



**PUTUSAN**  
Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**ADI SUSANTO**, Berkedudukan di Jl.Bangka II F No.16 Rt 006 Rw 0013, Pela Mampang, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhyar Nugraha, SH, MH, Aldi Indra Yoga Lahai, SH.MH, Said Leurima, SH dan Aris Kuswantara, SH para Advokad dan advokad Magang dari USL Law Office beralamat di Komplek PWI Jaya Cluster Cilebut Garden Blok A No 21, Cilebut Barat, Sukaraja, Kabupaten Bogor berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 027/SK-USL/XII/2020 tanggal 3 Desember 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 11 Januari 2021 dibawah Nomor 39/SK.Pdt/2021/Pn.Cbi dalam hal ini memilih domicili elektronik pada email [umarsaid448@gmail.com](mailto:umarsaid448@gmail.com), selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**LAWAN**

**HENRI BASUKI**, Bertempat tinggal terakhir di Puri Cimanggis, Blok A No 1, Rt 004 Rw 003, Kelurahan Cimpaeun, Tapos, Kota Depok, Kel. Cimpaeun, Tapos, Kota Depok, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** I;

**SADIMAN**, Bertempat tinggal terakhir di Kampung Cimpaeun, Rt 02 Rw 17, Kelurahan Kelurahan Cimpaeun, Tapos, Kota Depok,

Halaman 1 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya selanjutnya  
disebut sebagai **TERGUGAT II;**

**OCTAVIA ENDAH PUSPITASARI**, Bertempat tinggal di Kampung Cimpaeun, Rt  
02 Rw 17, Kelurahan Cimpaeun, Tapos, Kota Depok, ,  
sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, selanjutnya  
disebut sebagai **TERGUGAT III;**

**ARIE BUDHIANTO**, Bertempat tinggal di Gang Masjid I Rt 03 Rw 05 No 18,  
Kelurahan Cimahpar, Bogor Utara, Kota Bogor, Jawa Barat,  
selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV;**

**RIANTO TAMBUNAN**, Bertempat tinggal di Gudang Peluru Blok No 80 Rt 004  
Rw 003, Kebon Baru Tebet, Jakarta Selatan, selanjutnya  
disebut sebagai **TERGUGAT V;**

**HENDRI SAPUTRA**, Bertempat tinggal di Perumahan Wartawangsa Residence,  
Type Jade Blok C2 No 17, Pakansari, Cibinong, kabupaten  
Bogor, dalam hal ini memilih domicili elektronik pada email  
[hendri.saputra@msn.com](mailto:hendri.saputra@msn.com), selanjutnya disebut sebagai  
**TERGUGAT VI;**

**PT BANK SYARIAH MANDIRI AREA BOGOR** Berkedudukan di Jalan  
Padjajaran No 31, Kelurahan Babakan, Kecamatan Bogor  
Tengah, dalam hal ini memilih domicili elektronik pada email  
[itandriany4996@gmail.com](mailto:itandriany4996@gmail.com) selanjutnya disebut sebagai  
**TERGUGAT VII;**

**PT PIMAMAS**, Beralamat di Jln.Tanah Abang III No 28 D, Jakarta Pusat, dalam  
hal ini memilih domicili elektronik pada email  
[setiawanady111@yahoo.co.id](mailto:setiawanady111@yahoo.co.id) selanjutnya disebut sebagai  
sebagai **TURUT TERGUGAT I;**

Halaman 2 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**NOTARIS/PPAT YAYAN SUTIATI,SH.,Mkn.** Beralamat di Jl.Sukahati (samping kelurahan Sukahati), Bogor, selanjutnya disebut sebagai

**TURUT TERGUGAT II;**

**NOTARIS PPAT POPPY LELOWATI SH.,Mkn.** Beralamat di Perum Bumi Sentosa, Blok A3 6, Nanggewer, Cibinong, Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III;**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL CIBINONG,** Jalan Tegar Beriman, Pakansari, Cibinong, dalam hal ini memilih domicili elektronik pada email [pmpp.bpn.kab.bgr@gmail.com](mailto:pmpp.bpn.kab.bgr@gmail.com) selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IV;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 11 Desember 2020 dalam Register Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah seorang Warga Negara Indonesia dengan ID Kependudukan nomor 3275021312750017, Bukti P-1;
2. Bahwa Tergugat I adalah seorang Warga Negara Indonesia yang merupakan seorang Pensiunan dan pemegang ID Kependudukan nomor 3175970704150007...Bukti P-2;
3. Bahwa sebagaimana kartu keluarga nomor 3726102607120023 tercatat sebagai susunan keluarga menerangkan Tergugat I selaku bapak/kepala keluarga, Sriwiyati (istri) dan dua orang anak yang pertama bernama Dr.Agung Bagus Prasetya dan yang kedua bernama Octavia Endah Puspitasari ( Tergugat III ) ...Bukti P-3;

Halaman 3 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pada tanggal 18 Februari 2013 anak Tergugat I ( Dr.Agung Bagus Prasetya ) membeli sebidang tanah seluas 141 M<sup>2</sup> dan bangunan seluas 45 M<sup>2</sup> Type Jade blok C2 nomor 17 berada di kompleks perumahan wartawangsa Residence yang terletak di kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dari PT Pimamas ( Turut Tergugat I ) selaku pengembang atau penjual....Bukti P-4;
5. Bahwa pada tanggal 25 Nopember 2013 Dr.Agung Bagus Prasetya (anak Tergugat I) meninggal dunia karena sakit... Bukti P-5;
6. Bahwa setelah meninggalnya Dr.Agung Bagus Prasetya maka pada tanggal 16 Juni 2015 Turut Tergugat I dibuatkan perjanjian jual beli antara Tergugat I (ahli waris dari Dr.Agung Bagus Prasetya ) selaku Penjual dengan Penggugat selaku pembeli atas objek tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak di kompleks perumahan wartawangsa Residence, Type Jade blok C2 nomor 17 kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor , dengan batas-batas sebagai berikut :  
  
Sebelah Utara : Jalan Blok C2 –C3  
Sebelah Selatan : Rumah ibu Rachel/Blok C 2 no.16  
Sebelah Barat : Jalan Blok C2  
Sebelah Timur : Rumah ibu Rachel/Blok C 2 no.16  
  
dengan harga Rp.660.000.000,- ( enam ratus enam puluh juta rupiah ), selanjutnya pada tanggal 17 Juni 2015 perjanjian jual beli tersebut diberikan pengesahan/waarmmerking oleh Turut Tergugat II .....Bukti P -6;
7. Bahwa saat Perjanjian jual beli tersebut dibuat Turut Tergugat I dan Tergugat I bersedia untuk menyelesaikan pemecahan sertifikat atas objek tersebut atas nama Penggugat paling lambat 3 bulan, namun pernyataan tersebut tidak dituangkan dalam salah satu pasal pada perjanjian jual beli yang dibuat oleh Turut Tergugat I;

Halaman 4 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa selanjutnya Tergugat I dan Penggugat bersepakat bahwa cara pembayaran atas jual beli tersebut yaitu pembayaran pertama sebagai Down Payment sebesar Rp 200.000.000,- ( dua ratus juta rupiah ) yang mana atas pembayaran pertama tersebut telah dilakukan Penggugat yaitu sebesar Rp.1.000.000 rupiah sebagai tanda jadi yang dibayarkan di rumah Tergugat I, kemudian sebesar 9.000.000 melalui transfer ke rekening BRI nomor 113401011036503 atas nama Tergugat I kemudian pada tanggal 17 Juni sebesar Rp 190.000.000,- ( seratus Sembilan puluh juta rupiah ) melalui pemindahan buku dari rekening BCA Penggugat ke rekening BRI nomor 113401011036503 atas nama Tergugat I dengan total yang diterima Tergugat I sebesar Rp. 200.000.000 ,- (dua ratus juta rupiah) dan selanjutnya sisa dari pembayaran tersebut dilakukan secara mencicil selama 12 bulan (1 tahun), sebagaimana Perjanjian jualbeli tersebut.....Bukti P-7 dan bukti P – 8;
9. Bahwa setelah melakukan pembayaran pertama sebesar Rp. 200.000.000,- ( dua ratus juta rupiah ) kemudian pada tanggal 08 Juli 2015 rumah yang dibeli Penggugat dari Tergugat I tersebut direnovasi oleh Penggugat hingga menghabiskan anggaran kurang lebih sebesar Rp, 350.000.000,- ( tiga ratus dua puluh juta rupiah ).... Bukti P- 9;
10. Bahwa selanjutnya cicilan pembayaran dilakukan Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sehingga total pembayaran yang sudah dibayarkan oleh Penggugat atas pembelian tanah berikut bangunan diatasnya yang berada di komplek perumahan wartawangsa Residence, Type Jade blok C2 nomor 17 kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor tersebut sebesar Rp 559.300.000, ( lima ratus lima puluh sembilan juta tiga ratus ribu rupiah )..... Bukti P- 10;
11. Bahwa selama cicilan pembayaran dilakukan Penggugat, Penggugat selalu menanyakan kepada Tergugat I dan Turut Tergugat I, tentang kapan

