



**PUTUSAN**  
**Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mjl**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Majalengka yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**SUPIAN**, bertempat tinggal di Blok Pon RT.001 RW.002 Desa Salado Kecamatan Talaga Kabupaten Majalengka Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Setiawan, S.H. Advokat/Pengacara pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum Persada Majalengka yang beralamat di Jalan Siliwangi KM.7 Desa Karyamukti Kecamatan Panyingkiran Kabupaten Majalengka Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Februari 2023, email [agussetiawan.sh1708@gmail.com](mailto:agussetiawan.sh1708@gmail.com), selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT KONVENSII/TERGUGAT REKONVENSII**;

Lawan:

- 1. NUNUNG NURAZIZAH HASANAH**, bertempat tinggal di Blok Cihaur Kidul RT.002 RW.008 Desa Cihaur Kecamatan Maja Kabupaten Majalengka Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ratna Sari, S.HI., M.H. dan Agus Susanto, S.H. Advokat/Pengacara pada Kantor Lembaga Hukum Prabu yang beralamat di Jalan Siliwangi Nomor 23 RT.001 RW.001 Desa Karyamukti Kecamatan Panyingkiran Kabupaten Majalengka Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 002/Pdt.G/PN.Mjl/LH-Prabu/IV/2023 tanggal 26 April 2023, email [na\\_rasya05@yahoo.com](mailto:na_rasya05@yahoo.com), [agussusantotransce@gmail.com](mailto:agussusantotransce@gmail.com), selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I KONVENSII/PENGGUGAT REKONVENSII**;
- 2. AIP SAEPUDIN**, bertempat tinggal di Blok Wage RT.006 RW.002 Desa Salado Kecamatan Talaga Kabupaten Majalengka Provinsi Jawa Barat, email [saepudinaip56@gmail.com](mailto:saepudinaip56@gmail.com), selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;



## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 20 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Majalengka pada tanggal 21 Maret 2023 dalam Register Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mjl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 07 Oktober 2020 Penggugat membeli sebidang tanah dan bangunan dari Tergugat I dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01119 atas nama Nunung Nurazzizah Hasanah luas 289 M<sup>2</sup> yang terletak di Blok Cihaur Kidul RT 002 RW 008 Desa Cihaur Kecamatan Maja Kabupaten Majalengka dengan harga Rp.110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) dengan bukti kwitansi bermaterai cukup yang ditandatangani Tergugat I, dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Jalan Desa;
- b. Sebelah Timur : Rumah H. Nurali (01574),  
Rumah Hidayatuloh  
(01579), Rumah Eti (01569);
- c. Sebelah Selatan : Rumah Suhandi (01573);
- d. Sebelah Barat : Rumah Soni Yuristandi (01531);

2. Bahwa jual beli tanah dan bangunan rumah tersebut dapat terjadi dan dilaksanakan atas upaya Tergugat II sebagai perantara dari Tergugat I, dengan menawarkan harga awal kepada Penggugat sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dan setelah negosiasi terjadi kesepakatan dengan harga Rp. 110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah);

3. Bahwa setelah Tergugat I menerima uang pembayaran dari Penggugat sebesar Rp. 110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah), pada saat terjadinya transaksi tersebut dihadiri pula oleh Tergugat II, Yati Rohayati (Istri Penggugat) dan ibu kandung Tergugat I, kemudian Tergugat I menyerahkan surat SHM Nomor : 01119 atas nama Nunung Nurazzizah Hasanah beserta fotocopy KTP milik Tergugat I, sedangkan penyerahan kunci rumah Tergugat I akan diserahkan apabila barang-barang yang ada di dalam rumah tersebut sudah dalam keadaan kosong;

4. Bahwa setelah diberi waktu untuk mengosongkan barang-barang dari rumah yang dijual tersebut, Penggugat menghendaki agar Tergugat I sesuai dengan janjinya untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah berikut kuncinya kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat I tidak bersedia untuk mengosongkan barang-barang dan menyerahkan tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Penggugat;



5. Bahwa Penggugat sebagai pemilik yang baru dari tanah dan bangunan seluas 289 M<sup>2</sup> berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 01119 atas nama Nunung Nurazzizah Hasanah meminta kepada Tergugat I yang masih menghuni tanah dan bangunan tersebut agar mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan rumah yang dihuni kepada Penggugat;

6. Bahwa Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata menegaskan “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kelalaiannya untuk menggantikan kerugian tersebut”;

7. Bahwa oleh karena perbuatan menguasai objek tanah sengketa secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana ditegaskan oleh Pasal 1365 KUH Perdata maka sudah sepantasnya apabila Tergugat I dihukum untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinnnya;

8. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati objek sengketa tersebut sejak Oktober tahun 2020 maka sudah sepantasnya kalau Tergugat I dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat;

9. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I diatas adalah menimbulkan kerugian, dimana kerugian tersebut adalah sebesar

Rp. 266.000.000,- (dua ratus enam puluh enam juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

- a. Penggugat tidak dapat menikmati dan menguasai objek sengketa tersebut selama 28 bulan dan apabila disewakan sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) perbulan x 28 bulan = Rp. 56.000.000,- (lima puluh enam juta rupiah);
- b. Biaya pengosongan objek sengketa Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- c. Kerugian immateril Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

10. Bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan Penggugat tersebut telah sah, untuk itu agar gugatan ini tidak sia-sia dan untuk mencegah kerugian yang lebih besar karena Tergugat, untuk itu kepada Yang Mulia



Majelis Hakim untuk memberikan putusan provisi sebelum putusan pokok, yaitu supaya Tergugat I segera mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah yang merupakan hak milik Penggugat sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01119 atas nama Nunung Nurazzizah Hasanah;

**11.** Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Penggugat telah melakukan upaya-upaya penyelesaian secara musyawarah di desa setempat maupun juga upaya-upaya yang patut menurut hukum dengan beberapa kali mengirimkan surat peringatan kepada Tergugat I (Somasi) yang mengisyaratkan dan meminta agar Tergugat I segera mengosongkan tanah dan bangunan rumah seluas 289 M<sup>2</sup> dikarenakan tanah dan rumah yang ditempati Tergugat I telah dibeli oleh Penggugat, namun kenyataannya Tergugat I tidak menunjukkan itikad baik;

**12.** Bahwa dengan tidak adanya upaya dan itikad baik dari Tergugat I kepada Penggugat secara nyata-nyata telah menunjukkan bahwa Tergugat I telah membuat Penggugat mengalami kerugian karena membayar harga tanah dan bangunan rumah tersebut tetapi ternyata tanah dan bangunan rumah yang dibeli Penggugat tetap ditempati dan dikuasai oleh Tergugat I;

**13.** Bahwa untuk menjamin Pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan Tergugat I yang jenis dan jumlahnya akan kami ajukan dikemudian hari;

**14.** Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik yang sangat sulit disangkal keberadaannya maka terhadap putusan dalam perkara ini, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahu meskipun adanya upaya banding, kasasi, maupun Verzet pihak ketiga (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Maka berdasarkan hal-hal yang sebagaimana telah Penggugat uraikan diatas, bersama ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Majalengka, sudilah kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

#### **DALAM PROVISI**

1. Mengabulkan Tuntutan Provisi Penggugat;
2. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk segera mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah seluas 289 M<sup>2</sup> yang merupakan hak milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 01119 atas nama Nunung Nurazzizah Hasanah,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Blok Cihaur Kidul RT 002 RW 008 Desa Cihaur Kecamatan Maja Kabupaten Majalengka, dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Jalan Desa;
- b. Sebelah Timur : Rumah H. Nurali (01574),  
Rumah Hidayatuloh  
(01579), Rumah Eti (01569);
- c. Sebelah Selatan : Rumah Suhandi (01573);
- d. Sebelah Barat : Rumah Soni Yuristandi (01531);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan putusan provisi;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I adalah tanpa hak dan melawan hukum;
4. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Pengkuat adalah pemilik sah dari tanah dan bangunan rumah yang menjadi objek sengketa;
5. Memerintahkan Tergugat I untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa berupa tanah dan bangunan seluas 289 M<sup>2</sup> yang merupakan hak milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 01119 atas nama Nunung Nurazzizah Hasanah, yang terletak di Blok Cihaur Kidul RT 002 RW 008 Desa Cihaur Kecamatan Maja Kabupaten Majalengka, dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Jalan Desa;
- b. Sebelah Timur : Rumah H. Nurali (01574),  
Rumah Hidayatuloh  
(01579), Rumah Eti (01569);
- c. Sebelah Selatan : Rumah Suhandi (01573);
- d. Sebelah Barat : Rumah Soni Yuristandi (01531);

Dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya, dan apabila Tergugat I membangkang akan dilakukan secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian;

6. Menghukum kepada Tergugat I untuk membayar biaya ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 266.000.000,- (dua ratus enam puluh enam juta rupiah);



7. Menyatakan secara sah dan berharga sita jaminan terhadap harta bergerak maupun harta tidak bergerak milik Tergugat I yang jenis dan jumlahnya akan ditetapkan di kemudian hari;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;
10. Membebankan biaya perkara menurut hukum.

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat II menghadap sendiri ke persidangan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Para Pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Duano Aghaka, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Majalengka sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Mei 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah memberikan jawaban sekaligus mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi sedangkan Tergugat II hanya memberikan jawaban, yaitu sebagai berikut:

## **JAWABAN TERGUGAT I KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI DALAM EKSEPSI**



## A. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEDUDUKAN SEBAGAI PENGGUGAT (EKSEPSI DISKUALIKATOIR)

1. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya pada posita poin 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 dan 14 menyatakan bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan dari Tergugat I atas upaya dari Tergugat II dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01119 atas nama Nunung Nurazizah Hasanah (Tergugat I), Luas 289 M<sup>2</sup> yang terletak di Blok Cihaur Kidul RT. 002 RW. 008 Desa Cihaur Kecamatan Maja Kabupaten Majalengka dengan harga Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dengan bukti kwitansi, dengan batas-batas:

- a. Sebelah Utara : Jalan Desa;
- b. Sebelah Timur : Rumah H. Nurali (01574),  
Rumah Hidayatuloh  
(01579), Rumah Eti (01569);
- c. Sebelah Selatan : Rumah Suhandi (01573);
- d. Sebelah Barat : Rumah Soni Yuristandi  
(01531);

2. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kedudukan sebagai Penggugat, dimana antara Penggugat dengan Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum dan Tergugat I tidak pernah menandatangani kwitansi jual beli dan/atau surat perjanjian jual beli apapun dengan Penggugat, Tergugat I juga sebelumnya tidak pernah kenal dan/atau mengenal ataupun berkomunikasi dengan Penggugat dan Tergugat II, adapun fakta yang sebenarnya adalah adanya kesepakatan antara Tergugat II dengan Sdri HANIDAH penduduk Lingkungan Margasari RT. 007 RW. 005 Kelurahan Babakan Jawa Kecamatan Majalengka Kabupaten Majalengka, untuk mencari uang/dana talang sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) yang akan dikembalikan menjadi sebesar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah), yang kemudian Tergugat II menemukan pemegang dana yang bernama Sopian (Penggugat) dan pemegang dana (Penggugat) tersebut membutuhkan jaminan sehingga Tergugat II menghubungi kakak Tergugat I yang bernama PIPI YOPITA SEPTIANA dan suaminya bernama OLIK ABDUL HOLIK untuk mencari sertifikat yang berada di wilayah Majalengka yang bisa di jaminkan dengan konsep tukar sertifikat karena sertifikat yang ada



pada Sdri HANIDAH berada dalam wilayah luar Majalengka. Sehingga kemudian Sertifikat Hak Milik atas nama Nunung Nurazizah Hasanah (Tergugat I) yang menjadi jaminan kepada pemilik dana tersebut (Penggugat);

3. Bahwa oleh sebab itu hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I tidak pernah ada karena *“suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”* dan menurut pasal 1340 KUHPerdara suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi pada pihak ketiga mendapat manfaat karenanya selain diatur dalam pasal 1317 KUHPerdara;

4. Bahwa dalam hal ini Tergugat I tidak pernah mengadakan perjanjian jual-beli dan/atau menjual tanah dan bangunan rumahnya kepada Penggugat;

5. Bahwa karena tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, maka Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk menggugat Tergugat I, sebab dalam hukum acara perdata menjelaskan bahwa gugatan dapat diajukan oleh pihak-pihak yang Mempunyai hubungan hukum satu sama lain;

6. Bahwa ketentuan sebagaimana tersebut dalam poin (5) di atas sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya nomor : 294.K/SIP/1971 per tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan : *“gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”*;

7. Bahwa karena Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat, Penggugat yang demikian patut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

8. Bahwa penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan, salah satu yang dapat dijadikan dasar adalah Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 442/K/SIP/1973 tanggal 08 Oktober 1973 menyatakan bahwa *“Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”*, atau bisa juga dikatakan tidak mempunyai hak untuk menggugat karena tidak ada hubungan hukum;

9. Bahwa ketentuan sebagaimana tersebut dalam poin (8) di atas, selaras dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2962/K/Pdt/1993 tertanggal 28 Mei 1998 berbunyi *“Bahwa salah satu prinsip fundamental atas sahnya gugatan secara formil, gugatan harus*



*diajukan oleh pihak yang memiliki kapasitas bertindak sebagai penggugat, menurut hukum acara perdata orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata, hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan, apabila gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak mempunyai kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan cacat hukum dan gugatan yang mengandung **cacat error in Persona** dalam bentuk **kualifikatoir in person**”;*

**BAHWA BERDASARKAN FAKTA-FAKTA HUKUM TERSEBUT DIATAS DAN DENGAN TIDAK TERBUKTI ADANYA HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I MAKA TERGUGAT I DENGAN INI MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM BERKENAN UNTUK MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA BUBATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANLIJKE VERKLAARD).**

**B. GUGATAN ERROR IN PERSONA KARENA KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

1. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II, didasarkan pada asumsi adanya Jual Beli tanah dan bangunan rumah antara Penggugat dengan Tergugat I melalui perantara Tergugat II;
2. Bahwa fakta hukum yang sebenarnya adalah adanya kesepakatan antara Tergugat II dengan Sdri HANIDAH penduduk Lingkungan Margasari RT. 007 RW. 005 Kelurahan Babakan Jawa Kecamatan Majalengka Kabupaten Majalengka, untuk mencari uang/dana talang sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) yang akan dikembalikan menjadi sebesar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh



juta rupiah), yang kemudian Tergugat II menemukan pemegang dana yang bernama Sopian (Penggugat) dan pemegang dana tersebut membutuhkan jaminan sehingga Tergugat II menghubungi Kakak Tergugat I yang bernama PIPI YOPITA SEPTIANA dan suaminya bernama OLIK ABDUL HOLIK untuk mencari sertifikat yang berada di wilayah Majalengka yang bisa di jaminkan dengan konsep tukar sertifikat karena sertifikat yang ada pada Sdri HANIDAH berada dalam wilayah luar Majalengka. Sehingga kemudian Sertifikat Hak Milik atas nama Nunung Nurazizah Hasanah (Tergugat I) yang menjadi jaminan kepada pemilik dana tersebut (Penggugat);

3. Bahwa sebagaimana hal tersebut diatas sejatinya ada pihak lain yang harus ditarik Penggugat sebagai Tergugat dalam gugatannya yaitu Sdri HANIDAH, Sdri PIPI YOPITA SEPTIANA dan Sdra OLIK ABDUL HOLIK, hal yang demikian adalah menjadi surat gugatan Penggugat yaitu tidak lengkapnya pihak yang seharusnya digugat;

4. Bahwa sesuai dengan hukum acara perdata, gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya nomor 78/K/SIP/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan *“gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil harus dinyatakan tidak dapat diterima”*;

