dalam persetujuan tersebut ada bagian hak Tergugat I yang telah membeli terhadap obyek tanah tersebut berdasarkan AJB No.291/2010 tanggal 15 Juli 2010 dan hak ahli waris lainnya yang tidak pernah menyetujui dan menanda tangani terhadap peristiwa hukum tersebut, dengan demikian dalil posita gugatan bertentangan dengan kewajiban hukum antara Penggugat dengan Jaya selaku pemegang hak atas tanah tersebut, dengan demikian menjadikan gugatan Penggugat cacat formil dan tidak jelas / kabur ;

Berdasarkan alasan-alasan eksepsi Tergugat tersebut diatas, gugatan Penggugat obscur Libelium dan Plurium Litis Concorium, maka gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Para Tergugat tersebut Penggugat telah menanggapi sebagaimana tersebut dalam Repliknya dan Para Tergugat pun telah menanggapi kembali sebagaimana tersebut dalam Dupliknya dan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas Replik dan Duplik tersebut dianggap telah termuat dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama dalil-dalil kedua belah pihak dalam eksepsi ini maka Majelis Hakim dengan pertimbangan-pertimbangan seperti tersebut dibawa ini berpendapat sebagai berikut :

Halaman 57 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016



1. Eksepsi gugatan Plurium litis consortium ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita gugatannya mendalilkan pada tanggal 3 April 2013 Penggugat memberi pinjaman uang tunai sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) kepada Alam Setiawan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal 3 April 2013 dengan jaminan tanah dan bangunan seluas 390 M2 (tiga ratus sembilan puluh meter persegi) terletak di Jalan Kp. Padurenan RT.001 RW.13 Desa Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor SHM No.03905/Pabuaran atas nama Jaya (obyek sengketa) ;



Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat juga mendalilkan bahwa kemudian Alam Setiawan menjaminkan tanah tersebut kepada Penggugat masih atas nama Jaya karena Alam Setiawan membeli tanah tersebut dari Jaya belum di bayar lunas, sehingga belum balik nama dan SHM tersebut masih atas nama Jaya, tanah yang dijaminkan oleh Alam Setiawan kepada Penggugat sebagai jaminan hutang jual belinya antara Alam Setiawan dengan Jaya belum selesai sehingga tanah yang dijadikan jaminan hutang tersebut sebagian masih milik Jaya. Alam Setiawan bersedia menjual tanah dan bangunan jaminan hutang tersebut kepada Penggugat apabila ia lalai / ingkar janji memenuhi kewajibannya membayar hutangnya kepada Penggugat pada saat jatuh tempo pinjaman dan denda yang ada akan diperhitungkan sebagai uang pembelian tanah dan bangunan jaminan hutang Alam Setiawan kepada Penggugat dalam perjalanan waktu Alam Setiawan benar-benar ingkar janji (Wanprestasi) mengembalikan uang pinjamannya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa akan tetapi Penggugat dalam gugatannya tidak menarik Alam Setiawan, PPAT yang membuat Akte Jual Beli (AJB) dan Jaya sebagai pihak Tergugat dalam gugatannya sedangkan dalam posita gugatan menceritakan perbuatan Penggugat dengan Alam Setiawan, Jaya

*Halaman 58 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*



dan PPAT Siti Maemunah, SH. MKn gugatan penggugat juga tidak menceritakan secara rinci perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menempati tanah obyek sengketa tersebut disamping itu pula dipersidangan terungkap Alam Setiawan juga telah menjual sebagian tanah yang dijaminan kepada Penggugat yang menjadi obyek sengketa kepada Siswantoro yang tinggal dan menempati sebagian dari tanah obyek sengketa tersebut yang tidak dijadikan pihak oleh Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat menjadi kurang pihak dan akan mengalami kesulitan dalam eksekusinya kelak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas Eksepsi point kurang pihak telah beralasan hukum karenanya patut untuk dikabulkan ;