Halaman 5 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



sertifikat tersebut dapat diselesaikan, namun Penggugat selalu mendapat jawaban dari Tergugat I bahwa sertifikat tersebut masih dalam proses pemecahan;

12. Bahwa atas pertanyaan Penggugat tersebut selanjutnya pada tanggal 08 Februari 2016, Turut Tergugat I menyurati Penggugat selaku Konsumen melalui suratnya nomor 064/LA/PIM-WR/II/2017 perihal keterangan pemecahan sertifikat Hak Guna Bangunan Induk nomor 1176 /Pakansari yang direncanakan pemecahan sertifikat tersebut dapat diselesaikan paling lambat 28 Februari 2017.....Bukti P – 11;

13. Bahwa kemudian Penggugat menyampaikan kepada Penggugat bahwa sisa pembayaran atau pelunasan tersebut akan dilaksanakan Penggugat setelah dikeluarkannya sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut, yang saat itu masih dalam proses pemecahan atau dikeluarkan dari sertifikat Induk Hak Guna Bangunan nomor 1176, sebagaimana tertulis dalam kwitansi pembayaran sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) yang diterima Tergugat II tanggal 16 Februari 2016.....Bukti P – 11;

14. Bahwa pada tanggal 08 Maret 2018 Tergugat I dan Tergugat IV mendatangi Penggugat serta menunjukkan foto Copi sertifikat yang sudah dipecahkan dan meminta pelunasan dari Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- ( lima ratus juta rupiah ), yang saat itu sisa pembayaran yang diketahui Tergugat I hanya sebesar Rp 100.000.000, (seratus juta rupiah ).....Bukti P- 12;

15. Bahwa selanjutnya tanggal 28 Maret 2018, 29 Maret 2018 dan tanggal 30 Maret 2018 Tergugat IV mengakui sebagai anak dari Tergugat I sekaligus pemilik tanah dan bangunan rumah tersebut melayangkan somasi kepada Penggugat yang isinya meminta Penggugat segera mengosongkan rumah yang saat itu bukan saja sedang ditempati Penggugat namun telah direnovasi Penggugat hingga menghabiskan dana sebesar 350.000.000 rupiah...Bukti P- 13, Bukti P - 14 dan Bukti P – 15;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa selanjutnya pada tanggal 3 April tahun 2018 saat Penggugat sibuk merawat orang tua Penggugat yang sedang sakit di Jakarta, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, dan datang ke rumah Penggugat bermaksud meminta Penggugat untuk mengosongkan rumah Penggugat, namun Penggugat tidak berada di rumah, selanjutnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV memaksa masuk dengan menjebol pintu dan masuk rumah Penggugat serta mengambil harta benda Penggugat, atas tindakan Tersebut, Penggugat melaporkan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Kepolisian Sektor Cibinong.....  
Bukti P – 16;
17. Bahwa selanjutnya Tergugat I melakukan jual beli atas rumah Penggugat dengan Tergugat V, kemudian Tergugat V melakukan balik nama atas nama Tergugat V sebagaimana tercatat dalam sertifikat hak Milik nomor 11109/Pakansari...Bukti P – 17;
18. Bahwa selanjutnya pada tanggal 31 Oktober 2019, Penggugat mengajukan permohonan pemblokiran kepada Turut Tergugat III terhadap sertifikat hak guna bangunan nomor 10.10.17.3.1907...Bukti P – 18;
19. Bahwa kemudian pada tanggal 07 November tahun 2019 saat teman Penggugat menempati rumah Penggugat, Tergugat V beserta rombongan mendatangi rumah Penggugat dan melakukan pengusiran terhadap Teman Penggugat sekaligus mengganti kunci pintu rumah Penggugat sehingga Penggugat tidak bisa masuk rumah Penggugat walaupun hanya untuk mengambil barang keperluan Penggugat;
20. Bahwa selanjutnya pada tanggal 29 November 2020, Penggugat mendatangi rumah Penggugat dan rumah Penggugat tersebut telah ditempati oleh Tergugat VI karena jual beli dengan Tergugat VII dengan menggunakan fasilitas Murabahah dihadapan Turut Tergugat III, yang

Halaman 7 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mana rumah Penggugat tersebut sebelumnya dibeli Tergugat VII dari Tergugat V .....Bukti P -19;

21. Bahwa karena Perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I secara sah berdasarkan hukum telah terpenuhi syaratnya suatu perjanjian sebagaimana pasal 1320 KUHPerdara maupun Pasal 1457 KUHPerdara, maka Perjanjian jual beli tanggal 16 Juni 2015 atas objek tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak di kompleks perumahan wartawangsa Residence, Type Jade blok C2 nomor 17 kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, adalah merupakan Perjanjian yang sifatnya telah mengikat kedua Pihak azas konsensualita ( Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat I selaku penjual telah bersepakat dalam harga dan barang yang dijual), maka atas objek jual beli tersebut mutlak menjadi milik Penggugat;

22. Bahwa karena telah adanya pembayaran sebesar Rp 550.300.000, ( lima ratus lima puluh juta tiga ratus ribu rupiah ) yang telah di terima Tergugat, I, Tergugat II dan Tergugat III, maka perbuatan jual beli antara Terugat I dengan Penggugat atas objek tersebut telah terjadi, dan tidak dapat digugurkan secara sepihak;

23. Bahwa karena telah direnovasinya objek rumah tersebut oleh Penggugat yang menghabiskan dana kurang lebih Rp, 350.000.000,- ( tiga ratus dua puluh juta rupiah ) maka tidak dapat dibenarkan menurut hukum tindakan Tergugat I dan Tergugat V yang menjual objek tersebut kepada pihak lain tanpa mengembalikan hak Penggugat yang ditaksir sebesar hampir satu milyar rupiah;

24. Bahwa karena Perjanjian jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat telah memenuhi 3 hal penting yaitu :

1. Persetujuan dibuktikan saat penandatanganan Perjanjian,

Halaman 8 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

## Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penyerahan dibuktikan saat Penggugat menempati objek serta renovasi yang dilakukan Penggugat dan
3. Pembayaran dibuktikan dengan pembayaran yang sudah mencapai Rp 550.300.000, ( lima ratus lima puluh juta tiga ratus ribu rupiah ).

Maka jual beli atas objek yang sama yang dilakukan oleh Tergugat I dengan tergugat V, jual beli antara Tergugat V dengan Tergugat VII dan atau Tergugat VII dengan Tergugat V, dianggap tidak syah dan oleh karenanya harus dibatalkan;

25. Bahwa unsur-unsur pokok dari perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dan sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian dalam KUHPerdara, maka perjanjian jual beli sudah dilahirkan pada detik tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga antara Penggugat dan Tergugat I. Karena saat Perjanjian jual beli tanggal 16 Juni 2015 antara Penggugat dengan Tergugat I setuju tentang objek tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak di kompleks perumahan wartawangsa Residence, Type Jade blok C2 nomor 17 , kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor dengan harga yang disepakati sebesar Rp.660.000.000,- ( enam ratus enam puluh juta rupiah ), maka telah lahir lah perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi : “Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”;

26. Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 dalam butir IX yang dirumuskan bahwa : “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak” dan “Pemilik asal hanya dapat

Halaman 9 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak". Maka berkaitan dengan gugatan a quo sudah sepatutnya Penggugat selaku Pemilik atas objek jual beli haruslah mendapat perlindungan hukum;

27. Putusan MARI No. 1923 K/Pdt/2013. MARI dalam perkara ini menilai bahwa pembeli bukan Pembeli Beritikad Baik, meskipun telah memegang sertifikat hak atas tanah atas namanya sejak tahun 1999 dan 2000, karena pada waktu pembelian dia dianggap tidak mencermati objek tanah yang ternyata dikuasai oleh orang lain. bahwa jual beli antara Tergugat V dan Tergugat I dilakukan setelah Tergugat I dan Tergugat IV mengusir Penggugat dari rumah Penggugat;

28. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia, maka kami mohon agar atas obyek sengketa diletakkan Sita Jaminan ,yaitu tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak blok C2 nomor 17 Type Jade yang berada di komplek perumahan wartawangsa Residence, kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas :

Sebelah Utara	: Jalan Blok C2 –C3
Sebelah Selatan	: Rumah ibu Rachel/Blok C 2 no.16
Sebelah Barat	: Jalan Blok C2
Sebelah Timur	: Rumah ibu Rachel/Blok C 2 no.16

Berdasarkan Alasan Hukum yang telah Penggugat uraikan diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara a quo untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

### PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah berdasarkan hukum Perjanjian jual beli tanggal 16 Juni 2015 antara Tergugat I dengan Penggugat;

Halaman 10 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan objek tanah dan bangunan Type Jade blok C2 nomor 17 yang berada di kompleks perumahan wartawangsa Residence, kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas ;