5. Bahwa demikian pula dalam putusan Mahkamah Agung RI nomor 1421/K/SIP/1975 tanggal 08 Juni 1976 yang menyatakan *“bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat”*;

6. Bahwa hal demikian juga sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 200 K/Pdt/1998 tertanggal 27 September 1990 yang menyatakan : *“Dengan tidak lengkapnya pihak Tergugat dalam perkara ini, maka Gugatan Perdata ini, oleh Hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.”*

**BAHWA BERDASARKAN FAKTA YURIDIS DIATAS, TERGUGAT MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA, MENGADILI DAN MEMUTUS PERKARA INI, BERKENAN UNTUK MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD).**



**C. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas, gugatan kabur (*Obscuur Libel*), sehingga tidak memiliki syarat formil, dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum (*On rech Matige Daat*), dari Tergugat I dalam hal Tergugat I tidak mau menyerahkan tanah dan bangunan rumahnya, sebagaimana pada Pasal 1365 KUHPerdara yakni "*tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut*";
2. Bahwa atas dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam petitumnya menyatakan Perbuatan Melawan Hukum, dengan tidak pernah mencantumkan hubungan hukum (perjanjian jual beli) antara Penggugat dengan Tergugat I. Jadi terbukti dalil-dalil gugatan Penggugat tidak konsisten dan bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya, dan tidak menyebutkan hubungan hukum atau perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I yang mengakibatkan kerugian yang diderita oleh Penggugat, fakta tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*Obrscuur Libel*);
3. Bahwa ketentuan yang demikian ditegaskan kembali dalam Putusan Mahkamah Agung R No.28/K/SIP/1973 tanggal 15 November 1975 sebagai berikut: "*Karena **rechtsfeiten** (peristiwa hukum) bertentangan dengan petitum, maka gugatan harus dinyatakan kabur harus dan karenanya harus ditolak*";
4. Bahwa selanjutnya Penggugat juga tidak menjelaskan secara jelas dan rinci peran Tergugat II yang dikatakannya sebagai perantara sebagaimana dalam dalil gugatannya poin (2), bagaimana cara Tergugat II melakukan tawar-menawar harga sebagaimana yang didalilkannya, kapan waktunya? Dan dimana tempatnya? Serta berapa kali pertemuan Tergugat II dengan Tergugat I dalam transaksi tawar menawar, semua itu tidak dijelaskan oleh Penggugat dalam gugatannya, sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur, oleh sebabnya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;



5. Bahwa Penggugat juga mendalilkan telah mengalami kerugian baik *materiil* dan *immateriil*. Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat tanpa didukung bukti-bukti tertulis yang sah sehingga sudah sepatutnyalah tuntutan ganti rugi tersebut ditolak sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 78 K/Sip/1973 tanggal 22 Agustus 1974 dengan bunyi sebagai berikut :  
"Menurut yurisprudensi tetap Mahkamah Agung bahwa tuntutan pembayaran uang ganti rugi dalam suatu gugatan pihak Penggugat dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang diderita dengan alat-alat bukti yang sah. Apabila tidak berhasil membuktikannya gugatan ditolak hakim.";

**BAHWA BERDASARKAN URAIAN DIATAS MAKA TERBUKTI DENGAN SAH DAN MEYAKINKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT KABUR, TIDAK JELAS ATAU OBSCUUR LIBEL, OLEH KARENA ITU TERGUGAT I MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA INI AGAR BERKENAN MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD).**

**D. SURAT KUASA PENGGUGAT TIDAK SAH (CACAT HUKUM)**

Bahwa selain sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, setelah Tergugat kembali teliti dengan seksama, surat kuasa khusus Penggugat yang telah diberikan kepada Advokat AGUS SETIAWAN, S.H, Advokat/Pengacara pada LBH PERSADA MAJALENGKA tertanggal 27 Februari 2023 ternyata **cacat hukum**, karena:

1. Surat Kuasa Penggugat Cacat karena tidak jelas menyebutkan pihak-pihak yang ditarik dalam gugatan dimana didalam surat kuasa tidak disebutkan secara jelas dan rinci identitas para Tergugat dan siapa yang menjadi Tergugat I dan siapa yang menjadi Tergugat II, dalam surat kuasa tertanggal 27 Februari 2023 Penggugat hanya menyebutkan identitas Tergugat adalah :

**Nunung Nurazizah Hasanah, dkk** Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Honorer, bertempat tinggal di Blok Cihaur Kidul RT. 002



*RW. 008 Desa Cihaur Kecamatan Maja Kabupaten Majalengka, sebagai Tergugat.*

Bahwa sudah jelas dalam surat kuasa khusus Penggugat tidak jelas menyebutkan identitas lengkap para pihak in casu Tergugat I dan Tergugat II tersebut serta hanya identitas dari Tergugat I saja yang dituliskan sedangkan Tergugat II tidak disebutkan nama dan identitasnya, serta apa maknanya dari kata “**dkk**” tersebut? Sehingga berdasarkan hal demikian surat kuasa Penggugat menjadi tidak jelas dan cacat formil.

Bahwa berdasarkan kenyataan tersebut sudah jelas terbukti surat kuasa khusus Penggugat telah tidak memenuhi syarat-syarat suatu surat kuasa khusus. Hal demikian ini sejalan dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Nomor : 1712 K/Pdt/1984 tertanggal 17 Oktober 1985 yang menegaskan bahwa :

*“Surat Kuasa yang tidak menyebut pihak atau subjek maupun objek perkara, dianggap tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA No. 01 Tahun 1971”.*

**2. Bahwa selanjutnya dalam surat kuasa Penggugat tertanggal 27 Februari 2023, pada Materai yang ditempelkan dalam Surat Kuasa Khusus tersebut tidak dibubuhi tanggal, bulan dan tahun, sebagaimana diharuskan dalam Pasal 7 ayat (5) Undang-Undang nomor 13 tahun 1985 tentang Bea Materai;**

Bahwa dalam Undang-Undang nomor 13 tahun 1985 tentang Bea Materai, Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1985 nomor 69, tambahan lembaran Negara Republik Indonesia nomor 3313, menentukan:

**Pasal 7 ayat (5) :**

*“Pembubuhan tandatangan disertai dengan pencantuman tanggal, bulan, dan tahun dilakukan dengan tinta atau sejenis dengan itu, sehingga sebagaian tandatangan ada diatas kertas dan sebagaian lagi di atas materai tempel”.*

**Pasal 7 ayat (9) :**

*“Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (8) tidak dipenuhi, dokumen yang bersangkutan dianggap tidak bermaterai”.*

**BAHWA SEBAGAIMANA YANG DISEBUTKAN DIATAS, OLEH  
DAN KARENA SURAT KUASA KHUSUS PENGGUGAT TANGGAL**



27 FEBRUARI 2023 TIDAK LENGKAP DALAM MENULISKAN IDENTITAS DAN NAMA PARA PIHAK *IN CASU* (TEGUGAT I DAN TERGUGAT II) DAN PADA MATERAI YANG DITEMPEL TIDAK DIBUBUHI TANGGAL, BULAN DAN TAHUN, SEBAGAIMANA DIHARUSKAN DALAM PASAL 7 AYAT (5) UNDANG-UNDANG NOMOR 13 TAHUN 1985 TENTANG BEA MATERAI, MAKA SURAT KUASA TERSEBUT TIDAK SAH, DAN OLEH KARENYA GUGATAN PENGGUGAT JUGA TIDAK SAH, CACAT HUKUM DAN/ATAU KUASA HUKUM PENGGUGAT TIDAK SAH SEHINGGA KARENA SURAT KUASA PENGGUGAT TIDAK SAH MAKA KUASA HUKUM PENGGUGAT BUKANLAH PERSONA STANDI IN JUDICIO DAN TIDAK BERHAK MEWAKILI PENGGUGAT DALAM MENGAJUKAN GUGATANNYA SEHINGGA SUDAH SEPATUTNYA GUGATAN PENGGUGAT DI TOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD*).

**DALAM KONVENSI**

Halaman 14 dari 60 Halaman Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN MjI



1. Bahwa Tergugat I mohon agar Jawaban Dalam Pokok Perkara dibawah ini dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Eksepsi tersebut diatas yang secara *mutatis mutandis* tidak dapat dipisahkan;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I menolak dengan tegas keseluruhan dalil-dalil yang diajukan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat dalam posita poin 1, karena Penggugat telah menyembunyikan fakta hukum yang sebenarnya sehingga hal tersebut dapat mengakibatkan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* tidak mengetahui Fakta Hukum yang sebenarnya. Adapun Fakta Hukum yang sebenarnya adalah sebagai berikut:
  - 3.1. Bahwa pada tanggal 7 Oktober 2020 sekitar pagi hari Tergugat I kedatangan Penggugat bersama istrinya yang bertamu ke rumah Tergugat I di alamat tersebut di atas, dimana Tergugat I sebelumnya tidak mengenal dan tidak pernah bertemu dengan Penggugat ataupun isterinya;
  - 3.2. Bahwa selanjutnya Penggugat beserta istrinya duduk di ruangan tamu rumah depan dan memperkenalkan diri bahwa Penggugat bernama Sopian dari Desa Salado Kecamatan Talaga Kabupaten Majalengka
  - 3.3. Bahwa selanjutnya Penggugat menanyakan kepada Tergugat I “apakah benar ini dengan Bu Nunung?” kemudian Tergugat I jawab “Iya”, kemudian Tergugat I tiba-tiba menyerahkan uang yang **menurutnya** sebesar Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dan menanyakan sertifikat rumah Tergugat I, bahwa Terhadap uang tersebut Tergugat I tidak menghitungnya, kemudian Tergugat I bertanya kepada Penggugat “uang apa ini ?”;
  - 3.4. Bahwa sebelum Penggugat menjawab pertanyaan Tergugat I, Tergugat I mendapat panggilan telepon dari Kakak Perempuan Tergugat I yang bernama PIPI YOPITA SEPTIANA, kemudian Saudari PIPI menyampaikan bahwa sedang berada di Semarang dan menyampaikan kepada Tergugat I agar Tergugat I menyerahkan sertifikat rumah Tergugat I kepada Saudara Sopian yaitu Penggugat yang saat itu sedang berada dirumah Tergugat I, dan selanjutnya PIPI YOPITA SEPTIANA juga menyampaikan bahwa “Sertifikat tersebut



sebagai jaminan pinjaman sdr HANIDAH penduduk Lingkungan Margasari RT. 007 RW. 005 Kelurahan Babakan Jawa Kecamatan Majalengka Kabupaten Majalengka, dengan konsep tukar jaminan sertifikat, dengan sertifikat milik sdr HANIDAH, karena penyandang dana katanya tidak menerima jaminan di luar daerah Majalengka, penyandang dana tersebut yaitu Penggugat, dan saudara Pipi juga menyampaikan bahwa nanti kalau saudara Sopian (Penggugat) menyerahkan kwitansi untuk tanda tangan, Tergugat I harus melihat dulu isi dalam kwitansi tersebut. Selanjutnya sambil Tergugat I menerima telepon dari kakak perempuan Tergugat I tersebut kemudian **Penggugat menyodorkan kwitansi Kosong untuk ditandatangani**, selanjutnya Tergugat I bertanya kepada saudara Pipi (kakak Tergugat I), dan kakak Tergugat I tersebut menyampaikan bahwa tandatangani saja kwitansinya, **kemudian Tergugat I menandatangani kwitansi tersebut yang isi datanya masih dalam keadaan kosong**;

**3.5.** Bahwa selanjutnya Tergugat I diminta oleh saudara PIPI untuk mentransfer uang dari saudara Sopian (Penggugat) tersebut sebesar Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) kepada saudari HANIDAH dengan nomor rekening Bank BRI Nomor : 0046-01-053196-50-1;

**3.6.** Bahwa selanjutnya Tergugat I dan Penggugat berangkat bersama-sama ke Bank BRI Unit Banjaran, Kecamatan Banjaran Kabupaten Majalengka, untuk mentransfer uang sebesar Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dan kemudian Tergugat I dan Penggugat Bersama-sama mentransfer uang tersebut dengan tujuan nomor rekening Bank BRI Nomor : 0046-01-053196-50-1 atas nama HANIDAH, pada waktu itu Tergugat I masih ingat bahwa ketika teller BRI Unit Banjaran menghitung jumlah uang yang akan ditransfer, terdapat kelebihan uang sebesar Rp100.000,- (seratus ribu rupiah), sehingga kemudian Tergugat I mengembalikannya kepada Penggugat;

**3.7.** Bahwa sesungguhnya Tergugat I sama sekali tidak mengetahui kronologis perkara, karena perkara yang sebenarnya terjadi adalah perkara antara kakak Tergugat I yang bernama PIPI YOPITA SEPTIANA dan suaminya bernama OLIK ABDUL HOLIK dengan Tergugat II dan Penggugat, yang kemudian Tergugat I



mengetahui kronologi perkara tersebut pada saat di panggil oleh pihak kepolisian Polres Majalengka untuk dimintai keterangannya atas laporan AIP SAEPUDIN (Tergugat II) di Polres Majalengka;

**3.8.** Bahwa pada saat di kepolisian tersebut Tergugat I mengetahui bahwa sebenarnya yang memakai uang tersebut adalah Sdri HANIDAH, dan telah adanya kesepakatan antara Sdri HANIDAH dengan Tergugat II tentang pinjaman uang/dana talang sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) yang akan dikembalikan dengan nilai Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah);

**3.9.** Bahwa sebenarnya yang bertugas mencari uang sebagai dana talang tersebut adalah Tergugat II, yang kemudian Tergugat II menemukan Penggugat sebagai pemilik modal (uang);

**3.10.** Bahwa sebagaimana fakta-fakta hukum tersebut, tidak ada peristiwa jual-beli sebidang tanah dan bangunan/rumah milik Tergugat I kepada Penggugat, peristiwa hukum yang sebenarnya adalah antara Tergugat II dengan Sdri HANIDAH dan Penggugat;

**BERDASARKAN FAKTA-FAKTA HUKUM TERSEBUT DIATAS, TERBUKTI ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM (LEGAL STANDING) DAN TIDAK ADA PERISTIWA HUKUM DAN ATAU PERBUATAN HUKUM JUAL-BELI ATAS TANAH DAN BANGUNAN MILIK TERGUGAT I KEPADA PENGGUGAT, MAKA SUDAH SEPATUTNYA YANG MULIA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA MENYATAKAN MENOLAK SELURUH GUGATAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA GUGATAN DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD).**

**4.** Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat dalam posita poin 2 karena tidak benar dan tidak berdasarkan pada fakta hukum yang sebenarnya, adapun fakta yang sebenarnya sebagaimana yang telah Tergugat I sampaikan dalam poin 3 tersebut diatas dan sebagaimana yang akan Tergugat I sampaikan di bawah ini yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

**4.1** Bahwa Tergugat I dari awal tidak pernah bertemu ataupun mengenal Penggugat dan Tergugat II, sehingga yang disampaikan Penggugat bahwa jual-beli dapat terjadi karena perantara Tergugat II tidaklah benar, Tergugat II tidak pernah sama



sekali datang dan menghadap Tergugat I untuk melakukan penawaran jual-beli tanah dan bangunan rumah milik Tergugat I, bahkan Tergugat I sama sekali tidak pernah menyuruh, dan/atau meminta mengumumkan ke khalayak ramai akan menjual tanah dan bangunan miliknya;

**4.2** Bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara jelas dan rinci dalam dalil gugatannya peran Tergugat II yang dikatakannya sebagai perantara, bagaimana cara Tergugat II melakukan tawar-menawar harga sebagaimana yang didalilkannya, kapan waktunya? Dan dimana tempatnya? Serta berapa kali pertemuan Tergugat II dengan Tergugat I dalam transaksi tawar menawar, semua itu tidak dijelaskan oleh Penggugat dalam gugatannya, sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur, oleh sebabnya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