2. Eksepsi gugatan Obscur Libel ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat mengatakan gugatan Penggugat cacat formil karena gugatan Penggugat tidak memiliki satu kepastian hukum bahkan kontradiktif antara yang satu dengan yang lainnya dimana salah satu mendalilkan hubungan hukum yang terjadi adalah hutang piutang sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) tertanggal 3 April 2013 antara Penggugat dengan Alam Setiawan sedangkan dalil lain menyatakan hubungan hukum dalam transaksi dan penanda tangan Akte Jual Beli (AJB) No.890/2013 tertanggal 3 Desember 2013 dihadapan PPAT Siti Maemunah, SH.MKn, terhadap obyek sengketa tanah dan bangunan SHM No.03905/Pabuaran atas nama Jaya dilakukan oleh Jaya dengan Penggugat disaksikan Alam Setiawan, isteri Jaya Jamilah memberikan persetujuan dan menanda tangani Akte Jual Beli (AJB) dalam persetujuan jual beli tersebut ada bagian hak Tergugat I yang

*Halaman 59 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016*



telah membeli tanah obyek sengketa berdasarkan AJB No.291/2010 tanggal 15 Juli 2010 dan hak ahli waris lainnya yang tidak pernah menyetujui dan menanda tangani jual beli tersebut. Bahwa eksepsi tersebut di atas telah memasuki materi pokok perkara yang harus di buktikan lebih lanjut dalam pokok perkara, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut eksepsi point 2 ini harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut sebagaimana terurai diatas eksepsi Para Tergugat dapat dikabulkan, karenanya pemeriksaan perkara ini tidak memasuki materi pokok perkara dan pokok perkara dalam gugatan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya mengajukan bukti-bukti tertulis yang diberi tanda P-1 s/d P-12 dan keterangan 5 (lima) orang saksi, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membuktikan dalil-dalil Jawabannya mengajukan bukti-bukti tertulis sebagai berikut bukti Tergugat I yang diberi tanda TI-1 s/d TI-11 dan keterangan 5 (lima) orang saksi serta bukti Tergugat II yang diberi tanda TII-1 s/d TII-3 dan keterangan 2 (dua) orang saksi ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas Eksepsi Para Tergugat telah dikabulkan, maka pemeriksaan perkara ini tidak memasuki materi pokok perkara maka pokok perkara dalam gugatan perkara ini harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa sesungguhnya Penggugat dalam gugatan tidak mengajukan tuntutan Provisi, tetapi Tergugat I dalam petitum jawabannya telah

Halaman 60 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016



menjawab tentang tuntutan dalam Provisi dan mohon menolak Permohonan Provisi, Penggugat dengan tanpa alasan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menganggap hal tersebut hanyalah merupakan kesalahan redaksional yang selanjutnya Majelis Hakim menganggap hal tersebut dinyatakan tidak dapat diterima pula dan dipertimbangkan lebih lanjut ;

DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa gugatan Rekonpensi ini adalah sangat terkait erat dengan gugatan konvensi para pihak dan bukti-bukti gugatan konvensi adalah sama dengan para pihak dan bukti-bukti gugatan Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas gugatan konvensi dari Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonpensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka dengan sendirinya gugatan Rekonpensi / Tergugat Konvensi ini pun harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang telah menimbulkan gugatan ini dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat dan memperhatikan pasal-pasal dalam BAB IX HIR dan pasal-pasal dalam ketentuan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat ;

Halaman 61 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016



DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.076.000,- (satu juta tujuh puluh enam ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Selasa tanggal 11 Oktober 2016 oleh kami : NUSI, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, YULIANA, S.H., dan RIO D, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan pada hari SELASA, tanggal 18 OKTOBER 2016 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh ANNY M.U SILALAHI, S.H. selaku Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh masing-masing Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II.

Hakim-Hakim Anggota,

 **Hakim Ketua,**

YULIANA, S.H.

 **NUSI, S.H., M.H.**

 **RIO D, S.H.**

Panitera Penganti,

ANNY M.U SILALAHI, SH.

Halaman 62 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016



Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-	
- Biaya proses	Rp.	75.000,-	
- Panggilan	Rp.	450.000,-	
- PNBP Panggilan	Rp.	10.000,-	
- Biaya P.S	Rp.	500.000,-	
- Redaksi	Rp.	5.000,-	
- Meterai	Rp.	6.000,-	
Jumlah	Rp.	1.076.000,-	(satu juta tujuh puluh enam ribu rupiah).



SALINAN RESMI/SESUAI ASLINYA
An. KETUA PENGADILAN NEGERI KELAS 1a CIBINONG
PANITERA

Drs. JUNAEDI, SH.,MH
NIP. 19611111 198203 1 003

Halaman 63 dari 63 Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2016/PN.Cbi.
Form-02/SOP/06.8/2016

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)