Sebelah Utara : Jalan Blok C2 –C3

Sebelah Selatan : Rumah ibu Rachel/Blok C 2 no.16

Sebelah Barat : Jalan Blok C2

Sebelah Timur : Rumah ibu Rachel/Blok C 2 no.16

adalah hak milik Penggugat

4. Menyatakan tidak sah dan harus dibatalkan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat V;
5. Menyatakan tidak sah dan harus dibatalkan jual beli antara Tergugat V dengan Tergugat VII;
6. Menyatakan tidak sah dan harus dibatalkan jual beli antara Tergugat VI dengan Tergugat VII;
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas obyek sengketa yaitu tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak blok C2 nomor 17 Type Jade yang berada di kompleks perumahan wartawangsa Residence, kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Blok C2 –C3

Sebelah Selatan : Rumah ibu Rachel/Blok C 2 no.16

Sebelah Barat : Jalan Blok C2

Sebelah Timur : Rumah ibu Rachel/Blok C 2 no.16

8. Menghukum Tergugat VII untuk menyerahkan kepada Penggugat tanah berikut bangunan di atasnya dengan sertifikat SHM no 11109/Pakansari yang terletak di blok C2 nomor 17 Type Jade yang berada di kompleks perumahan wartawangsa Residence, kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas :

Halaman 11 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Jalan Blok C2 –C3

Sebelah Selatan : Rumah ibu Rachel/Blok C 2 no.16

Sebelah Barat : Jalan Blok C2

Sebelah Timur : Rumah ibu Rachel/Blok C 2 no.16

9. Menyatakan bahwa putusan tersebut dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding maupun Kasasi.

10. Menghukum Tergugat VII untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp 150.000,- ( seratus lima puluh ribu ) setiap harinya apabila tidak bersedia mengosongkan obyek sengketa secara sukarela setelah putusan punya kekuatan hukum yang tetap.

11. Menghukum Turut Tergugat IV untuk balik nama sertifikat SHM no 11109/Pakansari ke atas nama Penggugat.

12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng.

## SUBSIDAIR :

### Dan/Atau :

*"Apabila Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)."*

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya, Tergugat VI hadir sendiri di persidangan, Tergugat VII hadir diwakili kuasanya Slamet Rahardjo, Muamar, Adi Anwary, Ita Andriany, Nasrudin, Dini Hasanah, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 23/001-KUA/LGG, tanggal 14 Januari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 15 Februari 2021 dibawah Nomor 204/SK.Pdt/2021/Pn.Cbi, Turut Tergugat I hadir diwakili oleh kuasanya Reno Rahmat Hajar, SH, MH, Charles Aji Setyadhi, SH, MH, Ady Setiawan, SH dan

Halaman 12 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.Revi Wicaksana, SH para Advokad dan Advokar magang pada kantor hukum FAR PARTNERSHIP, beralamat di Bakrie Tower , lantai 3, Unit G Rasuna Epicentrum District, Jl HR Rasuna Said, Jakarta dan Turut Tergugat IV hadir diwakili oleh kuasanya Jamaludin, SH.MH, ATE Sarah, SH, Likisman, SH, Akram Zulkifli, SH, RobhY Haryanto, SH, Hendri Hutabarat, SH dan Faris Indra Malik, SH Aparatus Sipil Negara dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, jalan Tegar Beriman Cibinong kabupaten Bogor berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 3572/SKU-MP.01.02/XII/2020 tanggal 22 Desember 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 4 Januari 2021 dibawah Nomor 06/SK.Pdt/2021/Pn.Cbi, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak pula menyuruh orang lain untuk hadir mewakilinya walaupun telah di panggil secara sah dan patut, sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut sehingga persidangan dilanjutkan tanpa kehadiran Turut Tergugat I Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa Kuasa penggugat pada persidangan tanggal 19 April 2021 telah mengajukan perubahan gugatan sebagai berikut ;

Sehubungan dengan adanya gugatan pengesahan jual beli yang kami ajukan tanggal 07 Desember 2020, dan setelah kami teliti terdapat beberapa kalimat yang perlu diperbaiki, maka melalui surat ini kami selaku kuasa Penggugat mengajukan perbaikan gugatan, Perbaikan yang dimaksud adalah sebagai berikut :

1. Pada halaman 3 poin 6, terdapat salah penulisan tentang batas tanah yang sebelumnya tertulis,

Batas Utara : Jalan Blok C2-C3

Batas Selatan : Rumah Ibu Rachel /Blok C2 no.16

Halaman 13 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batas Barat : Jalan Blok C2

Batas Timur : Rumah Ibu Rachel /Blok C2 no.16

Diperbaiki menjadi,

Batas Utara : Jalan Blok C2-C3

Batas Selatan : Rumah Pak Arya Subrata

Batas Barat : Jalan Blok C2

Batas Timur : Rumah Ibu Rachel /Blok C2 no.16

2. Pada halaman 4 poin 10 terdapat penulisan tentang angka Rp 559.300.000 ( lima ratus lima puluh Sembilan juta tiga ratus ribu rupiah , diperbaiki menjadi Rp 550.300.000 ( lima ratus lima puluh juta tiga ratus ribu rupiah ).

3. Pada halaman 7 poin 28, juga terdapat salah penulisan tentang batas tanah yang sebelumnya tertulis,

Batas Utara : Jalan Blok C2-C3

Batas Selatan : Rumah Ibu Rachel /Blok C2 no.16

Batas Barat : Jalan Blok C2

Batas Timur : Rumah Ibu Rachel /Blok C2 no.16

Diperbaiki menjadi,

Batas Utara : Jalan Blok C2-C3

Batas Selatan : Rumah Pak Arya Subrata

Batas Barat : Jalan Blok C2

Batas Timur : Rumah Ibu Rachel /Blok C2 no.16

4. Pada bagian Petitum halaman 7 poin 3, juga terdapat salah penulisan tentang batas tanah yang sebelumnya tertulis,

Batas Utara : Jalan Blok C2-C3

Batas Selatan : Rumah Ibu Rachel /Blok C2 no.16

Batas Barat : Jalan Blok C2

Batas Timur : Rumah Ibu Rachel /Blok C2 no.16

Halaman 14 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

## Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Diperbaiki menjadi,

Batas Utara : Jalan Blok C2-C3

Batas Selatan : Rumah Pak Arya Subrata

Batas Barat : Jalan Blok C2

Batas Timur : Rumah Ibu Rachel / Blok C2 no.16

Menimbang Bahwa sehingga selengkapnya gugatan Penggugat sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah seorang Warga Negara Indonesia dengan ID Kependudukan nomor 3275021312750017, Bukti P-1;
2. Bahwa Tergugat I adalah seorang Warga Negara Indonesia yang merupakan seorang Pensiunan dan pemegang ID Kependudukan nomor 3175970704150007...Bukti P-2;
3. Bahwa sebagaimana kartu keluarga nomor 3726102607120023 tercatat sebagai susunan keluarga menerangkan Tergugat I selaku bapak/kepala keluarga, Sriwiyati (istri) dan dua orang anak yang pertama bernama Dr.Agung Bagus Prasetya dan yang kedua bernama Octavia Endah Puspitasari ( Tergugat III ) ...Bukti P-3;
4. Bahwa pada tanggal 18 Februari 2013 anak Tergugat I ( Dr.Agung Bagus Prasetya ) membeli sebidang tanah seluas 141 M<sup>2</sup> dan bangunan seluas 45 M<sup>2</sup> Type Jade blok C2 nomor 17 berada di kompleks perumahan wartawangsa Residence yang terletak di kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dari PT Pimamas ( Turut Tergugat I ) selaku pengembang atau penjual....Bukti P-4;
5. Bahwa pada tanggal 25 Nopember 2013 Dr.Agung Bagus Prasetya (anak Tergugat I) meninggal dunia karena sakit... Bukti P-5;
6. Bahwa setelah meninggalnya Dr.Agung Bagus Prasetya maka pada tanggal 16 Juni 2015 Turut Tergugat I dibuatkan perjanjian jual beli antara Tergugat I (ahli waris dari Dr.Agung Bagus Prasetya ) selaku Penjual

Halaman 15 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Penggugat selaku pembeli atas objek tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak di komplek perumahan wartawangsa Residence, Type Jade blok C2 nomor 17 kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Blok C2 –C3  
Sebelah Selatan : Rumah Pak Arya Subrata  
Sebelah Barat : Jalan Blok C2  
Sebelah Timur : Rumah ibu Rachel/Blok C 2 no.16

dengan harga Rp.660.000.000,- ( enam ratus enam puluh juta rupiah ), selanjutnya pada tanggal 17 Juni 2015 perjanjian jual beli tersebut diberikan pengesahan/waarmmerking oleh Turut Tergugat II .....Bukti P -6;