**4.3** Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat I sampaikan sebelumnya, tidak ada transaksi apapun antara Tergugat I dengan Tergugat II apalagi dengan Penggugat, fakta hukum yang sebenarnya Tergugat I hanya diminta kakak Tergugat I yang bernama PIPI YOPITA SEPTIANA untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (**pinjam sertifikat**) atas nama Nunung Nurazizah Hasanah (Tergugat I) yang akan dikembalikan selama 3 (tiga) hari untuk sebagai jaminan kepada Penggugat yang merupakan pemegang dana talang, Adapun dana tersebut adalah dipergunakan/dipakai oleh Sdri HANIDAH yang kronologis singkatnya adalah adanya kesepakatan antara Tergugat II dengan Sdri HANIDAH penduduk Lingkungan Margasari RT. 007 RW. 005 Kelurahan Babakan Jawa Kecamatan Majalengka Kabupaten Majalengka, untuk mencari dana talang sebesar Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) yang akan dikembalikan menjadi sebesar Rp.220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah), yang kemudian Tergugat II menemukan pemegang dana yang bernama Sopian (Penggugat) dan pemegang dana tersebut membutuhkan jaminan sehingga Tergugat II menghubungi kakak Tergugat I yang bernama PIPI YOPITA SEPTIANA dan suaminya bernama OLIK ABDUL HOLIK untuk mencari sertifikat yang berada di wilayah Majalengka yang bisa di jaminkan dengan konsep tukar sertifikat karena sertifikat yang ada pada Sdri HANIDAH berada dalam wilayah luar Majalengka. Sehingga kemudian Sertifikat Hak Milik atas nama Nunung Nurazizah Hasanah



(Tergugat I) yang menjadi jaminan kepada pemilik dana tersebut (Penggugat);

4.4 Bahwa sebagaimana penjelasan tersebut diatas terkait perkara yang sesungguhnya, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak dan atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;

5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat dalam posita poin 3 karena tidak berdasar pada fakta hukum yang sebenarnya, Adapun yang sebenarnya adalah sebagaimana yang telah Tergugat I sampaikan dalam poin 3 tersebut diatas bahwa pada tanggal 07 Oktober 2020 Tergugat I didatangi oleh Penggugat yang kemudian menanyakan/meminta Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I, kemudian Tergugat I menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas nama Nunung Nurazizah Hasanah (Tergugat I) kepada Penggugat setelah menerima telepon dari kakak Tergugat I (PIPI YOPITA SEPTIANA) yang mengatakan bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut hanya dipinjam sebagai jaminan sementara selama waktu 3 (tiga) hari dengan sistem tukar jaminan, selanjutnya Tergugat I bersama Penggugat berangkat ke Bank BRI Unit Banjaran, Kecamatan Banjaran Kabupaten Majalengka untuk mentransfer uang tersebut dan kemudian kami Bersama-sama mentrasfer uang tersebut sebesar Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) ke nomor rekening Bank BRI Nomor : 0046-01-053196-50-1 atas nama HANIDAH, pada waktu itu Tergugat I masih ingat bahwa ketika teller BRI Unit Banjaran menghitung jumlah uang yang akan ditransfer, terdapat kelebihan uang sebesar Rp100.000,- (seratus ribu rupiah), sehingga kemudian Tergugat I mengembalikannya kepada Penggugat;

Bahwa berdasarkan peristiwa dan fakta hukum yang sebenarnya Tergugat I sama sekali tidak pernah menerima uang dari Penggugat, Penggugat juga mengetahui hal demikian, **Penggugat mengetahui bahwa yang menerima dan memakai uangnya adalah Sdri HANIDAH bukan Tergugat I**, hal demikian juga diakuinya di hadapan Mediator dalam sidang mediasi, maka berdasarkan hal demikian sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;

6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat dalam posita poin 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, karena tidak benar dan tidak berdasarkan pada fakta hukum yang sebenarnya, Adapun terhadap hal demikian akan Tergugat I sampaikan hal-hal sebagai berikut:



## 6.1 PENGGUGAT MERUPAKAN PENGGUGAT YANG BERITIKAD BURUK.

1) Bahwa Penggugat dalam perkara ini tidak jujur tentang peristiwa hukum yang sebenarnya, Penggugat hanya mementingkan kepentingan Penggugat semata, tanpa melihat fakta hukum yang sebenarnya;

2) Bahwa peristiwa dan fakta hukum yang sebenarnya dalam perkara ini adalah sebagaimana yang telah dikemukakan Tergugat I sebelumnya yaitu bahwa awal mula perkara ini yaitu Ketika PIPI YOPITA SEPTIANA (Kakak Tergugat I) bersama suaminya yang bernama OLIK ABDUL HOLIK (Kakak Ipar Tergugat I) bertemu dengan Sdri HANIDAH penduduk Lingkungan Margasari RT. 007 RW. 005 Kelurahan Babakan Jawa Kecamatan Majalengka Kabupaten Majalengka, yang pada saat itu PIPI YOPITA SEPTIANA (Kakak Tergugat I) bersama suaminya yang bernama OLIK ABDUL HOLIK (Kakak Ipar Tergugat I) hendak menjual rumahnya yang beralamat di Jl. Siti Armilah GG Palm Kelurahan Majalengka Kulon Kecamatan Majalengka Kabupaten Majalengka yang pada saat itu Sdri HANIDAH berminat membeli rumah Kakak dan Kakak Ipar Tergugat I yang pada saat itu Sdri HANIDAH sempat menawarkan harga rumah tersebut dengan harga sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah); Bahwa selanjutnya Sdri HANIDAH menyampaikan kepada PIPI YOPITA SEPTIANA (Kakak Tergugat I) dan OLIK ABDUL HOLIK (Kakak Ipar Tergugat I) akan membeli rumah keduanya setelah menerima pencairan dana pembatalan proyek Hotel Vave di Semarang;

Bahwa selanjutnya Sdri HANIDAH meminta untuk dicarikan dana talang terlebih dahulu sebesar Rp 215.000.000,- (dua ratus lima belas juta rupiah) yang menurutnya uang Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) peruntukannya adalah untuk biaya administrasi materai dan uang Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) untuk biaya penalty pembatalan proyek, dan kemudian menjanjikan uang tersebut akan langsung diganti setelah pencairan pembatalan proyek tersebut selesai serta akan membeli rumah PIPI YOPITA SEPTIANA (Kakak Tergugat I) dan OLIK ABDUL HOLIK (Kakak Ipar Tergugat I). Bahwa terhadap hal tersebut PIPI YOPITA SEPTIANA (Kakak Tergugat I) dan OLIK ABDUL HOLIK (Kakak Ipar Tergugat I) tidak menyanggupinya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa singkatnya selanjutnya Sdri HANIDAH memperkenalkan seseorang kepada PIPI YOPITA SEPTIANA (Kakak Tergugat I) dan OLIK ABDUL HOLIK (Kakak Ipar Tergugat I) yang bernama AI HERAWATI penduduk Blok Mekar Lopian RT. 003 RW. 003 Kelurahan Cicenang Kecamatan Cigasong Kabupaten Majalengka dan menyatakan bahwa Sdri HANIDAH sudah menemukan orang yang bisa menyediakan dana talang/penyanggah dana talang, dan Sdri AI HERAWATI diperintahkan menjadi perantara Sdri HANIDAH untuk mengambil dana talang dimaksud;

Bahwa selanjutnya pada tanggal 06 Oktober 2020 sekira pukul 00.05 WIB, PIPI YOPITA SEPTIANA (Kakak Tergugat I) dan OLIK ABDUL HOLIK (Kakak Ipar Tergugat I) ditelepon oleh Sdri AI HERAWATI agar berangkat ke Semarang karena besok paginya akan ada proses pencairan pembatalan proyek Vave dan selanjutnya akan diadakan transaksi jual-beli rumah PIPI YOPITA SEPTIANA (Kakak Tergugat I) dan OLIK ABDUL HOLIK (Kakak Ipar Tergugat I). Bahwa Sdri AI HERAWATI juga menyampaikan bahwa pemilik dana talang yang Sdri HANIDAH cari sudah ada yaitu Sdr. SOPIAN (Penggugat) yang telah memerintahkan perantaranya yang bernama AIP SAEFUDIN (Tergugat II) penduduk Blok Wage RT. 006 RW. 002 Desa Salado Kecamatan Talaga Kabupaten Majalengka untuk datang ke Semarang juga;

Bahwa selanjutnya di Semarang PIPI YOPITA SEPTIANA (Kakak Tergugat I) dan OLIK ABDUL HOLIK (Kakak Ipar Tergugat I) bertemu dengan Sdri HANIDAH beserta suaminya yang bernama JOKO, Sdri AI HERAWATI dan Sdra AIP SAEFUDIN (Tergugat II);

Bahwa selanjutnya AEP SAEFUDIN (Tergugat II) sebagai perantara penyanggah dana menyampaikan bahwa uang Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta) adalah milik seseorang yang bernama SOPIAN (Penggugat) adapun uang tersebut akan diserahkan dan di transfer oleh Sdr SOPIAN kepada Sdri HANIDAH dengan kesepakatan apabila adanya suatu Jaminan SHM yang memiliki letak obyek di wilayah Majalengka dan adanya kesepakatan bahwa Sdri HANIDAH akan mengembalikan uang tersebut selama 3 (tiga) hari dengan pengembalian menjadi Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah);



Bahwa selanjutnya karena Sertifikat yang mau dijaminan oleh Sdr HANIDAH adalah obyeknya di luar Majalengka, maka pada saat di Semarang Sdr HANIDAH meminta PIPI YOPITA SEPTIANA (Kakak Tergugat I) dan OLIK ABDUL HOLIK (Kakak Ipar Tergugat I) untuk dicarikan sertifikat yang di jaminkan dengan sistem tukar sertifikat dimana Sdr HANIDAH menyerahkan sertifikat jaminannya kepada kakak dan kakak ipar Tergugat I, sedangkan sertifikat kakak dan kakak ipar Tergugat I harus diserahkan kepada Sdr. SOPIAN;

Bahwa selanjutnya PIPI YOPITA SEPTIANA (Kakak Tergugat I) dan OLIK ABDUL HOLIK (Kakak Ipar Tergugat I) menyampaikan bahwa sertifikat yang nantinya akan dijaminan adalah Sertifikat Hak Milik adiknya bernama NUNUNG NURAZIZAH HASANAH (Tergugat I), dan kemudian pada tanggal 7 Oktober 2020 sekira pagi hari Tergugat I kedatangan Penggugat bersama istrinya yang bertamu ke rumah Tergugat I di alamat tersebut diatas, dimana sebelumnya Tergugat I belum pernah bertemu ataupun mengenal Penggugat dan isterinya;

Bahwa selanjutnya Penggugat beserta istrinya duduk di ruangan tamu rumah depan dan memperkenalkan diri bahwa Penggugat bernama Sopian dari Desa Salado Kecamatan Talaga Kabupaten Majalengka;

Bahwa selanjutnya Penggugat menanyakan kepada Tergugat I "apakah benar ini dengan Bu Nunung?" kemudian Tergugat I jawab "Iya", kemudian Penggugat tiba-tiba menyerahkan sejumlah yang menurutnya sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dan menanyakan sertifikat rumah Tergugat I, bahwa Terhadap uang tersebut Tergugat I tidak menghitungnya, kemudian Tergugat I bertanya kepada Penggugat "uang apa ini?";

Bahwa sebelum Penggugat menjawab pertanyaan Tergugat I, Tergugat I mendapat panggilan telepon dari Kakak Tergugat I yang bernama PIPI YOPITA SEPTIANA, kemudian Saudari PIPI menyampaikan bahwa sedang berada di Semarang dan menyampaikan kepada Tergugat I, agar Tergugat I menyerahkan sertifikat rumah Tergugat I kepada Saudara Sopian (Penggugat) yang saat itu sedang berada dirumah Tergugat I, dan selanjutnya PIPI YOPITA SEPTIANA juga menyampaikan bahwa "Sertifikat tersebut sebagai jaminan pinjaman sdr HANIDAH penduduk Lingkungan Margasari RT. 007 RW. 005 Kelurahan Babakan Jawa Kecamatan Majalengka Kabupaten Majalengka, dengan sistem tukar jaminan



sertifikat, dengan sertifikat milik sdr HANIDAH, karena menurutnya penyandang dana tidak menerima jaminan di luar daerah Majalengka, penyandang dana tersebut yaitu Saudara Sopian (Penggugat), dan saudara Pipi juga menyampaikan bahwa nanti kalau saudara sopian (Penggugat) menyerahkan kwitansi untuk tanda tangan, Tergugat I harus melihat dulu isi dalam kwitansi tersebut. Selanjutnya sambil Tergugat I menerima telepon dari kakak Tergugat I tersebut, kemudian **Penggugat menyodorkan kwitansi Kosong untuk ditandatangani**, selanjutnya Tergugat I bertanya kepada saudara Pipi, dan kakak Tergugat I tersebut menyampaikan bahwa tandatangani saja kwitansinya, **kemudian Tergugat I menandatangani kwitansi tersebut yang isi datanya masih dalam keadaan kosong**;

Bahwa selanjutnya Tergugat I diminta oleh saudara PIPI untuk mentransfer uang dari saudara Penggugat tersebut sejumlah Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) kepada saudari HANIDAH dengan nomor rekening Bank BRI Nomor : 0046-01-053196-50-1 ;

Bahwa selanjutnya Tergugat I dan Penggugat bersama-sama berangkat ke Bank BRI Unit Banjaran, Kecamatan Banjaran Kabupaten Majalengka untuk mentransfer uang tersebut dan kemudian kami Bersama-sama mentrasfer uang tersebut sebesar Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) ke nomor rekening Bank BRI Nomor : 0046-01-053196-50-1 atas nama HANIDAH, pada waktu itu Tergugat I masih ingat bahwa ketika teller BRI Unit Banjaran menghitung jumlah uang yang akan ditransfer, terdapat kelebihan uang sebesar Rp100.000,- (seratus ribu rupiah), sehingga kemudian Tergugat I mengembalikannya kepada Penggugat;

**3) Bahwa** sebagaimana yang telah Tergugat I kemukakan diatas, pada prinsipnya sesungguhnya Tergugat I sama sekali tidak mengetahui kronologis perkara yang sebenarnya terjadi, Tergugat I baru mengetahuinya ketika di panggil untuk dimintai keterangannya oleh pihak kepolisian Polres Majalengka atas adanya laporan polisi atas pelapor yang bernama AIP SAEPUDIN (Tergugat II);

**4) Bahwa pada proses di kepolisian Sdri HANIDAH telah membuat pernyataan yang dituangkan dalam surat Pernyataan tertanggal 10 Juni 2021, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Sdri HANIDAH adalah orang yang berkepentingan dan berhubungan langsung dengan AIP SAEPUDIN (Tergugat II) untuk**



meminjam dana talang sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah), dengan jaminan Sertifikat Hak Milik atas nama NUNUNG NURAZIZAH HASANAH (Tergugat I), serta uang sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) yang dimaksud adalah diterima sebagai pinjaman dari AIP SAEPUDIN (Tergugat II) dan dipakai oleh Sdri HANIDAH, dimana uang sejumlah tersebut ditransfer oleh NUNUNG NURAZIZAH HASANAH (Tergugat I) yang diterimanya dari SOPIAN (Penggugat), seta kemudian ada kesepakatan antara Sdri HANIDAH dengan Tergugat II tentang pinjaman dana talang sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) akan dikembalikan dengan nilai Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah);

5) Bahwa berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menyatakan segala persetujuan harus berdasarkan atas Itikad Baik, namun faktanya sebagaimana diuraikan diatas segala perbuatan dan tidak terus terangnya Penggugat menyampaikan peristiwa dan fakta hukum yang sebenarnya adalah bukti sah Penggugat beritikad buruk terhadap Tergugat I;

**BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DIATAS, OLEH KARENA PENGGUGAT TIDAK JUJUR DAN TERUS TERANG TENTANG FAKTA HUKUM YANG SEBENARNYA MAKA PENGGUGAT SUDAH SEPATUTNYA DINYATAKAN SEBAGAI PENGGUGAT YANG BERITIKAD BURUK, OLEH DAN KARENANYA GUGATAN PENGGUGAT SEPATUTNYA DITOLAK DAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA.**

6.2 Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa Tergugat I telah melanggar pasal 1365 KUHPerdata. Bahwa setelah Tergugat I mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat, Penggugat tidak secara cermat, jelas dan rinci menguraikan unsur-unsur dari Pasal 1365 KUHPerdata serta tidak dapat membuktikan bahwa unsur-unsur dari Pasal 1365 KUHPerdata tersebut telah terpenuhi untuk menuntut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa perbuatan melawan hukum berarti perbuatan atau tindakan dari seseorang yang melanggar/melawan hukum, selain perbuatan yang dimaksud harus dijelaskan secara rinci, disitu juga terdapat unsur



kesalahan yang harus dibuktikan serta unsur hubungan sebab-akibat antara kerugian dan perbuatan seseorang dan harus ada kerugian yang harus dibuktikan oleh Penggugat. Bahwa dalil gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum Tergugat I hanya mendalilkan secara garis besarnya saja, tidak dijelaskan secara lebih jelas dan konkrit perbuatan melawan hukum Tergugat I yang dimaksudkan. Bahwa Penggugat juga mendalilkan telah mengalami kerugian baik *materiil* dan *immateriil*. Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat tanpa didukung bukti-bukti tertulis yang sah sehingga sudah sepatutnyalah tuntutan ganti rugi tersebut ditolak sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 78 K/Sip/1973 tanggal 22 Agustus 1974 dengan bunyi sebagai berikut :

*“Menurut yurisprudensi tetap Mahkamah Agung bahwa tuntutan pembayaran uang ganti rugi dalam suatu gugatan pihak Penggugat dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang diderita dengan alat-alat bukti yang sah. Apabila tidak berhasil membuktikannya gugatan ditolak hakim.”*

Bahwa dari dalil gugatan Penggugat tidak dijelaskan hubungan hukum antara perbuatan Tergugat I dengan kerugian dimaksud, serta tidak dijelaskan unsur kesalahan dari Tergugat I;

Bahwa unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara bersifat kumulatif, artinya jika satu unsur saja tidak terpenuhi, maka seseorang tidak dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdara;

Bahwa sudah jelas dan nyata Tergugat I dalam perkara *a quo* tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil gugatan Penggugat, karena unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdara tidak terpenuhi untuk menentukan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Penggugat haruslah ditolak;

7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita gugatan point (10) yang menuntut Tergugat I harus segera mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01119 atas nama Nunung Nurazizah Hasanah, yang dalam dalil gugatannya menyebut adalah milik Penggugat, karena sesungguhnya bahwa tanah dan bangunan rumah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01119 atas nama Nunung Nurazizah Hasanah (Tergugat I) adalah **TETAP** merupakan **HAK MILIK** Tergugat I, karena



Tergugat I tidak pernah menjual tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Penggugat sebagaimana telah Tergugat I jelaskan mengenai **peristiwa dan fakta hukum sebenarnya** pada poin 3, (3.1 s/d 3.10), 4, (4.1 s/d 4.3), 5, dan 6, (6.1 dan 6.2) tersebut di atas, karena tuntutan Penggugat isinya memasuki materi pokok perkara artinya gugatan tersebut adalah merupakan suatu bentuk perbuatan hukum dan untuk melaksanakannya terlebih dahulu harus dibuktikan perbuatan apa yang melanggar yang dilakukan Tergugat I;

**8.** Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil posita gugatan point (13) yang menuntut untuk melakukan penyitaan dan/atau sita jaminan terhadap seluruh kekayaan Tergugat I, karena Penggugat tidak sama sekali memiliki hak untuk meminta hak/kekayaan orang lain yang bukan hak nya, dalam hal ini adalah kekayaan milik Tergugat I, dan atau terhadap tanah dan bangunan dimana Tergugat I adalah **pemilik sah** atas tanah dan bangunan tersebut, yang dalam dalil gugatannya Penggugat mengaku-aku sebagai pemilik sah tanah dan bangunan milik Tergugat I berdasarkan SHM Nomor: 01119, jadi **tuntutan Penggugat adalah sangat rancu dan mengada-ada**, dan terhadap kebenaran atas kepemilikan Penggugat terhadap tanah dan bangunan rumah sengketa tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu;

**9.** Bahwa oleh karena gugatan Penggugat *a quo* **TIDAK** didasarkan kepada dalil-dalil serta telah tidak pula dilandasi dasar dan alasan hukum yang jelas dan fakta hukum yang sebenarnya, oleh karenanya adalah wajar dan patut serta adil apabila Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan **MENOLAK** dalil-dalil Penggugat yang lain dan selebihnya meskipun tidak disebutkan satu persatu dalam Jawaban ini;

**10.** Bahwa sebagaimana berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 250 K/Pdt.G/1984 tanggal 16 Januari 1986 telah menyebutkan yang pada intinya sebagai berikut:

*"Gugatan yang tidak memenuhi dasar fakta (fetelijke grond) gugatan dikategorikan sebagai gugatan kabur".*

**BAHWA BERDASARKAN FAKTA-FAKTA HUKUM TERSEBUT DIATAS, MAKA TERGUGAT I MOHON KEPADA YANG MULIA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO AGAR MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT SELURUHNYA DAN ATAU MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANKELIJKE**



VERKLAARD).

#### DALAM REKONVENSIS

1. Bahwa dalil-dalil yang termuat dalam konvensi dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari dalam rekonsensi;
2. Bahwa dalil Tergugat dR pada poin 1 adalah tidak benar karena yang sebenarnya Penggugat dR tidak pernah menjual kepada Tergugat dR sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01119 atas nama Nunung Nurazizah Hasanah, berdasarkan peristiwa dan fakta hukum sebenarnya sebagaimana yang telah dikemukakan oleh Penggugat dR pada poin 3, (3.1 s/d 3.10) dalam Konvensi;
3. Bahwa dalil Tergugat dR pada poin 1 tersebut didasarkan pada bukti kwitansi tanggal 07 Oktober 2020, bahwa terhadap kwitansi tersebut adalah tidak sah, cacat hukum karena tidak sesuai dengan peristiwa dan fakta hukum yang sebenarnya adapun peristiwa dan fakta hukum yang sebenarnya sebagaimana yang telah dikemukakan oleh Penggugat dR pada poin 3, (3.1 s/d 3.10) dalam Konvensi;
4. Bahwa dalil Tergugat dR pada poin 2 adalah tidak benar karena yang sebenarnya Penggugat dR tidak pernah menjual tanah dan bangunan rumah dan/atau melakukan penawaran apapun dengan Tergugat dR dan Tergugat II dK, berdasarkan peristiwa dan fakta hukum sebenarnya sebagaimana yang telah dikemukakan oleh Penggugat dR pada poin 4, (4.1 s/d 4.3) dalam Konvensi;
5. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat dR pada poin 2, 3 dan 4 dalam Rekonsensi dengan demikian bahwa Penggugat dR adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01119 atas nama Nunung Nurazizah Hasanah (Penggugat dR), Luas 289 M<sup>2</sup> yang terletak di Blok Cihaur Kidul RT. 002 RW. 008 Desa Cihaur Kecamatan Maja Kabupaten Majalengka, dengan batas-batas:
  - a. Sebelah Utara : Jalan Desa



- b. Sebelah Timur : Rumah H. Nurali (01574),  
Rumah Hidayatuloh  
(01579), Rumah Eti (01569);
  - c. Sebelah Selatan: Rumah Suhandi (01573);
  - d. Sebelah Barat : Rumah Soni Yuristandi (01531);
6. Bahwa dalil Tergugat dR pada poin 11 yang menyebutkan Penggugat dR tidak menunjukkan itikad tidak baik adalah tidak benar karena sesungguhnya yang tidak menunjukkan itikad baik adalah Tergugat dR, karena jelas-jelas Tergugat dR dalam perkara ini tidak jujur tentang peristiwa hukum yang sebenarnya, Tergugat dR hanya mementingkan kepentingan Tergugat dR semata, tanpa melihat fakta hukum yang sebenarnya, berdasarkan peristiwa dan fakta hukum sebenarnya sebagaimana yang telah dikemukakan oleh Penggugat dR pada poin 6, (6.1 s/d 6.2) dalam Konvensi, sehingga dengan demikian Tergugat dR adalah merupakan Tergugat dR yang beritikad buruk;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil serta fakta-fakta yang telah diuraikan di atas, maka **Tergugat I dK/Penggugat dR** memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Majalengka yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memberikan putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

**DALAM PROVISI**

1. Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;
2. Menolak Permohonan sita jaminan Penggugat untuk seluruhnya dan setidaknya permohonan sita jaminan Penggugat tidak diterima;

**DALAM KONVENSI**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan setidaknya gugatan konvensi tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

**DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dR untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat dR adalah pihak yang beritikad baik sehingga dilindungi secara hukum;



3. Menyatakan Tergugat dR adalah pihak yang tidak beritikad baik;
4. Menyatakan kwitansi tertanggal 07 Oktober 2020 tidak sah dan cacat hukum;
5. Menghukum Tergugat dR untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 01119 atas nama NUNUNG NURAZIZAH HASANAH kepada Penggugat dR;

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**).

## JAWABAN TERGUGAT II

Dengan ini mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat dengan Nomor Perkara 7/Pdt.G/2023/PN.Mjl. Adapun jawaban saya sebagai berikut:

1. Bahwa benar saya telah memberikan informasi kepada Saudara Supyan mengenai adanya seseorang yang mau menjual rumah;
2. Informasi tersebut saya dapatkan dari Saudara Joni yang beralamatkan di Desa Wanahayu Kecamatan Maja Kabupaten Majalengka;
3. Pada tanggal 6 Oktober 2020 sekira pukul 3 sore Saudara Joni beserta Ibu Ai beserta suaminya dan Saudara Ade datang ke rumah Saya dengan membawa sertifikat SHM Nomor 01119 atas nama Nunung Nurazizah Hasanah dan menawarkan rumah tersebut, dengan harga 150 juta karena yang punya rumah tersebut lagi membutuhkan uang dan uang tersebut akan dipakai esok hari. Lalu sore itu juga informasi tersebut saya sampaikan kepada Saudara Supyan;
4. Lalu keesokan harinya tanggal 7 Oktober 2020 sekira pukul 8 pagi saya pun dipertemukan oleh Ibu Ai beserta suaminya dengan Saudara Holik dan Ibu Pipi kakak kandung dari yang punya rumah tersebut. Menurut informasi yang saya dapatkan kalau uang hasil penjualan rumah tersebut mau dipakai oleh kakak kandung Ibu Nunung Nurazizah Hasanah. Waktu itu saya sempat berpikir yang pakai uang kakaknya yang punya rumah adiknya. Untuk meyakinkan keraguan saya, saya pun membuat kwitansi jual beli rumah tersebut dengan Saudara Holik dan Ibu Pipi. Dengan tujuan untuk meyakinkan Saudara Supyan dan saya pribadi, bahwa rumah tersebut benar-benar dijual, dan saya pun menginformasikan kepada Saudara Supyan via telepon bahwa benar hasil penjualan rumah tersebut mau dipakai kakak kandung Ibu Nunung Nurazizah Hasanah.



Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama wajib pajak Nunung Nurazizah Hasanah, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3210065003800001 atas nama Nunung Nurazizah Hasanah, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kuitansi Pembayaran atas nama Supian kepada Nunung Nurazizah Hasanah, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 01119 atas nama pemegang hak Nunung Nurazizah Hasanah, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tanggal 22 Desember 2022 atas nama pemohon Nunung Nurazizah Hasanah, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3210062305060042 atas nama kepala keluarga Joko Mulyanto, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat tersebut yang diberi tanda P-3, P-4, dan P-5 merupakan fotokopi bukti surat yang sama dengan aslinya, sedangkan bukti surat bertanda P-1, P-2, dan P-6 merupakan fotokopi bukti surat dari fotokopi, dan terhadap semua bukti surat tersebut telah diberi meterai secara cukup sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Lili Jajuli, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi mengenal Penggugat, tidak memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat dan tidak terikat pekerjaan dengan Penggugat;
  - Bahwa Saksi tidak mengenal Tergugat I, tidak memiliki hubungan keluarga dengan Tergugat I dan tidak terikat pekerjaan dengan Tergugat I;
  - Bahwa Saksi mengenal Tergugat II, tidak memiliki hubungan keluarga dengan Tergugat II dan tidak terikat pekerjaan dengan Tergugat II;
  - Bahwa saksi adalah tetangga Penggugat dan Tergugat II;



- Bahwa saksi pernah mendengar tentang adanya transaksi jual beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa Tergugat II pernah cerita kepada saksi kalau transaksi jual beli itu sudah terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dan sebagai saksinya yaitu istrinya Penggugat yang bernama Nurhayati dan ikut menandatangani di kwitansi jual beli tersebut dan transaksi jual beli itu terjadi di rumahnya Penggugat;
- Bahwa saksi tahu tentang adanya transaksi jual beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat I dari Tergugat II dengan cara awalnya pada tanggal 06 Oktober 2020, Penggugat dan Tergugat II sedang berada di rumah saksi, lalu Tergugat II bercerita kepada saksi kalau Tergugat II mau menawarkan rumah kepunyaan Tergugat I ke Penggugat, lalu Saksi bertanya kepada Tergugat II, "Mau dijual berapa", lalu dijawab oleh Tergugat II, bahwa Tergugat II menawarkan rumah Tergugat I kepada Penggugat dengan harga Rp. 150.000.000, 00 (seratus lima puluh juta rupiah). Setelah beberapa kemudian saksi pulang dari luar kota, Saksi bertanya lagi kepada Tergugat II, "Apakah transaksi jual belinya jadi atau tidak", dan dijawab oleh Tergugat II bahwa transaksi jual beli rumah Tergugat I sudah jadi dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp. 110.000.000, 00 (seratus sepuluh juta rupiah);
- Bahwa saksi s mengetahui transaksi jual beli itu setelah transaksi jual beli itu terjadi dan saksi ketahui berdasarkan cerita Tergugat II setelah saksi pulang dari luar kota 2 (dua) minggu setelah terjadinya jual beli;
- Bahwa saksi pernah mendengar dari Tergugat II bahwa Penggugat membeli rumah Tergugat I bukan pinjam uang dengan jaminan sertifikat rumah tetapi rumah Tergugat I dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa saksi setahu saksi bahwa rumah yang dibeli oleh Penggugat itu adalah rumah milik Tergugat I yaitu Ibu Nunung;
- Bahwa saksi sering bertemu Penggugat sehubungan Penggugat juga selain usahanya mempunyai warung sembako dan saksi sering belanja ke warung sembakonya Penggugat;
- Bahwa sekitar 2 (dua) mingguan setelah saksi mendengar dari Tergugat II kalau Tergugat II mau menawarkan rumah milik Tergugat I kepada Penggugat dan waktu itu saksi pulang dari luar kota ketika mendengar sudah terjadi transaksi jual beli rumah milik Tergugat I kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ketika terjadi transaksi jual beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah melihat ada 2 (dua) kwitansi yaitu 1 (satu) kwitansi yang ditandatangani oleh Tergugat I dan tertulis nama Penggugat dan Tergugat I dan 1 (satu) kwitansi lagi yang ditandatangani oleh Sdr. Olik Abdul Holik tanggal 03 Oktober 2020 dan tertulis nama Tergugat II dan Sdr. Olik Abdul Holik dengan objek yang sama yaitu rumah dan bangunan beserta tanah yang terletak di Desa Cihaur;
- Bahwa saksi tahunya ada kwitansi tanggal 03 Oktober 2023 yang ditandatangani oleh Olik Abdul Holik yaitu awalnya saksi pernah nelpon ke Tergugat II dan pada waktu itu Tergugat II bilang kepada saksi kalau Tergugat II sedang di Semarang sedang membuat kwitansi jual beli rumah Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah melihat kwitansi jual beli tanggal 07 Oktober 2020 yang ada tandatangan Ibu Nunung selaku Tergugat I serta tandatangan istrinya Penggugat dan saksi tahu kwitansi tersebut melalui whatsapp yang dikirimkan oleh Tergugat II kepada saksi;
- Bahwa saksi tahu kalau istrinya Penggugat hadir pada waktu transaksi jual beli rumah Tergugat I itu dari Tergugat II tetapi saksi tidak memastikan apakah benar istrinya Penggugat itu hadir atau tidak pada waktu transaksi jual beli;
- Bahwa saksi tahu lokasinya rumah yang dijadikan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu di Desa Cihaur- Maja;
- Bahwa pekerjaan saksi yaitu mempunyai warung sembako dan pekerjaan Tergugat II yaitu wiraswasta, bisnis di bidang minyak;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I itu melibatkan Notaris atau Camat sebagai PPAT atau tidak;
- Bahwa saksi tahu dengan nama Olik Abdul Holik dari informasi Tergugat II bahwa Olik Abdul Holik itu adalah kakaknya Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan Hamidah;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan Pipih;
- Bahwa setahu saksi Tergugat II itu hanya sebagai penghubung atau makelar saja dalam proses transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I bukan sebagai pembeli;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Tergugat II mendapatkan komisi atau tidak dari transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi diberitahu oleh Penggugat bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I karena objeknya masih dikuasai Tergugat I dan