7. Bahwa saat Perjanjian jual beli tersebut dibuat Turut Tergugat I dan Tergugat I bersedia untuk menyelesaikan pemecahan sertifikat atas objek tersebut atas nama Penggugat paling lambat 3 bulan, namun pernyataan tersebut tidak dituangkan dalam salah satu pasal pada perjanjian jual beli yang dibuat oleh Turut Tergugat I;
8. Bahwa selanjutnya Tergugat I dan Penggugat bersepakat bahwa cara pembayaran atas jual beli tersebut yaitu pembayaran pertama sebagai Down Payment sebesar Rp 200.000.000,- ( dua ratus juta rupiah ) yang mana atas pembayaran pertama tersebut telah dilakukan Penggugat yaitu sebesar Rp.1.000.000 rupiah sebagai tanda jadi yang dibayarkan di rumah Tergugat I, kemudian sebesar 9.000.000 melalui transfer ke rekening BRI nomor 113401011036503 atas nama Tergugat I kemudian pada tanggal 17 Juni sebesar Rp 190.000.000,- ( seratus Sembilan puluh juta rupiah ) melalui pemindahan buku dari rekening BCA Penggugat ke rekening BRI nomor 113401011036503 atas nama Tergugat I dengan total yang diterima Tergugat I sebesar Rp. 200.000.000 ,- (dua ratus juta rupiah) dan selanjutnya sisa dari pembayaran tersebut dilakukan secara mencicil

Halaman 16 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selama 12 bulan (1 tahun), sebagaimana Perjanjian jualbeli tersebut.....Bukti P-7 dan bukti P – 8;

9. Bahwa setelah melakukan pembayaran pertama sebesar Rp. 200.000.000,- ( dua ratus juta rupiah ) kemudian pada tanggal 08 Juli 2015 rumah yang dibeli Penggugat dari Tergugat I tersebut direnovasi oleh Penggugat hingga menghabiskan anggaran kurang lebih sebesar Rp, 350.000.000,- ( tiga ratus dua puluh juta rupiah ).... Bukti P- 9;

10. Bahwa selanjutnya cicilan pembayaran dilakukan Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sehingga total pembayaran yang sudah dibayarkan oleh Penggugat atas pembelian tanah berikut bangunan diatasnya yang berada di komplek perumahan wartawangsa Residence, Type Jade blok C2 nomor 17 kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor tersebut sebesar Rp 550.300.000, ( lima ratus lima puluh juta tiga ratus ribu rupiah )..... Bukti P- 10;

11. Bahwa selama cicilan pembayaran dilakukan Penggugat, Penggugat selalu menanyakan kepada Tergugat I dan Turut Tergugat I, tentang kapan sertifikat tersebut dapat diselesaikan, namun Penggugat selalu mendapat jawaban dari Tergugat I bahwa sertifikat tersebut masih dalam proses pemecahan;

12. Bahwa atas pertanyaan Penggugat tersebut selanjutnya pada tanggal 08 Februari 2016, Turut Tergugat I menyurati Penggugat selaku Konsumen melalui suratnya nomor 064/LA/PIM-WR/II/2017 perihal keterangan pemecahan sertifikat Hak Guna Bangunan Induk nomor 1176 /Pakansari yang direncanakan pemecahan sertifikat tersebut dapat diselesaikan paling lambat 28 Februari 2017.....Bukti P – 11;

13. Bahwa kemudian Penggugat menyampaikan kepada Penggugat bahwa sisa pembayaran atau pelunasan tersebut akan dilaksanakan Penggugat setelah dikeluarkannya sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut, yang

Halaman 17 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saat itu masih dalam proses pemecahan atau dikeluarkan dari sertifikat Induk Hak Guna Bangunan nomor 1176, sebagaimana tertulis dalam kwitansi pembayaran sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) yang diterima Tergugat II tanggal 16 Februari 2016.....Bukti P – 11;

**14.** Bahwa pada tanggal 08 Maret 2018 Tergugat I dan Tergugat IV mendatangi Penggugat serta menunjukkan foto Copi sertifikat yang sudah dipecahkan dan meminta pelunasan dari Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- ( lima ratus juta rupiah ), yang saat itu sisa pembayaran yang diketahui Tergugat I hanya sebesar Rp 100.000.000, (seratus juta rupiah ).....Bukti P- 12;

**15.** Bahwa selanjutnya tanggal 28 Maret 2018, 29 Maret 2018 dan tanggal 30 Maret 2018 Tergugat IV mengakui sebagai anak dari Tergugat I sekaligus pemilik tanah dan bangunan rumah tersebut melayangkan somasi kepada Penggugat yang isinya meminta Penggugat segera mengosongkan rumah yang saat itu bukan saja sedang ditempati Penggugat namun telah direnovasi Penggugat hingga menghabiskan dana sebesar 350.000.000 rupiah...Bukti P- 13, Bukti P - 14 dan Bukti P – 15;

**16.** Bahwa selanjutnya pada tanggal 3 April tahun 2018 saat Penggugat sibuk merawat orang tua Penggugat yang sedang sakit di Jakarta, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, dan datang ke rumah Penggugat bermaksud meminta Penggugat untuk mengosongkan rumah Penggugat, namun Penggugat tidak berada di rumah, selanjutnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV memaksa masuk dengan menjebol pintu dan masuk rumah Penggugat serta mengambil harta benda Penggugat, atas tindakan Tersebut, Penggugat melaporkan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Kepolisian Sektor Cibinong..... Bukti P – 16;

**17.** Bahwa selanjutnya Tergugat I melakukan jual beli atas rumah Penggugat dengan Tergugat V, kemudian Tergugat V melakukan balik nama atas

Halaman 18 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Tergugat V sebagaimana tercatat dalam sertifikat hak Milik nomor 11109/Pakansari...Bukti P – 17;

18. Bahwa selanjutnya pada tanggal 31 Oktober 2019, Penggugat mengajukan permohonan pemblokiran kepada Turut Tergugat III terhadap sertifikat hak guna bangunan nomor 10.10.17.3.1907...Bukti P – 18;

19. Bahwa kemudian pada tanggal 07 November tahun 2019 saat teman Penggugat menempati rumah Penggugat, Tergugat V beserta rombongan mendatangi rumah Penggugat dan melakukan pengusiran terhadap Teman Penggugat sekaligus mengganti kunci pintu rumah Penggugat sehingga Penggugat tidak bisa masuk rumah Penggugat walaupun hanya untuk mengambil barang keperluan Penggugat;

20. Bahwa selanjutnya pada tanggal 29 November 2020, Penggugat mendatangi rumah Penggugat dan rumah Penggugat tersebut telah ditempati oleh Tergugat VI karena jual beli dengan Tergugat VII dengan menggunakan fasilitas Murabahah dihadapan Turut Tergugat III, yang mana rumah Penggugat tersebut sebelumnya dibeli Tergugat VII dari Tergugat V .. ....Bukti P -19;

21. Bahwa karena Perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I secara sah berdasarkan hukum telah terpenuhi syaratnya suatu perjanjian sebagaimana pasal 1320 KUHPerdara maupun Pasal 1457 KUHPerdara, maka Perjanjian jual beli tanggal 16 Juni 2015 atas objek tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak di kompleks perumahan wartawangsa Residence, Type Jade blok C2 nomor 17 kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, adalah merupakan Perjanjian yang sifatnya telah mengikat kedua Pihak azas konsensualita ( Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat I selaku penjual telah bersepakat dalam harga dan barang yang dijual), maka atas objek jual beli tersebut mutlak menjadi milik Penggugat;

Halaman 19 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



**22.** Bahwa karena telah adanya pembayaran sebesar Rp 550.300.000, ( lima ratus lima puluh juta tiga ratus ribu rupiah ) yang telah di terima Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka perbuatan jual beli antara Terugat I dengan Penggugat atas objek tersebut telah terjadi, dan tidak dapat digugurkan secara sepihak;

**23.** Bahwa karena telah direnovasinya objek rumah tersebut oleh Penggugat yang menghabiskan dana kurang lebih Rp, 350.000.000,- ( tiga ratus dua puluh juta rupiah ) maka tidak dapat dibenarkan menurut hukum tindakan Tergugat I dan Tergugat V yang menjual objek tersebut kepada pihak lain tanpa mengembalikan hak Penggugat yang ditaksir sebesar hampir satu milyar rupiah;

**24.** Bahwa karena Perjanjian jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat telah memenuhi 3 hal penting yaitu :

1. Persetujuan dibuktikan saat penandatanganan Perjanjian,
2. Penyerahan dibuktikan saat Penggugat menempati objek serta renovasi yang dilakukan Penggugat dan
3. Pembayaran dibuktikan dengan pembayaran yang sudah mencapai Rp 550.300.000, ( lima ratus lima puluh juta tiga ratus ribu rupiah ).