itupun saksi ketahui karena saksi kedatangan Tergugat II kerumah saksi dan meminta saksi untuk menjadi saksi dan memberikan keterangan kalau saksi pernah mendengar Penggugat pernah transaksi jual beli rumah Tergugat I;

- Bahwa saksi pernah mendengar kalau Tergugat II sedang berada di Semarang dan Tergugat II mengatakan kepada saksi kalau Tergugat II berada di Semarang karena ada yang harus dibereskan dengan masalah jual beli itu;

- Bahwa saksi mendengar dari Tergugat II kalau Tergugat II pergi ke Semarang berdua tetapi saksi tidak tahu bersama siapa;

- Bahwa saksi Tergugat II pergi ke Semarang untuk membereskan masalah jual beli itu di tahun 2020, namun saksi lupa tanggal dan bulannya;

- Bahwa Penggugat pekerjaannya wiraswasta dan Penggugat mempunyai warung sembako cukup besar;

- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada dana talang?

- Bahwa saksi tahu uang sebesar Rp. 110.000.000, 00 (seratus sepuluh juta rupiah) itu sudah ditransfer Penggugat dan diterima oleh Tergugat I;

- Bahwa saksi tidak tahu apakah kwitansi tanggal 03 Oktober 2020 (bukti T-2) dengan kwitansi tertulis Rp. 220.000.000, 00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) yang ditandatangani Olik Abdul Holik yang dibuat di Semarang oleh Tergugat II, sudah dilaksanakan atau belum;

- Bahwa saksi kwitansi yang lebih dulu dibuat yaitu kwitansi yang ditandatangani Tergugat I dan saksi tahu dari whatsapp yang dikirim oleh Tergugat II;

- Bahwa saksi tidak tahu kenapa objeknya di Majalengka, tapi transaksinya di Semarang;

- Bahwa berdasarkan cerita Tergugat II bahwa kwitansi antara Tergugat II dengan Olik Abdul Holik dibuat dengan tujuan supaya kakaknya mengetahui kalau rumah Tergugat I itu sudah dijual kepada Penggugat;

- Bahwa saksi tidak pernah mendengar kalau Tergugat II ini pernah melaporkan Tergugat I ke Pihak Kepolisian;

- Bahwa saksi tidak pernah mendengar kalau transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I itu hanya sementara saja;

- Bahwa saksi tidak mengetahui kenapa sampai dengan sekarang transaksi jual belinya itu belum diurus atau belum balik nama sertipikat padahal transaksi jual belinya itu dari sejak tahun 2020;



- Bahwa tujuan Tergugat II berangkat ke Semarang adalah mau ketemu dengan kakaknya Tergugat I yaitu Olik Abdul Holik tetapi saksi tidak tahu Tergugat II datang ke Semarang tugasnya sebagai apa;

- Bahwa saksi tahu kalau Penggugat dan Tergugat II ini sering melakukan jual beli tanah tetapi saksi tidak tahu apakah Penggugat dan Tergugat II dalam melakukan transaksi jual belinya itu sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku di Indonesia atau tidak;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak memberikan pendapat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Tardiyon, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak mengenal Penggugat, tidak memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat dan tidak terikat pekerjaan dengan Penggugat;

- Bahwa Saksi mengenal Tergugat I, tidak memiliki hubungan keluarga dengan Tergugat I dan tidak terikat pekerjaan dengan Tergugat I;

- Bahwa Saksi tidak mengenal Tergugat II, tidak memiliki hubungan keluarga dengan Tergugat II dan tidak terikat pekerjaan dengan Tergugat II;

- Bahwa saksi berada di persidangan sehubungan saksi diperintah oleh Kepala Desa Cihaur Kecamatan Maja Kabupaten Majalengka berdasarkan Surat Tugas Nomor 973/Des tanggal 14 Agustus 2023 untuk hadir dan menjadi saksi dan memberikan keterangan terkait perkara ini;

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I bernama Nunung Nurazizah Hasanah sehubungan Tergugat I adalah salah satu warga saya di Desa Cihaur Kecamatan Maja Kabupaten Majalengka tetapi saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Tergugat I;

- Bahwa Saksi bekerja sebagai Perangkat Desa dan saksi menjabat sebagai Kepala Dusun Cihaur Kidul di Desa Cihaur Kecamatan Maja Kabupaten Majalengka;

- Bahwa Tergugat I (Nunung Nurazizah Hasanah) bertempat tinggal di Blok Cihaur Kidul RT.002 RW.008 Desa Cihaur Kecamatan Maja Kabupaten Majalengka dan rumah itu adalah rumahnya sendiri dan asal usul rumah itu awalnya mempunyai tanah warisan dari kakeknya yang bernama Asma Sobandi pada tahun 2010 kemudian ada klantingan lalu mempunyai prona



tanah itu dibuatkan sertifikat atas nama Tergugat I (Nunung Nurazizah Hasanah), dengan batas-batas:

Utara : Jalan Desa  
Barat : Rumah Soni Yuristandi  
Selatan : Rumah Suhandi  
Timur : Rumah H. Nurhali

- Bahwa luas tanah kurang lebih 289 meter<sup>2</sup> yang terletak di Blok Cihaur Kidul RT.002 RW.008 Desa Cihaur Kecamatan Maja Kabupaten Majalengka;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau rumah Tergugat I (Nunung Nurazizah Hasanah) ada sengketa, namun saksi mendengar dari orang yang pernah datang ke rumah saksi dan menerangkan bahwa rumah Tergugat I (Nunung Nurazizah Hasanah) bermasalah;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa nama orang yang datang ke rumah saksi dan mengatakan kepada saksi kalau rumah Tergugat I (Nunung Nurazizah Hasanah) itu bermasalah dan orang tersebut hanya minta bantuan saksi untuk menunjukkan batas-batas rumahnya Tergugat I (Nunung Nurazizah Hasanah);
- Bahwa saksi pernah mendatangi rumah Tergugat I (Nunung Nurazizah Hasanah) dan kemudian Tergugat I (Nunung Nurazizah Hasanah) mengatakan kepada saksi bahwa "itu bukan urusan saksi tapi urusan kakaknya Tergugat I (Nunung Nurazizah Hasanah) yaitu Sdri. Pipi;
- Bahwa Tergugat I (Nunung Nurazizah Hasanah) mempunyai kakak dan salah satunya yaitu bernama Sdri. Yopita atau disebutnya Sdri. Pipi;
- Bahwa saksi kenal dengan Sdr. Olik Abdul Holik yaitu sebagai suaminya Sdri. Pipi Sdr. Olik Abdul Holik Olik itu adalah kakak iparnya dari Tergugat I (Nunung Nurazizah Hasanah);
- Bahwa pihak Desa belum pernah melakukan mediasi terkait permasalahan rumahnya Tergugat I (Nunung Nurazizah Hasanah);
- Bahwa sTergugat II (Aip Saepudin) pernah datang ke Desa Cihaur Kecamatan Maja Kabupaten Majalengka terkait permasalahan rumah Tergugat I (Nunung Nurazizah Hasanah) dan minta difasilitasi untuk dimediasikan, namun pihak Desa menolak dikarenakan Sdri. Pipi pernah bilang kepada saksi dan Aparat Desa yang lainnya bahwa jangan pernah ada orang lain yang ikut campur dalam masalah rumah Tergugat I (Nunung Nurazizah Hasanah);



- Bahwa saksi tidak tahu ada persoalan apa dengan rumahnya Tergugat I (Nunung Nurazizah Hasanah);
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Tergugat I (Nunung Nurazizah Hasanah) menjual rumahnya dan saksi tidak pernah mendengar ada transaksi apapun;
- Bahwa saksi pernah didatangi oleh Penggugat (Supian) untuk mediasi dan Penggugat (Supian) bilang kalau rumahnya Tergugat I (Nunung Nurazizah Hasanah) digadaikan kepada Penggugat dan tidak pernah ada yang bilang kalau rumah itu dijual;
- Bahwa saksi pernah melihat kwitansi pembelian sebidang tanah dan rumah Tergugat I (Nunung Nurazizah Hasanah) di rumah saksi tetapi saksi lupa kapan tetapi yang saksi ingat setahun ke belakang;
- Bahwa saksi tahu kalau ada jual beli pasti harus ada Akta Jual Beli atau berupa Surat Keterangan dari Desa dan walaupun ada jual beli dibawah tangan, pihak Desa harus mengetahui dan dibuatkan Surat Pernyataan Jual Beli, minimal Pak Kepala Desa mengetahui, sedangkan permasalahan antara Penggugat (Supian) dengan Tergugat I (Nunung Nurazizah Hasanah), Pak Kepala Desa maupun Aparat Desanya juga tidak mengetahui adanya jual beli tersebut, jadi sesungguhnya masalah ini saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi menjadi Kepala Dusun sejak tahun 2008 sampai dengan sekarang;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak memberikan pendapat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalan dan gugatan rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3210065003800001 atas nama Nunung Nurazizah Hasanah, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 10 Juni 2021 atas nama Hanidah, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotokopi Slip Penyetoran PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dari Nunung kepada Hanidah, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotokopi tangkapan layar (screenshot) whatsapp percakapan antara Olik Abdul Holik dengan Aip Salado, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-4;



5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1133 atas nama pemegang hak Dedi Junaedi, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-5;
  6. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 10 Juni 2021 atas nama Olik Abdul Holik dan Pipi Yopita Septiana, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-6;
  7. Fotokopi Surat Kuasa Khusus dari Supian kepada Agus Setiawan, S.H. tanggal 27 Februari 2023 atas nama Hanidah, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-7;
  8. Fotokopi Undang-undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-8;
  9. Fotokopi Buku Tabungan BRI Britama Nomor Rekening 0046-01-053196-50-1 atas nama Hanidah, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-9;
  10. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 4 Agustus 2023 atas nama Nunung Nurazizah Hasanah, S.Pd., selanjutnya diberi tanda bukti T.I-10;
- Menimbang bahwa bukti-bukti surat tersebut yang diberi tanda T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-4, T.I-5, T.I-6, T.I-7, T.I-9 dan T.I-10 merupakan fotokopi bukti surat yang sama dengan aslinya, sedangkan bukti surat bertanda T.I-8 merupakan fotokopi bukti surat dari fotokopi, dan terhadap semua bukti surat tersebut telah diberi meterai secara cukup sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan dan gugatan rekonvensinya, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Ai Tati Herawati, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi tidak mengenal Penggugat, tidak memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat dan tidak terikat pekerjaan dengan Penggugat;
  - Bahwa Saksi mengenal Tergugat I, tidak memiliki hubungan keluarga dengan Tergugat I dan tidak terikat pekerjaan dengan Tergugat I;
  - Bahwa Saksi mengenal Tergugat II, tidak memiliki hubungan keluarga dengan Tergugat II dan tidak terikat pekerjaan dengan Tergugat II;
  - Bahwa saksi awal mulanya saksi terkait dalam permasalahan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu awalnya saksi di telpon oleh Sdr. Joni bahwa Bu HANIDAH sedang membutuhkan dana talang untuk pembayaran projek di Semarang, dan menyampaikan bahwa Bu Hanidah



memiliki jaminan Sertifikat di Karawang, dan Sdr. Joni menyampaikan bahwa dirinya akan mencari pendananya, selanjutnya Sdr. Joni bertemu dengan Sdr. Aif Saepudin (Tergugat II) selaku pihak pemilik dana namun pada saat itu Sdr. Aif Saepudin (Tergugat II) membatalkan karena menurut Sdr. Aif Saepudin (Tergugat II) si Pemilik dana tidak mau jika sertifikat jaminannya lokasinya di Karawang, Kemudian Sdr. Joni membatalkan pembicaraan dengan Sdr. Aif Saepudin (Tergugat II) karena pemilik dana maunya jaminannya yang berada di wilayah Majalengka. Setelah Sdr. Joni membatalkan, tiba-tiba malamnya Sdr. Aif Saepudin (Tergugat II) menelepon dan mengabarkan kepada saksi bahwa dana (uang) sudah siap serta jaminan sertifikat yang di Majalengka sudah ada dan malam tersebut harus berangkat ke Semarang, kemudian saksi di jemput oleh Sdr. Aif Saepudin (Tergugat II) sekitar pukul 11 malam (23.00 WIB) yang kemudian bersama-sama berangkat ke Semarang;

- Bahwa saksi kenal dengan Pak Joni sebagai teman;
- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Hanidah sebagai teman;
- Bahwa yang berangkat ke Semarang pada malam itu berjumlah 4 (empat) orang yaitu saya, suami saya (Sdr. Udin), Sdr. Aif Saepudin (Tergugat II) dan Sopirnya dengan menggunakan 1(satu) unit kendaraan roda empat milik Tergugat II;
- Bahwa saksi bersama rombongan tiba di Semarang sekitar pukul 07.00 WIB dan saksi bersama rombongan datang ke sebuah Hotel ReedDoorz yang kemudian di tempat itu sudah ada Bu Hanidah, Sdr. Ambang, Sdri. Intan, Sdr. Iip, Sdr. Holik dan Bu Pipi;
- Bahwa saksi melihat dan mendengar bahwa Bu Hanidah dan Sdr. Aif Saepudin (Tergugat II) membuat kesepakatan yang pada pokoknya kesepakatan tentang pinjaman dana talang sebesar Rp. 110.000.000, 00 (seratus sepuluh juta rupiah) dari bosnya Sdr. Aif Saepudin (Tergugat II) sebagai pendananya dan sebagai peminjamnya adalah Bu Hanidah dan kemudian Bu Hanidah akan mengembalikan uang tersebut kepada bosnya Sdr. Aif Saepudin (Tergugat II) sebesar Rp. 220.000.000, 00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dan sebagai jaminannya yaitu Sertipikat rumah milik Bu Nunung (Tergugat I) yang lokasinya di Majalengka;
- Bahwa pada waktu terjadi kesepakatan itu, Bu Nunung (Tergugat I) tidak hadir tetapi waktu itu saksi mendengar bahwa sebelum transaksi, uang ditransfer dari pemilik dana yaitu bosnya Sdr. Aif Saepudin (Tergugat II) kepada Bu Hanidah, lalu Sdr. Aif Saepudin (Tergugat II) berbicara dengan