Maka jual beli atas objek yang sama yang dilakukan oleh Tergugat I dengan tergugat V, jual beli antara Tergugat V dengan Tergugat VII dan atau Tergugat VII dengan Tergugat V, dianggap tidak syah dan oleh karenanya harus dibatalkan;

**25.** Bahwa unsur-unsur pokok dari perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dan sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian dalam KUHPerdara, maka perjanjian jual beli sudah dilahirkan pada detik tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga antara Penggugat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Tergugat I. Karena saat Perjanjian jual beli tanggal 16 Juni 2015 antara Penggugat dengan Tergugat I setuju tentang objek tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak di kompleks perumahan wartawangsa Residence, Type Jade blok C2 nomor 17 , kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor dengan harga yang disepakati sebesar Rp.660.000.000,- ( enam ratus enam puluh juta rupiah ), maka telah lahirilah perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi : “Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”;

**26.** Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 dalam butir IX yang dirumuskan bahwa : “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak” dan “Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak”. Maka berkaitan dengan gugatan a quo sudah sepatutnya Penggugat selaku Pemilik atas objek jual beli haruslah mendapat perlindungan hukum;

**27.** Putusan MARI No. 1923 K/Pdt/2013. MARI dalam perkara ini menilai bahwa pembeli bukan Pembeli Beritikad Baik, meskipun telah memegang sertifikat hak atas tanah atas namanya sejak tahun 1999 dan 2000, karena pada waktu pembelian dia dianggap tidak mencermati objek tanah yang ternyata dikuasai oleh orang lain. bahwa jual beli antara Tergugat V dan Tergugat I dilakukan setelah Tergugat I dan Tergugat IV mengusir Penggugat dari rumah Penggugat;

**28.** Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia, maka kami mohon agar atas obyek sengketa diletakkan Sita Jaminan ,yaitu tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak blok C2 nomor 17 Type Jade yang berada di

Halaman 21 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

komplek perumahan wartawangsa Residence, kelurahan Pakansari

Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Blok C2 –C3

Sebelah Selatan : Rumah Pak Arya Subrata

Sebelah Barat : Jalan Blok C2

Sebelah Timur : Rumah ibu Rachel/Blok C 2 no.16

Berdasarkan Alasan Hukum yang telah Penggugat uraikan diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara a quo untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

## PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah berdasarkan hukum Perjanjian jual beli tanggal 16 Juni 2015 antara Tergugat I dengan Penggugat;
3. Menyatakan objek tanah dan bangunan Type Jade blok C2 nomor 17 yang berada di komplek perumahan wartawangsa Residence, kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas:  
Sebelah Utara : Jalan Blok C2 –C3  
Sebelah Selatan : Rumah Pak Arya Subrata  
Sebelah Barat : Jalan Blok C2  
Sebelah Timur : Rumah ibu Rachel/Blok C 2 no.16  
adalah hak milik Penggugat;
4. Menyatakan tidak sah dan harus dibatalkan jual beli antara Tergugat dengan Tergugat V;
5. Menyatakan tidak sah dan harus dibatalkan jual beli antara Tergugat V dengan Tergugat VII;

Halaman 22 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

### Disclaimer

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



6. Menyatakan sah berharga Sita Jaminan atas obyek sengketa yaitu tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak blok C2 nomor 17 Type Jade yang berada di kompleks perumahan wartawangsa Residence, kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Jalan Blok C2 –C3
  - Sebelah Selatan : Rumah ibu Rachel/Blok C 2 no.16
  - Sebelah Barat : Jalan Blok C2
  - Sebelah Timur : Rumah ibu Rachel/Blok C 2 no.16
7. Menghukum Tergugat VII untuk menyerahkan kepada Penggugat tanah berikut bangunan di atasnya dengan sertifikat SHM no 11109/Pakansari yang terletak di blok C2 nomor 17 Type Jade yang berada di kompleks perumahan wartawangsa Residence, kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Jalan Blok C2 –C3
  - Sebelah Selatan : Rumah ibu Rachel/Blok C 2 no.16
  - Sebelah Barat : Jalan Blok C2
  - Sebelah Timur : Rumah ibu Rachel/Blok C 2 no.16
8. Menyatakan bahwa putusan tersebut dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding maupun Kasasi.
9. Menghukum Tergugat VII untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp 150.000,- ( seratus lima puluh ribu ) setiap harinya apabila tidak bersedia mengosongkan obyek sengketa secara sukarela setelah putusan punya kekuatan hukum yang tetap.
10. Menghukum Turut Tergugat IV untuk balik nama sertifikat SHM no 11109/Pakansari ke atas nama Penggugat.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng.

## SUBSIDAIR :

### Dan/Atau :

"Apabila Pengadilan Negeri Cibinong berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)."

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Indra Meinantha Vidi, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 April 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Menimbang bahwa Tergugat VI telah memberikan jawaban sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

### PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING

1. Bahwa sesuai dengan dalil gugatan PENGUGAT dalam butir 10, 14, 23 dan 24 disebutkan bahwa SHM Nomor: 11109/Pakansari atas nama Hendri Saputra *in casu* TERGUGAT VI merupakan milik PENGUGAT berdasarkan Perjanjian Jual Beli antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT yang pembelian tersebut belum DILUNASI oleh PENGUGAT;

Halaman 24 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa jual beli atas SHM Nomor: 11109/Pakansari atas nama Hendri Saputra dilakukan dihadapan Notaris / PPAT berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: Nomor: 148/2020 tanggal 14 Agustus 2020 yang dibuat oleh Popy Lelowaty, SH., MKn. Oleh karenanya jual beli atas SHM Nomor: 11109/Pakansari atas nama Hendri Saputra kepada TERGUGAT VI secara hukum sah;
3. Bahwa atas dasar jual beli yang sah atas SHM Nomor: 11109/Pakansari atas nama Hendri Saputra tersebut, TURUT TERGUGAT IV menerbitkan SHM Nomor: 11109/Pakansari atas nama Hendri Saputra yang memiliki kekuatan pembutian yang kuat dan sempurna;
4. Bahwa bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah, hal tersebut sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang menyatakan:  
*"pemberian surat - surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat"*  
jo Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan: "Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan";
5. Bahwa dengan demikian atas dasar fakta hukum tersebut di atas, PENGUGAT bukan sebagai pemilik/pemegang hak atas SHM Nomor: 11109/Pakansari dan karenanya PENGUGAT tidak mempunyai dasar atau legal standing untuk mengajukan gugatan a quo terkait SHM Nomor: 11109/Pakansari atas nama Hendri Saputra *in casu* TERGUGAT VI;

Halaman 25 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa atas dasar fakta hukum tersebut di atas, TERGUGAT VI mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan bahwa gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima dengan alasan bahwa PENGUGAT bukan sebagai pemilik terhadap Objek Sengketa;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT VI membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil - dalil dalam gugatan PENGUGAT, kecuali mengenai hal - hal yang diakui kebenarannya secara tegas dan nyata oleh TERGUGAT VI, serta terhadap hal - hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon kembali dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT VI tidak akan menanggapi dalil-dalil PENGUGAT yang tidak berkaitan dengan diri TERGUGAT VI;
3. TERGUGAT VI menolak butir 20 sampai dengan butir 25 dalil gugatan PENGUGAT, halaman 5 sampai dengan halaman 6 dengan alasan sebagai berikut :
  - a. Bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa:  
"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";
  - b. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria bahwa untuk menjamin kepastian hukum atas tanah, setiap kepemilikan tanah harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat;

Halaman 26 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Lebih lanjut kewajiban pendaftaran tanah diatur juga dalam Pasal 9 ayat (1) dan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan mengenai kewajiban pendaftaran tanah pertama kali serta pendaftaran peralihannya di Kantor Pertanahan setempat;
- d. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan bahwa:
- 1) "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".
  - 2) "Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
    - a) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
    - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
    - c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat";
- e. Bahwa fakta hukumnya Rianto Tambunan *in casu* TERGUGAT V dan Hendri Saputra *in casu* TERGUGAT VI telah sepakat untuk melakukan jual beli atas SHM Nomor: 11109/Pakansari berdasarkan Akta Jual Beli No.148/2020 tanggal 14 Agustus 2020 dibuat dihadapan Popy Lelowaty, SH., MKn., PPAT di Kabupaten Bogor;
- f. Bahwa TERGUGAT VI mengajukan peralihan hak atas dasar Akta Jual Beli No. 148/2020 tanggal 14 Agustus 2020 melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor. Mengingat jual beli yang dilakukan oleh TERGUGAT V dan TERGUGAT VI sah secara hukum maka TURUT TERGUGAT IV mengabulkan permintaan tersebut dengan melakukan pencatatan adanya balik nama / peralihan kepemilikan dari TERGUGAT V menjadi atas nama TERGUGAT VI;

Halaman 27 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. Bahwa dengan didaftarkanya peralihan hak atas dasar Akta Jual Beli No.148/2020 tanggal 14 Agustus 2020 terhadap SHM Nomor: 11109/Pakansari tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, maka secara yuridis formal yang menjadi pemilik hak atas tanah tersebut adalah TERGUGAT VI selaku pembeli yang beritikad baik;
- h. Dengan demikian peralihan hak atas tanah SHM Nomor: 11109/Pakansari secara yuridis formal telah sah dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena peralihan hak atas tanah tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, Pasal 9 ayat (1), Pasal 13 ayat (1) dan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang -Undang Nomor 5 Tahun 1960;
- i. Bahwa sedangkan sesuai dengan Perjanjian Jual Beli tanggal 16 Juni 2015 yang dibuat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I bahwa dasar pengakuan PENGGUGAT sebagai pemilik hanyalah berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah objek Sengketa yang belum ditindaklanjuti dengan Perjanjian Jual Beli atas tanah;
- j. Bahwa sesuai dalil gugatan PENGGUGAT dalam butir 6, 8, 10 dan 14 tersebut sangat jelas jumlah yang disepakati PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sebesar Rp660.000.000,- (enam ratus enam puluh juta rupiah), namun sampai dengan gugatan ini didaftarkan PENGGUGAT baru membayar sebesar Rp550.300.000,- (lima ratus lima puluh juta tiga ratus ribu rupiah) dengan kata lain PENGGUGAT belum melunasi sisa pembayaran sampai dengan batas waktu yang ditentukan yaitu selama 12 bulan (1 tahun);
- k. Bahwa oleh karena sampai dengan gugatan ini diajukan, PENGGUGAT belum pernah melunasi sisa pembayaran sebagaimana yang telah disepakatai PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, maka Perjanjian Jual Beli tersebut batal demi hukum;

Halaman 28 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- l. Bahwa atas dasar fakta hukum di atas, TERGUGAT VI menolak butir 20 s.d. 25 dalil Gugatan yang menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah terhadap SHM Nomor: 11109/Pakansari;
- m. Bahwa demikian juga TERGUGAT VI menolak butir 26 dalil gugatan PENGGUGAT yang mendalilkan seolah - olah PENGGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik dan haruslah mendapat perlindungan hukum, karena fakta hukumnya sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam Perjanjian Jual Beli yang dibuat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, PENGGUGAT belum melunasi sisa pembayaran sampai dengan batas waktu yang ditentukan. Oleh karena itu, PENGGUGAT bukan merupakan pembeli yang beritikad baik. Dilain sisi, TERGUGAT VI perlu mendapat perlindungan hukum;
- n. Bahwa TERGUGAT VII menolak pula dalil gugatan pada butir 27 yang menyatakan bahwa "...pembeli bukan beritikad baik, meskipun telah memegang sertifikat hak atas tanah atas namanya sejak tahun 1999 dan 2000, karena pada waktu pembelian dia dianggap tidak mencermati objek tanah yang ternyata dikuasai oleh orang lain. Bahwa jual beli antara Tergugat V dan Tergugat I dilakukan setelah Tergugat I dan Tergugat IV mengusir Penggugat dari rumah Penggugat. Adapun alasannya sebagai berikut
  - 1) Bahwa dalam lembar tambahan untuk buku tanah/sertifikat pada SHM Nomor: 11109/Pakansari tidak ada sama sekali yang menyebutkan bahwa PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah terhadap SHM tersebut, melainkan TERGUGAT I lah selaku pemilik awal terhadap SHM Noma: 11109/Pakansari;
  - 2) Oleh karena terbukti TERGUGAT I merupakan pemilik yang sah atas Objek Sengketa tersebut. Konsekuensi hukumnya sebagai pemilik yang sah atas jaminan tersebut, maka TERGUGAT I berhak

Halaman 29 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan tindakan hukum apapun termasuk menjual Objek Sengketa tersebut kepada TERGUGAT V;

3) Lagi pula PENGGUGAT hanya mengaku-aku Objek Sengketa tersebut miliknya berdasarkan Perjanjian Jual Beli, yang mana PENGGUGAT sampai dengan batas waktu yang ditentukan tidak melunasi sisa pembayaran. Oleh karena itu, TERGUGAT I berhak menjual Objek Sengketa tersebut kepada siapapun dan sudah selayaknya Perjanjian Jual Beli tersebut dinyatakan batal demi hukum;

- o. Berdasarkan fakta hukum yang ada, terbukti bahwa pemilik yang sah atas Objek Sengketa tersebut adalah TERGUGAT VI. Konsekuensi hukumnya sebagai pemilik yang sah atas jaminan tersebut, maka TERGUGAT VI berhak melakukan tindakan hukum apapun termasuk menjaminkan atas Objek Sengketa tersebut kepada TERGUGAT VII untuk fasilitas pembiayaan yang diajukan oleh TERGUGAT VI;
- p. Oleh karena itu, proses jual beli antara TERGUGAT V dan TERGUGAT VI bukan merupakan perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan oleh PENGGUGAT;

4. Bahwa berkaitan dengan fakta hukum tersebut di atas, TERGUGAT VI menolak butir 28 dalil gugatan PENGGUGAT yang meminta peletakan sita jaminan terhadap SHM Nomor: 11109/Pakansari yang berlokasi di Perumahan Wartawangsa Residence Blok C2 No. 17, Desa/Kel. Pakansari, Kee. Cibinong, Kab. Bogor, Provinsi Jawa Barat, karena TERGUGAT VII telah mengikat tanah objek sengketa tersebut sebagai jaminan fasilitas pembiayaan dari TERGUGAT VI dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 10949/2020 yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;

Halaman 30 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa setiap objek sengketa yang berstatus jaminan di Bank tidak boleh dilakukan sita jaminan (conseNatoir beslag) sebagaimana yang tercantum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.394K/Pdt/1984, tanggal 5 Juli 1985 yang berbunyi sebagai berikut:  
"Barang-barang yang dijadikan jaminan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik tidak dapat dikenakan Conservatoir Beslag";
6. Bahwa berdasarkan hal hal yang telah TERGUGAT VI uraikan diatas maka tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT VI, oleh karenanya tidak ada konsekuensi hukum yang harus ditanggung TERGUGAT VI untuk membayar ganti rugi materil maupun immaterial kepada PENGGUGAT;
7. Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas TERGUGAT VI menolak seluruh gugatan PENGGUGAT dan petitum gugatan PENGGUGAT;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang terurai diatas, TERGUGAT VI mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan:

### DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT VI seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan dari PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Membebankan PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang bahwa Tergugat VII telah memberikan jawaban sebagai berikut :

Halaman 31 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## LEGAL STANDING TERGUGAT VII

Bahwa sebelum TERGUGAT VII menanggapi gugatan PENGGUGAT, TERGUGAT VII akan menyampaikan mengenai legal standing TERGUGAT VII yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa telah dilakukan merger (penggabungan) antara 3 (tiga) Bank Syariah di Indonesia yaitu PT Bank BRISyariah, Tbk, ("BRIS"), PT Bank Syariah Mandiri ("BSM") dan PT Bank Negara Indonesia Syariah ("BNIS") dimana BRIS merupakan Bank yang menerima penggabungan sedangkan BSM dan BNIS merupakan Bank yang menggabungkan diri;
2. Penggabungan (merger) sebagaimana yang telah dijelaskan pada butir 1 di atas telah dituangkan ke dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Bank BRISyariah, Tbk No.37 tanggal 14 Januari 2021 yang dibuat dan dihadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan *juncto* Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.AHU-AH.01.10-0011384 tanggal 28 Januari 2021, perihal: Penerimaan Pemberitahuan Penggabungan Perseroan PT Bank BRISyariah Tbk;
3. Bahwa berdasarkan ketentuan pada butir 1 dan 2 di atas, maka BRIS mengubah nama Perseroan menjadi PT Bank Syariah Indonesia Tbk ("BSI") dan perubahan nama Perseroan tersebut telah dituangkan ke dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perubahan Nama PT Bank BRI Syariah Tbk menjadi PT Bank Syariah Indonesia Tbk No.38 tanggal 14 Januari 2021 yang dibuat dan dihadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan *juncto* Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.AHU-0006268.AH.01.02. Tahun 2021 tanggal 1 Februari 2021 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Bank Syariah Indonesia Tbk *juncto* Surat Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.AHU-AH.01.03-

Halaman 32 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

0061498 tanggal 1 Februari 2021 perihal: Penerimaan Pemberitahuan  
Perubahan Anggaran Dasar PT Bank Syariah Indonesia Tbk;

4. Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka legal standing TERGUGAT yang semula PT Bank Syariah Mandiri telah berubah menjadi PT Bank Syariah Indonesia Tbk dan efektif pada tanggal 1 Februari 2021. Oleh karena itu, segala hak dan kewajiban dari PT Bank Syariah Mandiri telah diambil alih oleh PT Bank Syariah Indonesia Tbk, dan karenanya dalam perkara ini PT Bank Syariah Indonesia Tbk berkedudukan sebagai TERGUGAT VII;