Pak Holik selaku pemegang sertipikat jaminan Majalengka yang meminjamkan sertipikat milik Bu Nunung dengan konsep tukar sementara yaitu sertipikat Karawang dipegang oleh Pak Holik sedangkan Sertipikat Majalengka yaitu sertipikat Bu Nunung dipegang oleh Sdr. Aif Saepudin (Tergugat II);

- Bahwa saksi pernah melihat kwitansi tertanggal 3 Oktober 2020 yang dibuat di Semarang oleh Sdr. Aif Saepudin (Tergugat II) sebagai pendana yang mana isi dari kwitansi tersebut yaitu bahwa Sdr. Aif Saepudin (Tergugat II) selaku pemberi pinjaman telah meminjamkan uang sebesar Rp. 110.000, 00 (seratus sepuluh juta rupiah) dengan jaminan 1(satu) unit rumah di Cihaur sertipikat atas nama Nunung Nur Azizah Hasanah dan rumah tersebut akan dibeli kembali pada tanggal 12 Oktober 2020 dengan harga Rp. 220.000, 00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dan di kuitansi tersebut ditandatangani oleh Olik Abdul Holik dan sebagai saksinya yang ikut tandatangan di kuitansinya yaitu Bu Hanidah dan Bu Pipi;

- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada terkait jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I tetapi hanya pinjam dana saja dan kwitansi yang dibuat antara Sdr. Aif Saepudin (Tergugat II) dengan Pak Olik Abdul Holik itu hanya formalitas saja;

- Bahwa pada waktu terjadi kesepakatan itu di Semarang, saksi tidak ada mendengar nama Supian tetapi saksi hanya mendengar nama bosnya Sdr. Aif Saepudin (Tergugat II) sebagai pendananya;

- Bahwa saksi pernah melihat sertipikat atas nama Bu Nunung (Tergugat I) (bukti surat diperlihatkan kepada saksi);

- Bahwa saksi pernah melihat bukti sertipikat Hak Milik yang di Karawang yang dibawa oleh Bu Hanidah untuk dijaminan kepada bosnya Sdr. Aif Saepudin (Tergugat II), namun bosnya Sdr. Aif Saepudin (Tergugat II) sebagai pendana tidak mau karena maunya jaminan yang ada di Majalengka (bukti diperlihatkan kepada saksi);

- Bahwa saksi pernah mendengar kalau Bu Nunung (Tergugat I) telah menerima uang sebesar Rp. 110.000.000, 00 (seratus sepuluh juta rupiah) secara tunai dari Pak Supian (Penggugat) yang disebut sebagai bosnya Sdr. Aif Saepudin (Tergugat II) di Bank BRI Unit Banjaran Kecamatan Banjaran Kabupaten Majalengka. Kemudian Bu Nunung (Tergugat I) telah menandatangani kwitansi bermaterai kosong. Kemudian uang sejumlah Rp. 110.000.000, 00 (seratus sepuluh juta) itu ditransfer oleh Bu Nunung melalui Bank BRI Unit Banjaran Kecamatan Banjaran Kabupaten Majalengka ke



rekening atas nama Bu Hanidah. Kemudian Bu Hanidah bersama sama Sdr. IIP (sopirnya) mengecek uang tersebut apakah sudah masuk atau belum ke rekening Bu Hanidah di BRI Semarang dan setelah mengecek ternyata uang itu sudah masuk ke rekening Bu Hanidah;

- Bahwa saksi belum pernah melihat kwitansi Cihaur yang ditandatangani oleh Bu Nunung (Tergugat I);

- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat yang menerangkan bahwa Bu Hanidah membuat surat pernyataan bahwa yang memakai uang sejumlah Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) uang dari Penggugat melalui Tergugat I adalah Bu Hanidah;

- Bahwa Tergugat II telah membuat laporan Polisi tentang masalah ini yang mana Tergugat II sebagai pelapor dan Sdr. Olik Abdul Holik sebagai terlapor dan saksi telah diminta oleh Petugas Kepolisian sebagai saksi dalam kasus ini;

- Bahwa tidak ada jual beli apapun dalam transaksi tersebut, yang ada hanya kesepakatan pinjaman tersebut dituangkan dalam kwitansi jual beli formalitas untuk kelancaran realisasi dari pemilik dana;

- Bahwa saksi Bu Hanidah pernah membuat surat pernyataan tentang pengakuan bahwa yang pinjam dana talang itu bukan Tergugat I tetapi Bu Hanidah dan surat pernyataan itu dibuat dihadapan Pak Kaniat di Polres Majalengka tetapi pada waktu dibuat surat pernyataan itu Penggugat tidak hadir;

- Bahwa saksi bersama rombongan berada di Semarang selama 6 (enam) hari;

- Bahwa saksi awalnya saksi tidak tahu siapa Pak Olik Abdul Holik itu tetapi kemudian saksi tahu ketika sudah di Semarang dan Pak Olik Abdul Holik itu adalah kakak iparnya Bu Nunung (Tergugat I) sedangkan Bu Pipi adalah kakak kandungnya Bu Nunung (Tergugat I);

- Bahwa saksi tahu dari Pak Olik Abdul Holik bahwa Bu Nunung (Tergugat I) telah menandatangani kwitansi kosong yang diberikan oleh Penggugat ketika di BRI Unit Banjaran Kecamatan Banjaran Kabupaten Majalengka;

- Bahwa saksi saksi melihat bukti sertipikat Karawang itu ketika sudah di Semarang diperlihatkan kepada saksi oleh Bu Hanidah dan Bu Hanidah bilang kepada saksi kalau Sertipikat Karawang itu punya temannya;

- Bahwa sertipikat Karawang dipegang oleh Pak Olik Abdul Holik sebagai jaminan;



- Bahwa saksi antara Bu Nunung (Tergugat I) dengan Bu Hanidah tidak saling kenal tetapi yang kenal dengan Bu Hanidah itu yaitu Pak Olik Abdul Holik dan Ibu Pipi (kakaknya Bu Nunung (Tergugat I));
- Bahwa Pak Olik Abdul Holik itu menjaminkan sertipikat rumah Bu Nunung (Tergugat I) kepada Penggugat melalui Sdr. Aif Saepudin (Tergugat II);
- Bahwa saksi benar telah dibuat surat pernyataan yang ditandatangani Hanidah pada tanggal 10 Juni 2021 (diperlihatkan di persidangan bukti berupa surat pernyataan) yang isinya bahwa jual beli tersebut adalah hanya jual beli formalitas saja. Kemudian bahwa Bu Hanidah akan mengembalikan uang pinjaman tersebut kepada Penggugat sebesar Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa sampai dengan saat ini Bu Hanidah belum menepati janjinya untuk membeli kembali rumah Tergugat I;
- Bahwa sertipikat Karawang itu atas nama Dedi Junaedi temannya Bu Hanidah;
- Bahwa saksi Bu Nunung (Tergugat I) pernah datang ke BRI Unit Banjaran Kecamatan Banjaran Kabupaten Majalengka bertemu dengan Pak Supian (Penggugat) dengan tujuan untuk tranfer uang ke Bu Hanidah;
- Bahwa saksi tidak tahu, sebelum Penggugat dan Tergugat I pergi ke BRI Banjaran Kecamatan Banjaran Kabupaten Majalengka, apakah uang itu sudah diserahkan ke Bu Nunung (Tergugat I) atau tidak;
- Bahwa saksi menurut Informasi dari Pak Olik Abdul Holik bahwa Bu Nunung (Tergugat I) telah menerima uang dari Pak Supian (Penggugat) kemudian pergi ke BRI Unit Banjaran Kecamatan Banjaran Kabupaten Majalengka dan pada waktu Pak Supian (Penggugat) menyerahkan uang itu, Bu Nunung (Tergugat I) juga menyerahkan sertipikatnya;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Bu Nunung (Tergugat I) pada waktu itu telah menyerahkan Kartu Keluarga, Kartu Tanda Penduduk dan Bukti Pajaknya atau tidak;
- Bahwa Pak Olik Abdul Holik adalah kakak iparnya Bu Nunung (Tergugat I), Bu Pipi yaitu kakak kandungnya Bu Nunung (Tergugat I), Pak Olik Abdul Holik dengan Bu Pipi itu adalah suami istri. Bu Hanidah kenal dengan Pak Olik Abdul Holik dan Bu Pipi sedangkan dengan Bu Nunung (Tergugat I) tidak kenal. Jadi Bu Hanidah ini untuk komunikasi hanya dengan Pak Olik Abdul Holik dan Bu Pipi saja;
- Bahwa Pak Joni pernah menghubungi saksi melalui telpon dan memberitahu saksi kalau Bu Hanidah butuh dana talang dan itu hanya



cerita saja dan secara tiba-tiba saja saya mendapat telpon dari Pak Joni dan menyampaikan kalau Bu Hanidah butuh dana talang;

- Bahwa Bu Hanidah ada menghubungi saksi dan menyampaikan kepada saksi kalau Bu Hanidah butuh dana talang untuk proyeknya di Semarang tetapi secara khusus Bu Hanidah tidak ada minta tolong untuk diurusin dalam hal mencari dana talang tersebut;

- Bahwa saksi mau mengurus pendanaan itu karena saksi dijanjikan oleh Sdr. Aif Saepudin (Tergugat II) mendapatkan komisi dari Sdr. Aif Saepudin (Tergugat II) dan uang komisi itu bisa didapatkan apabila Bu Hanidah telah membayarkan kembali uang pinjamannya sebesar Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah), dan informasi dari Sdr. Aif Saepudin (Tergugat II) kepada saksi bahwa saksi akan mendapatkan fee (komisi) kurang lebih sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

- Bahwa saksi bersama rombongan berada di Hotel RedDoorz selama kurang lebih 6 (enam) harian karena menunggu pembayaran kembali dari Bu Hanidah seperti yang telah dijanjikan, namun pembayaran tersebut tidak terjadi;

- Bahwa yang menanggung biaya semuanya selama di Semarang adalah Bu Hanidah;

- Bahwa yang membuat saksi yakin kalau transaksi jual beli ini hanya formalitas saja karena saksi mendengar sendiri dari Pak Aip Saepudin (Tergugat II), dari Bu Hanidah sendiri disampaikan bahwa dibuat kwitansi antara Pak Aip Saepudin (Tergugat II) dengan Pak Olik Abdul Holik itu hanya formalitas saja supaya pendana mau mencairkan dana talang tersebut dan di kwitansi tertanggal 3 Oktober 2020 disebutkan bahwa rumah tersebut akan dibeli kembali pada tanggal 12 Oktober 2020, jadi yang mau belinya yaitu Bu Hanidah;

- Bahwa saksi tahu waktu berkumpul bersama di Semarang bahwa kwitansi yang dibuat di Semarang itu kwitansi yang timbul karena menurut Sdr. Aip Saepudin (Tergugat II) untuk mempercepat pencairan dana talang tersebut;

- Bahwa setahu saksi uang dana talang itu uang punya bosnya Sdr. Aip Saepudin (Tergugat II) ;

- Bahwa saksi sebelumnya sudah ada musyawarah untuk menyelesaikan masalah ini namun selalu gagal;

- Bahwa saksi Bu Hanidah ini kerjanya punya proyek di Semarang;



- Bahwa Pak Joni kerjanya wiraswasta punya rumah makan di daerah Cikebo-Maja Kabupaten Majalengka dengan nama rumah makan De Novi dan saksi sudah kenal lama dengan Pak Joni;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak memberikan pendapat akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Hanidah, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat, tidak memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat dan tidak terikat pekerjaan dengan Penggugat;

- Bahwa Saksi tidak mengenal Tergugat I, tidak memiliki hubungan keluarga dengan Tergugat I dan tidak terikat pekerjaan dengan Tergugat I;

- Bahwa Saksi mengenal Tergugat II, tidak memiliki hubungan keluarga dengan Tergugat II dan tidak terikat pekerjaan dengan Tergugat II;

- Bahwa saksi menerangkan keterkaitan saksi dalam perkara ini yaitu awalnya saksi telah meminjam uang untuk dana talang proyek saksi yang di Semarang dan berujung ada permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;

- Bahwa saksi awalnya saksi pernah minta tolong teman saksi yaitu Pak Joni disuruh mencarikan dana talang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) untuk proyek saksi yang di Semarang tetapi Pak Joni bilang kepada saksi tidak ada. Kemudian saksi pernah menghubungi Ibu Ai Tati Herawati setelah Ibu Ai Tati Herawati dihubungi terlebih dahulu oleh Pak Joni dengan tujuan yang sama yaitu mencarikan dana talang buat saksi, kemudian Ibu Ai mengatakan kepada saksi kalau dana talang yang dibutuhkan tersebut telah ada dan penyedia dana talangnya itu adalah Sdr. Aip Saepudin (Tergugat II);

- Bahwa dana talang yang disebutkan oleh Ibu Ai tati Herawati itu bukan atas rekomendasi dari Pak Joni, dan saksi pada waktu itu dengan Pak Joni sudah putus tidak ada hubungan lagi masalah pinjam dana talang tersebut, tetapi saksi mendapat kabar dari Ibu Ai bahwa dana talang itu sudah ada dan Ibu Ai bilang kepada saksi bahwa Ibu Ai beserta rombongan yaitu Sdr. Aip Saepudin (Tergugat II), beserta sopirnya dan suami Ibu Ai sudah diperjalanan menuju ke Semarang untuk transaksi pinjam dana tersebut padahal pada waktu itu saksi sudah mendapatkan penyedia dana tersebut yaitu teman saksi di Semarang, namun oleh karena Ibu Ai beserta



rombongan sudah diperjalanan menuju ke Semarang maka saksi membatalkan ke penyedia dana dari teman saksi tersebut;

- Bahwa saksi sudah tahu kalau pinjaman dana talang itu hanya ada sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) saja karena sebelumnya Sdr. Aip Saepudin (Tergugat II) telah membuat kesepakatan dengan saksi melalui telepon bahwa dari pinjaman dana talang dari sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) itu akan saksi kembalikan menjadi sebesar Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dan Sdr. Aip Saepudin (Tergugat II) juga mengatakan kepada saksi bahwa pemilik dana tidak mau menggunakan jaminan sertipikat di Kerawang tetapi menginginkan jaminanya sertipikat yang obyeknya di wilayah Majalengka;

- Bahwa setelah saksi diberitahu oleh Sdr. Aip Saepudin (Tergugat II) kalau pemilik dana tidak mau menggunakan jaminan sertipikat di Kerawang, lalu saksi menelpon Pak Olik Abdul Holik untuk pinjam sertipikat miliknya yang berada di wilayah Majalengka dengan konsep tukar sertipikat dengan sertipikat yang saksi punya yaitu sertipikat di Kerawang karena pada saat sebelumnya saksi akan membeli rumah Sdr. Olik Abdul Holik yang berada di Jalan Siti Armilah Majalengka seharga Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) tetapi kemudian Sdr. Olik Abdul Holik mengatakan kepada saksi kalau sertipikatnya sedang menjadi jaminan di Bank;

- Bahwa saksi awalnya kenal dengan Sdr. Olik Abdul Holik yaitu awalnya saksi mau membeli rumahnya Sdr. Olik Abdul Holik yang lokasinya di Jalan Siti Armilah seharga Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dan saksi akan membeli rumah itu kalau proyek saksi yang di Semarang sudah beres dan sudah cair. Untuk menyelesaikan proyek itu saksi butuh dana dan saksi memohon lagi kepada Sdr. Olik Abdul Holik untuk dicarikan sertipikat untuk jaminan sementara dengan konsep tukar sertipikat dengan sertipikat saksi yang lokasinya ada di Kerawang dan saksi bilang kepada Sdr. Olik Abdul Holik bahwa sertipikat itu akan dikembalikan lagi dalam jangka waktu 3(tiga) hari dan akhirnya Sdr. Olik Abdul Holik meminjamkan sertipikat adik iparnya yaitu Bu Nunung (Tergugat I) yang sekarang menjadi jaminan di Sdr. Supian (Penggugat);

- Bahwa saksi pernah melihat kwitansi yang dibuat di Semarang dan saksi melihat sendiri ketika Sdr. Olik Abdul Holik menulis di kwitansi tersebut dan betul saksi menandatangani juga di kwitansi tersebut sebagai saksi;

- Bahwa saksi tahu isi kwitansi tersebut yaitu bahwa uang dana talang itu seolah olah dari Sdr. Aip Saepudin (Tergugat II) dan yang menerima uang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu adalah Sdr. Olik Abdul Holik sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) dengan tujuan membayar 1 (satu) unit rumah di Cihaur sertipikat a.n. Nunung Nu Azizah Hasanah dengan catatan rumah itu akan dibeli kembali pada tanggal 12 Oktober 2020 dengan harga sebesar Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah);

- Bahwa kwitansi tersebut muncul disebabkan penyedia dana yaitu bosnya Sdr. Aip Saepudin (Tergugat II) tidak mau mencairkan uangnya apabila jaminannya yang di Kerawang tetapi maunya jaminanya yang di Majalengka. Kemudian Sdr. Aip Saepudin (Tergugat II) mengatakan kepada saksi dan disaksikan juga oleh Sdr. Olik Abdul Holik, Bu Pipi, Ibu Ai dan yang lainnya yang ada ditempat itu bahwa kwitansi itu dibuat hanya formalitas saja supaya dana talangnya itu cair;

- Bahwa transaksi diadakan di Semarang karena pada waktu itu saksi sedang berada di Semarang sehubungan teman saksi di Semarang mau memberi pinjaman juga makanya saksi pergi duluan ke Semarang dan ketika saksi sudah berada di Semarang, Ibu Ai nelson saksi kalau Ibu Ai beserta Pak Aif Saepudin dengan sopirnya lalu Pak Olik Abdul Holik beserta istrinya yaitu Ibu Pipi sudah diperjalanan mau menemui saksi yang katanya dana talangnya sudah ada dan akhirnya pinjaman dari teman di Semarang, saksi batalkan;

- Bahwa saksi telah menerima uang tranferan dari Bu Nunung sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);

- Bahwa Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh saksi dibuat saksi di depan Pak Kanit di Polres Majalengka yang isinya bahwa benar saksi yang meminjam dana sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) dari bosnya Sdr. Aip Saepudin (Tergugat II) dan akan dikembalikan dalam tempo 3(tiga) hari menjadi sebesar Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah). Bahwa saksi juga menyatakan bahwa tidak ada jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I. Kwitansi yang dibuat di Semarang antara Tergugat II dengan Pak Olik Abdul Holik adalah hanya formalitas saja untuk kelancaran realisasi dari pemilik dana. saksi juga menyatakan bertanggung jawab penuh dan akan segera menyelesaikan masalah ini;

- Bahwa surat pernyataan tersebut saksi sendiri yang membuat, awalnya dengan menggunakan tulis tangan kemudian di ketik oleh petugas dari Kepolisian;



- Bahwa Sertipikat Bu Nunung (Tergugat I) sekarang berada di tangan Sdr. Supian (Penggugat) sedangkan sertipikat Kerawang berada di tangan Sdr. Olik Abdul Holik;
- Bahwa saksi akan menyelesaikan masalah ini dengan cara saksi akan membayar uang tersebut kepada Pak Supian (Penggugat) tetapi minta waktu 1 (satu) sampai dengan 2 (dua) bulan lagi;
- Bahwa saksi pernah mendapat intervensi dari Sdr. Aip saepudin (Tergugat II) dan Kuasa Hukum Penggugat ketika di Polres Majalengka agar mengakui jika peristiwa hukum yang terjadi adalah jual beli;
- Bahwa saksi pernah mengadakan pertemuan dengan Penggugat dan disepakati bertemu di Alfamart Cigasong Majalengka tetapi sebelumnya sudah pernah telponan antara saya dengan Penggugat untuk menyelesaikan masalah ini, karena pada waktu itu saksi gagal membayar dana talang kepada Penggugat yang telah disepakati;
- Bahwa setelah saksi mendapatkan uang dana talang dari Penggugat sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) tersebut, lalu uang itu saksi tranferkan lagi kepada Ibu Andin rekanan bisnis saksi di batubara di Makasar sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian yaitu uang dana talang itu Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) dan sisanya uang yang Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) nya itu adalah uang pribadi saksi;
- Bahwa sebelumnya Ibu Ai tidak tahu proyek apa yang sedang saksi kerjakan karena saksi tidak bilang ke Ibu Ai;
- Bahwa saksi sendiri yang menentukan kalau uang itu akan dikembalikan pada tanggal 12 Oktober 2020 kepada pemilik dana dan itu didengar oleh orang-orang itu melalui Handphone kepada Penggugat dengan cara di loudspeker;
- Bahwa sebelum saksi mengadakan kesepakatan di Semarang yang dihadiri oleh 9 (sembilan) orang tersebut, saksi pernah berkomunikasi dengan Pak Supian (Penggugat) melalui handphonenya Sdr. Aip Saepudin (Tergugat II) yaitu tentang pembagian komisi dari transaksi tersebut, dan telah disepakati, komisi penyedia dana yaitu Penggugat mendapat komisi sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dari nilai yang dibayarkan yaitu sebesar Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) sedangkan sisa dari pokok akan diberikan berupa komisi kepada yang lain seperti kepada Ibu Ai, Sdr. Aip Saepudin, kepada Pak Olik Abdul Holik dan lain lainnya;



- Bahwa konsep dari awal sebenarnya adalah pinjam dana bukan jual beli;
- Bahwa saksi menerima uang yang ditransfer Bu Nunung ke rekening saksi yaitu sejumlah Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);
- Bahwa Tergugat I mengetahui Nomor Rekening saksi, dari Pak Olik Abdul Holik yang memberitahu Bu Nunung (Tergugat I) lewat Whatsaap;
- Bahwa saksi tidak tahu ada kwitansi di Cihaur tanggal 7 Oktober 2020 antara Supian (Penggugat) dengan Bu Nunung (Tergugat I);
- Bahwa saksi pernah melihat bukti kwitansi yang dibuat di Semarang yang dibuat oleh Sdr. Olik Abdul Holik dan pada waktu itu, Sdr. Olik Abdul Holik tidak mau tandatangan tetapi karena mendesak dan Sdr. Aip Saepudin (Tergugat II) bilang hanya formalitas saja maka akhirnya Pak Olik Abdul Holik mau menandatangani kwitansi tersebut;
- Bahwa saksi sudah 2 (dua) kali mengadakan musyawarah dengan Pak Supian (Penggugat) tetapi selalu gagal;
- Bahwa saksi belum pernah melihat sertipikat Bu Nunung (Tergugat I);
- Bahwa saksi belum pernah ketemu langsung dengan Bu Nunung (Tergugat I);
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa sertipikat Bu Nunung (Tergugat I) bisa berada di Pak Olik Abdul Holik dan saksi tidak tahu apakah Pak Olik Abdul Holik bilang langsung ke Bu Nunung (Tergugat I) kalau rumahnya akan digunakan atau dijaminkan oleh Pak Olik Abdul Holik;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak memberikan pendapat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

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

1. Fotokopi Kuitansi Pembayaran tanggal 7 Oktober 2020 dari Aip Saepudin kepada Olik Abdul Holik, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1;

Menimbang bahwa bukti surat tersebut yang diberi tanda T.II-1 merupakan fotokopi bukti surat yang sama dengan aslinya, dan terhadap bukti surat tersebut telah diberi meterai secara cukup sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan dan gugatan rekonsensinya, Tergugat II telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Joni Hidayat, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



- Bahwa Saksi tidak mengenal Penggugat, tidak memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat dan tidak terikat pekerjaan dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Tergugat I, tidak memiliki hubungan keluarga dengan Tergugat I dan tidak terikat pekerjaan dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengenal Tergugat II, tidak memiliki hubungan keluarga dengan Tergugat II dan tidak terikat pekerjaan dengan Tergugat II;
- Bahwa saksi mengenal Hanidah sebagai teman;
- Bahwa saksi diminta oleh Sdr. Aip Saepudin (Tergugat II) untuk menjadi saksi dalam perkara ini padahal saksi sudah tidak ada hubungannya lagi dalam masalah ini, maka dari itu sebenarnya saksi merasa keberatan kenapa saksi masih dilibatkan dalam masalah ini;
- Bahwa awalnya saksi dihubungi oleh Ibu Hanidah dan menceritakan jika Bu Hanidah sedang membutuhkan dana talang dan meminta saksi untuk mencari penyedia dana talang tersebut. Kemudian Bu Hanidah juga menjelaskan kepada saksi kalau dana talang tersebut akan digunakan untuk proyek yang sedang dikerjakan Bu Hanidah di Semarang dan sebagai jaminannya Bu Hanidah memiliki sertipikat hak milik atas nama temannya yang lokasi obyeknya di Kerawang dan Bu Hanidah juga menyampaikan kepada saksi kalau jaminannya itu nanti akan dibawa oleh Ibu Ai sama Bu Pipi. Kemudian saksi bersama-sama Bu Ai, Pak Udin dan Bu Pipi menemui Sdr. Aip Saepudin (Tergugat II) yang merupakan mediator dari pemilik dana serta menyampaikan jaminan sertipikat dari Bu Hanidah tersebut, namun kemudian Sdr. Aip Saepudin (Tergugat II) menyampaikan kalau pemilik dana tidak mau memberikan dananya kalau jaminannya berada diluar wilayah Majalengka. Setelah itu transaksi itu kemudian batal dan sejak saat itu saksi sudah tidak terlibat lagi dengan masalah itu;
- Bahwa Bu Pipi kenal Bu Hanidah sejak Bu Hanidah berniat mau membeli rumahnya Bu Pipi yang berlokasi di Jalan Siti Armilah Majalengka;
- Bahwa awalnya saksi tidak tahu kalau telah terjadi transaksi jual beli antara Sdr. Aip Saepudin (Tergugat II) dengan Pak Olik Abdul Holik di Semarang, yang mana dananya itu untuk digunakan oleh Bu Hanidah untuk proyeknya Bu Hanidah di Semarang, kemudian saksi pernah mendapat telpon dari Bu Ai tetapi saksi lupa kapan namun yang saksi ingat sekitar tengah malam, Bu Ai bilang kepada saksi kalau proses transaksi dialihkan ke Semarang untuk bertemu Bu Hanidah dan Bu Ai bilang kepada saksi kalau Bu Ai dijemput oleh Sdr. Aip Saepudin (Tergugat II) berangkat ke



Semarang menemui Bu Hanidah. Kemudian saksi berusaha menghubungi Sdr. Aip Saepudin (Tergugat II) ingin menanyakan tentang kebenaran akan adanya transaksi tersebut namun telpon saksi tidak pernah diangkat oleh Sdr. Aip Saepudin (Tergugat II) dan baru setelah 6(enam) hari kemudian saksi mendapat kabar dari Sdr. Aip Saepudin (Tergugat II) bahwa transaksi sudah terjadi;

- Bahwa setelah transaksi terjadi di Semarang, kemudian Sdr. Aip Saepudin (Tergugat II) ada menemui saksi dan meminta saksi untuk menemui Penggugat dan Bu Hanidah di Alfamart Cigasong sehubungan Bu Hanidah tidak menepati janjinya untuk mengembalikan dana talang yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dan disitulah saksi tahu kalau ternyata ada transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I;

- Bahwa saksi pernah melihat kwitansi yang dibuat di Semarang dan Kwitansi yang dibuat di Cihaur melalui Whatsaap yang dikirim dari Sdr. Aip Saepudin kepada saksi;

- Bahwa saksi pernah bertemu Bu Nunung (Tergugat I) dan saksi pernah bertanya apakah Bu Nunung (tergugat I) pernah terima uang dari Pak Supian (Penggugat) dan dijawab oleh Bu Nunung (Tergugat I), benar bahwa Bu Nunung telah terima uang dari Pak Supian dan Bu Nunung (Tergugat I) bilang kalau uangnya dititipkan ke Bu Hanidah;

- Bahwa Bu Nunung (Tergugat I) tidak kenal dengan Bu Hanidah;

- Bahwa saksi tidak tahu apa dasarnya Pak Aip Saepudin (Tergugat II) ingin bertemu saksi di Alfamart Cigasong;

- Bahwa saksi sudah kenal lama dengan Sdr. Aip Saepudin (Tergugat II) sebagai teman yang awalnya karena saksi punya rumah makan dan Sdr. Aip Saepudin (Tergugat II) punya warung, jadi saksi suka belanja untuk rumah makan saksi dari warungnya Sdr. Aip Saepudin (Tergugat II);

- Bahwa Bu Nunung (Tergugat I) itu transfer uang ke Bu Hanidah atas memo dari Kakaknya yaitu Pak Olik Abdul Holik;

- Bahwa menurut pengakuannya Bu Nunung (Tergugat I) telah menandatangani kwitansi kosong;

- Bahwa saksi mendengar bahwa konsep awalnya Bu Hanidah pinjam dana Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) akan dibayar 3 (tiga) hari, namun ternyata Bu Hanidah tidak menepati janjinya;

- Bahwa saksi pernah dipanggil untuk menjadi saksi oleh pihak Kepolisian terkait masalah ini;



- Bahwa saksi pernah ketemu Bu Nunung (Tergugat I) sesudah terjadinya transaksi dan saksi ketemu Bu Nunung (Tergugat I) di rumahnya Bu Nunung (Tergugat I) dan saksi melihat rumahnya Bu Nunung (Tergugat I);
- Bahwa saksi belum pernah melihat sertifikatnya Bu Nunung (Tergugat I);
- Bahwa Bu Nunung (Tergugat I) telah menerima uang dari Pak Supian (Penggugat) sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) dan uangnya diserahkan ke Bu Hanidah atas perintah Pak Olik Abdul Holik, lalu menandatangani kwitansi diatas materai tapi kosong karena urusannya dengan kakaknya Bu Nunung (Tergugat I);
- Bahwa saksi Pak Supian (Penggugat) mengatakan kepada saksi bahwa ia tidak mau bicara dengan Bu Hanidah karena tidak ada urusan dengan Bu Hanidah dan saksi sempat menanyakan kepada Pak Supian (Penggugat), siapa yang menyerahkan uang lalu Supian bilang kalau Supian lah yang telah menyerahkan uang secara kontan ke Bu Nunung (Tergugat I);

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak memberikan pendapat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Selasa tanggal 22 Agustus 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi serta Tergugat II telah mengajukan kesimpulan;

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

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

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

### **DALAM KONVENSI:**

#### **Dalam Eksepsi**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya adalah mengenai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah membeli sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah permanen dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 01119 atas nama Nunung Nurazizah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi seharga Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh



juta rupiah) dengan perantara jual belinya adalah Tergugat II, namun setelah tanah dan rumah tersebut dibayar oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, ternyata Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak mau menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sehingga hal tersebut dinilai oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi melalui kuasanya telah mengajukan jawaban terhadap pokok perkara yang disertai dengan eksepsi sedangkan Tergugat II hanya mengajukan jawaban terhadap pokok perkara saja, oleh karenanya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi tersebut;

Menimbang bahwa dalam praktek beracara di Pengadilan, dikenal ada 3 (tiga) macam eksepsi yaitu:

1. Eksepsi kompetensi absolut (*exceptio declinatoire*);
2. Eksepsi kompetensi relatif (*relative competentie*);
3. Eksepsi lain diluar eksepsi kompetensi.