## DALAM EKSEPSI

### PELAWAN TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING

1. Bahwa sesuai dengan dalil gugatan PENGGUGAT dalam butir 23 dan 24 disebutkan bahwa SHM Nomor: 11109/Pakansari atas nama Hendri Saputra *in casu* TERGUGAT VI merupakan milik PENGGUGAT berdasarkan Perjanjian Jual Beli antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT yang pembelian tersebut belum DILUNASI oleh PENGGUGAT;
2. Bahwa pada saat SHM Nomor: 11109/Pakansari atas nama Hendri Saputra dijaminakan kepada TERGUGAT VII untuk fasilitas pembiayaan yang diterima TERGUGAT VI, Objek Sengketa tersebut secara yuridis formal adalah milik Rianto Tambunan *in casu* TERGUGAT V berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 430/2019 tanggal 07 Oktober 2019 yang dibuat oleh Erik Felany Wijaya, SH., MKn., yang selanjutnya dijual kembali kepada TERGUGAT VI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 148/2020 tanggal 14 Agustus 2020 yang dibuat oleh Popy Lelowaty, SH., MKn. Terhadap Objek Sengketa tersebut saat ini merupakan objek jaminan pada TERGUGAT VII atas fasilitas pembiayaan yang diterima oleh TERGUGAT VI;

Halaman 33 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa jual beli atas SHM Nomor: 11109/Pakansari atas nama Hendri Saputra dilakukan dihadapan Notaris / PPAT berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 430/2019 tanggal 07 Oktober 2019 yang dibuat oleh Erik Felany Wijaya, SH., MKn., yang selanjutnya dijual kembali kepada TERGUGAT VI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 148/2020 tanggal 14 Agustus 2020 yang dibuat oleh Popy Lelowaty, SH., MKn. Oleh karenanya jual beli atas SHM Nomor: 11109/Pakansari atas nama Hendri Saputra kepada TERGUGAT VI secara hukum sah;
4. Bahwa atas dasar jual beli yang sah atas SHM Nomor: 11109/Pakansari atas nama Hendri Saputra tersebut, TURUT TERGUGAT IV menerbitkan SHM Nomor: 11109/Pakansari atas nama Hendri Saputra yang memiliki kekuatan pembutian yang kuat dan sempurna;
5. Bahwa hal tersebut sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan bahwa :  
"pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat";
6. Bahwa dengan demikian atas dasar fakta hukum tersebut di atas, terbukti PENGUGAT tidak mempunyai dasar atau *legal standing* untuk mengajukan gugatan terkait SHM Nomor: 11109/Pakansari atas nama Hendri Saputra *in casu* TERGUGAT VI, karena PENGUGAT belum melunasi sisa pembayaran sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam Perjanjian Jual Beli tersebut sehingga secara hukum bukan pemilik yang sah atas SHM Nomor: 11109/Pakansari. Oleh karena itu, TERGUGAT I selaku pemilik sekaligus penjual berhak menjual Objek Sengketa tersebut kepada siapapun. Disisi lain, Objek Sengketa tersebut saat ini merupakan milik TERGUGAT VI sesuai dengan pencatatan dalam SHM Nomor: 11109/Pakansari;

Halaman 34 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa atas dasar fakta hukum tersebut di atas, TERGUGAT VII mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan bahwa gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima dengan alasan bahwa PENGUGAT bukan sebagai pemilik terhadap Objek Sengketa;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT VII membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil dalam gugatan PENGUGAT, kecuali mengenai hal – hal yang diakui kebenarannya secara tegas dan nyata oleh TERGUGAT VII, serta terhadap hal – hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon kembali dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa sebelum TERGUGAT VII memberikan tanggapan terhadap gugatan PENGUGAT, perkenankan TERGUGAT VII menyampaikan fakta hukum sebagai berikut:
  - a. TERGUGAT VI adalah nasabah yang mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan dari TERGUGAT VII untuk Pembelian Rumah Second yang berlokasi di Perumahan Wartawangsa Residence Blok C2 No. 17, Desa/Kel. Pakansari, Kec. Cibinong, Kab. Bogor, Provinsi Jawa Barat sesuai dengan Formulir Pembiayaan BSM Griya;
  - b. Bahwa sebelum TERGUGAT VII memberikan fasilitas pembiayaan kepada TERGUGAT VI, TERGUGAT VII telah melakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap SHM Nomor: 11109/Pakansari dan diperoleh informasi bahwa TERGUGAT V merupakan pemilik yang SAH berdasarkan Akta Jual Beli No. 430/2019 tanggal 07 Oktober 2019 yang dibuat oleh Erik Felany Wijaya, SH., MKn.;
  - c. Bahwa selanjutnya atas permohonan TERGUGAT VI tersebut, TERGUGAT VII memberikan persetujuan kepada TERGUGAT VI sesuai Suratnya No.22/0286-3/SP3/ACF/960 tanggal 24 Juli 2020 perihal Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan Atas Nama Bpaak Hendri Saputra *in*

Halaman 35 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*casu* TERGUGAT VI, (selanjutnya disebut “SP3 NO. 22/0286-3/SP3/ACF/960”);

d. Bahwa persetujuan pembiayaan tersebut telah dituangkan dalam Akad Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Murabahah No. 13 tanggal 14 Agustus 2020 yang dibuat dihadapan Popy Lelowati, SH., M.Kn., Notaris dan PPAT di Kabupaten Bogor *in casu* TURUT TERGUGAT III antara TERGUGAT VII dengan TERGUGAT VI (selanjutnya “Akad Pembiayaan Murabahah No. 13”);

e. Bahwa terhadap fasilitas pembiayaan yang diterima, TERGUGAT VI memberikan jaminan berupa tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan SHM Nomor: 11109/Pakansari atas nama TERGUGAT V yang akan dibalik nama ke atas nama Hendri Saputra *in casu* TERGUGAT VII (disebut “Objek Sengketa”) yang telah diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 10949/2020 yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 164/2020 tanggal 25 September 2020 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Popy Lelowaty., M.Kn. *in casu* TURUT TERGUGAT III (selanjutnya “SHT No. 11109”);

f. Selanjutnya atas dasar jual beli tersebut di atas, Objek Sengketa dimaksud didaftarkan oleh TERGUGAT VI di Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan bukti peralihan / pencatatan sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor: 11109/Pakansari;

3. Bahwa berkaitan dengan fakta hukum tersebut di atas, TERGUGAT VII menolak butir 20 sampai dengan butir 25 dalil gugatan PENGUGAT, halaman 5 sampai dengan halaman 6 dengan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa:

*Halaman 36 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi*

## Disclaimer

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



"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

- b. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria bahwa untuk menjamin kepastian hukum atas tanah, setiap kepemilikan tanah harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat;
- c. Lebih lanjut kewajiban pendaftaran tanah diatur juga dalam Pasal 9 ayat (1) dan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan mengenai kewajiban pendaftaran tanah pertama kali serta pendaftaran peralihannya di Kantor Pertanahan setempat;
- d. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan bahwa :
  - (1) "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".
  - (2) "Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
    - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
    - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
    - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat";
- e. Bahwa fakta hukumnya Rianto Tambunan *in casu* TERGUGAT V dan Hendri Saputra *in casu* TERGUGAT VI telah sepakat untuk melakukan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli atas SHM Nomor: 11109/Pakansari berdasarkan Akta Jual Beli No.148/2020 tanggal 14 Agustus 2020 dibuat dihadapan Popy Lelowaty, SH., MKn., PPAT di Kabupaten Bogor;

f. Bahwa TERGUGAT VI mengajukan peralihan hak atas dasar Akta Jual Beli No. 148/2020 tanggal 14 Agustus 2020 melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor. Mengingat jual beli yang dilakukan oleh TERGUGAT V dan TERGUGAT VI sah secara hukum maka TURUT TERGUGAT IV mengabulkan permintaan tersebut dengan melakukan pencatatan adanya balik nama / peralihan kepemilikan dari TERGUGAT V menjadi atas nama TERGUGAT VI;

g. Bahwa dengan didaftarkanya peralihan hak atas dasar Akta Jual Beli No.148/2020 tanggal 14 Agustus 2020 terhadap SHM Nomor: 11109/Pakansari tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, maka secara yuridis formal yang menjadi pemilik hak atas tanah tersebut adalah TERGUGAT VI selaku pembeli yang beritikad baik;

h. Dengan demikian peralihan hak atas tanah SHM Nomor: 11109/Pakansari secara yuridis formal telah sah dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena peralihan hak atas tanah tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, Pasal 9 ayat (1), Pasal 13 ayat (1) dan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960;

i. Bahwa sedangkan sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 16 Juni 2015 (selanjutnya disebut “PPJB”) yang dibuat antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I bahwa dasar pengakuan PENGUGAT sebagai pemilik hanyalah berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah objek Sengketa yang belum ditindaklanjuti dengan Perjanjian Jual Beli atas tanah;