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama, ternyata eksepsi yang telah diajukan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi merupakan eksepsi yang termasuk eksepsi lain diluar eksepsi kompetensi yaitu sebagai berikut:

1. Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai kedudukan sebagai Penggugat (*eksepsi diskualifikatoire*) karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jual beli tanah dan rumah sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya tersebut;
2. Gugatan *error in persona (plurium litis consortium)* karena kurang pihak dengan tidak menarik Saudari Hanidah sebagai pihak dalam gugatan ini;
3. Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kabur (*obscuur libel*) karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam petitumnya menyatakan perbuatan melawan hukum dengan tidak pernah mencantumkan hubungan hukum (perjanjian jual beli) antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;



4. Surat kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak sah (cacat hukum) karena Surat Kuasa Khusus yang telah diberikan kepada Advokat Agus Setiawan, S.H, tidak jelas menyebutkan identitas pihak-pihak yang ditarik secara jelas dan rinci dalam gugatan tersebut dan pada meterai yang ditempelkan dalam Surat Kuasa Khusus tersebut tidak dibubuhi tanggal, bulan dan tahun oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR yang menyatakan perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat (*exceptie*), kecuali tentang hal Hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tetapi harus ditimbang dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang bahwa terhadap materi *eksepsi diskualikatoir* yang menyatakan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai kedudukan sebagai Penggugat karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jual beli tanah dan rumah sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya tersebut, Majelis Hakim berpendapat jika hal tersebut telah menyangkut pokok perkara dan memerlukan pembuktian terlebih dahulu, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat terhadap eksepsi tersebut akan dipertimbangan bersama dengan pokok perkara;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi *error in persona (plurium litis consortium)* karena tidak menarik Saudari Hanidah sebagai pihak dalam gugatan ini;

Menimbang bahwa dalam suatu gugatan perdata yang berbentuk *contentiosa* terlibat 2 (dua) pihak atau lebih. Pihak yang satu bertindak dan berkedudukan sebagai Penggugat, sedangkan yang satu lagi bertindak dan berkedudukan sebagai Tergugat. Sehubungan dengan itu, yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Begitu juga pihak yang ditarik sebagai Tergugat, harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas. Keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Demikian juga sebaliknya. Apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat keliru dan salah, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil;

Menimbang bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan yang bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai Tergugat,



dikualifikasi mengandung *error in persona*, *error in persona* yang mungkin timbul atas kesalahan dan kekeliruan tersebut diatas, dapat diklasifikasi sebagai berikut:

a. Salah orang yang bertindak sebagai Penggugat (*diskualifikasi in person*)

*Diskualifikasi in Person* ini terjadi, apabila yang bertindak sebagai Penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi), disebabkan Penggugat dalam kondisi berikut:

1) Tidak mempunyai Hak untuk menggugat perkara yang disengketakan;

Orang tersebut tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan karena tidak ada hubungan hukum dengan perkara yang disengketakan. Misalnya orang yang tidak ikut dalam perjanjian bertindak sebagai penggugat menuntut pembatalan perjanjian, seseorang yang bukan pemilik menuntut pembayaran sewa atau harga barang, atau orang yang bertindak sebagai Penggugat merupakan bukan pemilik dari objek yang disengketakan;

2) Tidak cakap melakukan tindakan hukum;

Orang yang berada di bawah umur atau perwalian, tidak cakap melakukan tindakan hukum. Gugatan yang mereka ajukan tanpa bantuan orangtua atau wali, mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi karena yang bertindak sebagai penggugat orang yang tidak memenuhi syarat;

3) Seseorang mewakili sebuah Perseroan Terbatas untuk bertindak di depan pengadilan sebagai Penggugat, padahal orang tersebut bukanlah salah satu Direksi Perseroan Terbatas.

b. Salah sasaran pihak yang digugat (*gemis aanhoeda nigheid*)

Pihak yang ditarik sebagai Tergugat, tidak mempunyai status *legal persona standi in judicio* (yang sah mempunyai wewenang bertindak di Pengadilan).

c. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*)

*Plurium litis consortium* maksudnya adalah pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, karena masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat. Oleh karena itu, gugatan mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya.

Menimbang bahwa bentuk-bentuk kekeliruan dan kesalahan dalam gugatan seperti salah orang yang bertindak sebagai Penggugat (*diskualifikasi in person*),



salah sasaran pihak yang digugat (*gemis aanhoeda nigheid*) dan gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) mempunyai akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

1. Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan di diskualifikasi mengandung cacat formil; dan
2. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bertanda P-3 berupa Fotokopi Kuitansi Pembayaran atas nama Supian kepada Nunung Nurazizah Hasanah dan bukti surat P-4 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 01119 atas nama pemegang hak Nunung Nurazizah Hasanah, dikaitkan dengan keterangan Saksi Lili Jajuli dan Saksi Tardiyan terungkap fakta hukum bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 7 Oktober 2020 telah membeli sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah permanen dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 01119 atas nama Nunung Nurazizah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi seharga Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) dengan perantara jual belinya adalah Tergugat II, dimana negosiasi jual beli tanah dan rumah tersebut dilakukan oleh Tergugat II di Kota Semarang sedangkan pembayaran dilakukan secara transfer rekening melalui Bank BRI Unit Banjarnegara (Kabupaten Majalengka) oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ke rekening Bank BRI Nomor 0046-01-053196-50-1 atas nama Hanidah dihadapan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan setelah itu Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 01119 atas nama pemegang hak Nunung Nurazizah Hasanah kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan menandatangani kwitansi jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tertanggal 7 Oktober 2020;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat T.I-3 berupa Fotokopi Slip Penyetoran PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dari Nunung kepada Hanidah, bukti surat T.I-9 berupa Fotokopi Buku Tabungan BRI Britama Nomor Rekening 0046-01-053196-50-1 atas nama Hanidah dan bukti surat Tergugat II bertanda T.II-1 berupa Fotokopi Kuitansi Pembayaran tanggal 7 Oktober 2020 dari Aip Saepudin kepada Olik Abdul Holik dikaitkan dengan keterangan Saksi Ai Tati Herawati, Saksi Hanidah dan Saksi Joni Hidayat terungkap fakta hukum bahwa awalnya Saksi Hanidah mencari orang yang dapat memberikan uang pinjaman sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) guna keperluan usahanya dengan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1133 atas nama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang hak Dedi Junaedi yang tanahnya berada di Kabupaten Karawang, dan setelah mencari orang yang dapat memberikan pinjaman tersebut, akhirnya Saksi Hanidah bertemu dengan Tergugat II yang merupakan teman dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan bertindak sebagai perantara atas rekomendasi dari Saksi Ai Tati Herawati dan Saksi Joni Hidayat, dimana pada saat itu Tergugat II mengatakan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menolak keinginan Saksi Hanidah karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hanya mau memberikan pinjaman uang sejumlah Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) dengan jaminan berupa sertifikat tanah yang berada di wilayah Kabupaten Majalengka saja, sehingga setelah itu terjadi pertemuan lagi pada tanggal 7 Oktober 2020 di Hotel Reddoorz Kota Semarang yang dihadiri oleh Saksi Hanidah, Sdr. Olik Abdul Holik, Sdri. Pipi Yopita Septiana, Saksi Ai Tati Herawati dan Tergugat II yang tujuannya adalah untuk membahas tentang perjanjian peminjaman uang sejumlah Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) dengan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 01119 atas nama pemegang hak Nunung Nurazizah Hasanah yang merupakan sertifikat tanah milik adik ipar dari Sdr. Olik Abdul Holik yang rencananya apabila disepakati perjanjian tersebut akan dikembalikan (dibayar) 2x lipat dari jumlah pinjaman semulanya yaitu sejumlah Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) pada tanggal 12 Oktober 2020, kemudian untuk menjamin perjanjian peminjaman uang tersebut, Tergugat II meminta kepada Sdr. Olik Abdul Holik agar dibuatkan kwitansi jual beli antara Tergugat II dengan Sdr. Olik Abdul Holik dengan disaksikan oleh Sdri. Pipi Yopita Septiana dan Saksi Hanidah, namun hal tersebut sempat ditolak oleh Sdr. Olik Abdul Holik dan Sdri. Pipi Yopita Septiana karena perjanjian yang dibuat bukan dalam rangka jual beli namun peminjaman uang, sehingga setelah dilakukan negosiasi lagi yang akhirnya disepakati jika kwitansi jual beli tersebut hanyalah formalitas saja, kemudian setelah itu Tergugat II bertindak selaku pembeli, Sdr. Olik Abdul Holik bertindak selaku penjual, Sdri. Pipi Yopita Septiana dan Sdri. Hanidah bertindak selaku saksi menandatangani kwitansi jual beli tersebut, kemudian pada waktu yang sama yaitu pada tanggal 7 Oktober 2020 namun pada tempat yang berbeda yaitu di Kabupaten Majalengka, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang saat itu telah berada di rumah Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi menandatangani lagi kwitansi jual beli tanah dan rumah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, kemudian setelah terjadi kesepakatan di Semarang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyerahkan uang

Halaman 55 dari 60 Halaman Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Mjl



sejumlah Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) sedangkan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 01119 atas nama pemegang hak Nunung Nurazizah Hasanah kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas perintah dari Sdr. Olik Abdul Holik, lalu setelah itu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bersama dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi pergi ke Bank BRI Unit Banjaran (Kabupaten Majalengka) dengan tujuan untuk mengirimkan uang tersebut kepada Saksi Hanidah melalui transfer rekening ke rekening Bank BRI Nomor 0046-01-053196-50-1 atas nama Hanidah, lalu setelah itu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menghubungi Tergugat II yang saat itu masih berada di Hotel Reddoorz Kota Semarang dan memberitahukan kepada Tergugat II bahwa uang tersebut telah dikirimnya ke rekening milik Saksi Hanidah;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas terungkap dengan jelas dalam perkara ini terdapat 2 (dua) kuitansi jual beli terhadap objek yang sama namun orang yang melakukan perjanjiannya berbeda-beda, perjanjian tersebut dibuat pada waktu yang sama namun di tempat yang berbeda-beda dan orang yang menerima pembayaran atas objek jual beli tersebut adalah orang yang sama yaitu Saksi Hanidah, oleh karena itu seharusnya dalam perkara ini Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menarik semua orang-orang yang terlibat dalam perjanjian tersebut seperti Sdr. Olik Abdul Holik dan Saksi Hanidah sebagai pihak agar permasalahan yang sebenarnya dapat terungkap dan diselesaikan melalui proses hukum yang adil;

Menimbang bahwa berdasarkan semua uraian pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga dinilai tidak memenuhi syarat formil (cacat formil), dengan demikian eksepsi dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengenai gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena salah satu eksepsi dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah dikabulkan maka terhadap eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

#### **Dalam Provisi**

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR mengatur tentang putusan provisi. Putusan provisi adalah keputusan yang bersifat sementara atau *interim award* (*temporary disposal*) yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan. Dengan demikian, putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara,



tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan tertentu;

Menimbang bahwa tuntutan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara dari hakim mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara. Tuntutan provisi yang berisi pokok perkara harus ditolak. Putusan provisi diambil dan dijatuhkan berdasar tuntutan provisi bisa diajukan berdiri sendiri dalam gugatan tersendiri, berbarengan dengan gugatan pokok tetapi biasanya diajukan bersama-sama sebagai satu kesatuan dengan gugatan pokok. Tanpa gugatan pokok, tuntutan provisi tidak mungkin diajukan karena itu gugatan tersebut asesor dengan gugatan pokok. Dengan demikian, tuntutan provisi biasanya diajukan bersama-sama dengan gugatan pokok;

Menimbang bahwa dari segi sistematika, diformulasi mengikuti uraian dalil gugatan pokok dan isinya berupa tuntutan agar sebelum perkara pokok diperiksa, hakim lebih dahulu menjatuhkan putusan sementara sebagai tindakan-tindakan pendahuluan yang dapat menjamin kepentingan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atau kepentingan kedua belah pihak. Agar tuntutan provisi memenuhi syarat formil antara lain:

- Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
- Mengemukakan dengan jelas tindak sementara apa yang harus diputuskan;
- Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Mengabulkan tuntutan provisi Penggugat;
2. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk segera mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah seluas 289 Meter<sup>2</sup> yang merupakan hak milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 01119 atas nama Nunung Nurazizah Hasanah yang terletak di Blok Cihaur Kidul RT.002 RW.008 Desa Cihaur Kecamatan Maja Kabupaten Majalengka, dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Jalan Desa;
- b. Sebelah Timur : Rumah H. Nurali (01574),  
Rumah Hidayatuloh  
(01579), Rumah Eti (01569);
- c. Sebelah Selatan : Rumah Suhandi (01573);



d. Sebelah Barat : Rumah Soni Yuristandi (01531);

Menimbang bahwa terhadap tuntutan provisi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menolak tuntutan provisi Penggugat;
2. Menolak Permohonan sita jaminan Penggugat untuk seluruhnya dan setidaknya permohonan sita jaminan Penggugat tidak diterima.

Menimbang bahwa terhadap tuntutan provisi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut bukan tindakan sementara tetapi telah menyangkut materi pokok perkara sehingga tuntutan provisi yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi syarat formil sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut tuntutan provisi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

#### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengenai gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) telah dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lagi apa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi syarat formal oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

#### **DALAM REKONVENSI:**

Menimbang bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah mengajukan gugatan rekonvensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa terhadap gugatan rekonvensi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi erat kaitannya dengan gugatan konvensi, sehingga dengan dinyatakan gugatan konvensi tidak dapat diterima, maka gugatan rekonvensi pun harus dinyatakan tidak dapat diterima;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan gugatan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI:

#### Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

#### Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

#### Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

### DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.085.000,00 (dua juta delapan puluh lima ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Majalengka, pada hari Selasa tanggal 5 September 2023, oleh kami, Ageng Priambodo Pamungkas, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Ali Adrian, S.H. dan Ridho Akbar, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 14 September 2023, dengan dihadiri oleh Herny, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Ali Adrian, S.H.

Ageng Priambodo Pamungkas, S.H., M.H.

Halaman 59 dari 60 Halaman Putusan Nomor 7/Pdt.G/2023/PN MjI

#### 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)



TTD

Ridho Akbar, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Herny, S.H.

Perincian biaya:

1.	Pendaftaran .....	: Rp	30.000,00
2.	Pemberkasan/ATK .....	: Rp	50.000,00
3.	Panggilan Para Tergugat ...	: Rp	925.000,00
4.	PNBP .....	: Rp	30.000,00
5.	Pemeriksaan Setempat .....	: Rp	1.030.000,00
6.	Meterai .....	: Rp	10.000,00
7.	Redaksi .....	: Rp	<u>10.000,00 +</u>
	Jumlah .....	: Rp	2.085.000,00

Terbilang (dua juta delapan puluh lima ribu rupiah)