Halaman 38 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- j. Bahwa dalam PPJB tersebut sangat jelas jumlah yang disepakati PENGUGAT dengan TERGUGAT I sebesar Rp660.000.000,- (enam ratus enam puluh juta rupiah), namun sampai dengan gugatan ini didaftarkan PENGUGAT baru membayar sebesar Rp550.300.000,- (lima ratus lima puluh juta tiga ratus ribu rupiah) dengan kata lain PENGUGAT belum melunasi sisa pembayaran sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam PPJB tersebut;
- k. Bahwa sesuai dengan Pasal 9 1.1 PPJB “KETENTUAN PEMBATALAN PPJB” menyatakan bahwa “Dalam hal PIHAK KEDUA tidak memenuhi kewajiban untuk membayar harga tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ketentuan Pasal 3 dan di atas yaitu paling lambat 4 bulan sejak jatuh tempo pembayaran”;
- l. Bahwa oleh karena sampai dengan gugatan ini diajukan, PENGUGAT belum pernah melunasi sisa pembayaran sebagaimana yang telah ditentukan dalam PPJB tersebut, maka PPJB tersebut batal demi hukum;
- m. Bahwa atas dasar fakta hukum di atas, TERGUGAT VII menolak butir 20 s.d. 25 dalil Gugatan yang menyatakan bahwa PENGUGAT adalah pemilik yang sah terhadap SHM Nomor: 11109/Pakansari;
- n. Bahwa demikian juga TERGUGAT VII menolak butir 26 dalil gugatan PENGUGAT yang mendalilkan seolah – olah PENGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik dan haruslah mendapat perlindungan hukum, karena fakta hukumnya sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam PPJB yang dibuat antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, PENGUGAT belum melunasi sisa pembayaran sampai dengan batas waktu yang ditentukan. Oleh karena itu, PENGUGAT bukan merupakan pembeli yang beritikad baik. Dilain sisi, TERGUGAT VI dan TERGUGAT VII perlu mendapat perlindungan hukum karena TERGUGAT VII telah

Halaman 39 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan fasilitas pembiayaan kepada TERGUGAT VI dengan jaminan Objek Sengketa dimaksud;

o. Bahwa TERGUGAT VII menolak pula dalil gugatan pada butir 27 yang menyatakan bahwa "...pembeli bukan beritikad baik, meskipun telah memegang sertifikat hak atas tanah atas namanya sejak tahun 1999 dan 2000, karena pada waktu pembelian dia dianggap tidak mencermati objek tanah yang ternyata dikuasai oleh orang lain. Bahwa jual beli antara Tergugat V dan Tergugat I dilakukan setelah Tergugat I dan Tergugat IV mengusir Penggugat dari rumah Penggugat". Adapun alasannya sebagai berikut:

1) Bahwa dalam lembar tambahan untuk buku tanah/sertifikat pada SHM Nomor: 11109/Pakansari tidak ada sama sekali yang menyebutkan bahwa PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah terhadap SHM tersebut, melainkan TERGUGAT I lah selaku pemilik awal terhadap SHM Nomo: 11109/Pakansari;

2) Oleh karena terbukti TERGUGAT I merupakan pemilik yang sah atas Objek Sengketa tersebut. Konsekuensi hukumnya sebagai pemilik yang sah atas jaminan tersebut, maka TERGUGAT I berhak melakukan tindakan hukum apapun termasuk menjual Objek Sengketa tersebut kepada TERGUGAT V;

3) Lagi pula PENGGUGAT hanya mengaku – aku Objek Sengketa tersebut miliknya berdasarkan PPJB, yang mana PENGGUGAT sampai dengan batas waktu yang ditentukan tidak melunasi sisa pembayaran. Oleh karena itu, TERGUGAT I berhak menjual Objek Sengketa tersebut kepada siapapun dan sudah selayaknya PPJB tersebut dinyatakan batal demi hukum;

p. Berdasarkan fakta hukum yang ada, terbukti bahwa pemilik yang sah atas Objek Sengketa tersebut adalah TERGUGAT VI. Konsekuensi

Halaman 40 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukumnya sebagai pemilik yang sah atas jaminan tersebut, maka TERGUGAT VI berhak melakukan tindakan hukum apapun termasuk menjaminkan atas Objek Sengketa tersebut kepada TERGUGAT VII untuk fasilitas pembiayaan yang diajukan oleh TERGUGAT VI;

q. Oleh karena itu, proses jual beli antara TERGUGAT V dan TERGUGAT VI serta pemberian fasilitas pembiayaan dari TERGUGAT VII kepada TERGUGAT VI bukan merupakan perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan oleh PENGUGAT dan pemberian fasilitas pembiayaan oleh TERGUGAT VII kepada TERGUGAT VI sah dan tidak dapat dibatalkan;

4. Bahwa berkaitan dengan fakta hukum tersebut di atas, TERGUGAT VII menolak butir 28 dalil gugatan PENGUGAT yang meminta peletakan sita jaminan terhadap SHM Nomor: 11109/Pakansari yang berlokasi di Perumahan Wartawangsa Residence Blok C2 No. 17, Desa/Kel. Pakansari, Kec. Cibinong, Kab. Bogor, Provinsi Jawa Barat, karena TERGUGAT VII telah mengikat tanah objek sengketa tersebut sebagai jaminan fasilitas pembiayaan dari TERGUGAT VI dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 10949/2020 yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
5. Bahwa setiap objek sengketa yang berstatus jaminan di Bank tidak boleh dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sebagaimana yang tercantum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.394K/Pdt/1984, tanggal 5 Juli 1985 yang berbunyi sebagai berikut:  
"Barang-barang yang dijadikan jaminan hutang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik tidak dapat dikenakan Conservatoir Beslag";
6. Bahwa berkaitan dengan hal tersebut di atas, mengingat gugatan PENGUGAT tidak berdasar dan tidak memiliki bukti otentik yang kuat

Halaman 41 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka TERGUGAT VII menolak petitum gugatan PENGGUGAT pada butir 8 sampai dengan 10 yang meminta agar TERGUGAT VII menyerahkan SHM Nomor: 11109/Pakansari dan meminta putusan serta merta dalam perkara aquo dan menghukum TERGUGAT VII untuk membayar uang paksa (dwangsom);

7. Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas TERGUGAT VII menolak seluruh gugatan PENGGUGAT dan petitum gugatan PENGGUGAT;

Bahwa berdasarkan uraian – uraian tersebut di atas, dengan segala kerendahan hati TERGUGAT VII mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara perdata Nomor 372/PDT.G/2020/PN.CBI., memutus perkara tersebut dengan amar putusan sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari TERGUGAT VII;
2. Menyatakan gugatan dari PENGGUGAT tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan dari PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada PENGGUGAT;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang bahwa Turut Tergugat I telah memberikan jawaban sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI

#### A. EKSEPSI *EROR IN PERSONA*

*Diskualifikasi in person* - pengugat tidak memiliki kedudukan hukum untuk membatalkan suatu perjanjian yang bukan sebagai pihak di dalamnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. PENGGUGAT dalam Gugatannya, meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk membatalkan suatu perjanjian jual beli. Berikut dalil PENGGUGAT pada halaman 7:

“PRIMAIR:

1. ....
  2. ....
  3. ....
  4. Menyatakan tidak sah dan harus dibatalkan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat V;
  5. Menyatakan tidak sah dan harus dibatalkan jual beli antara Tergugat V dengan Tergugat VII;
  6. Menyatakan tidak sah dan harus dibatalkan jual beli antara Tergugat VI dengan Tergugat VII;”
2. Mohon Yang Mulia Majelis Hakim perhatikan, PENGGUGAT yang notabennya bukan merupakan pihak dalam perjanjian tersebut, telah meminta agar Perjanjian tersebut di atas agar dibatalkan adalah hal yang bertentangan dengan hukum.
  3. Hal demikian juga telah di pertegas oleh Yurisprudensi Putusan Hakim dalam perkara no. 03/Pdt.G/2005/PN.Jak.Sel yang dalam pertimbangan Majelis Hakim menyatakan bahwa:  
“gugatan oleh pihak ketiga dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim karena pihak ketiga bukanlah pihak yang berhak membatalkan perjanjian. Pihak yang berhak mengajukan gugatan pembatalan perjanjian adalah yang merupakan pihak dalam perjanjian tersebut.”;
  4. Hal ini sesuai dengan Pasal 1340 KUHPerdara yang menyatakan “suatu perjanjian berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa kerugian kepada pihak-pihak ketiga;

Halaman 43 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317.”;

5. Bahwa PENGGUGAT yang merupakan Pihak Ketiga yang tidak ikut terlibat dalam perjanjian, tidak dapat bertindak menuntut pembatalan atau mengajukan tuntutan sebagaimana dalam Pasal 1341 KUHPerdata, begitupun sebaliknya;

6. Dengan demikian PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS HUKUM (LEGAL STANDING) dalam perkara *a quo* (*diskualifikasi in person*). Sehingga sudah sepatutnya dan sepantasnya Yang Mulia Majelis Hakim menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklard*);

B. EKSEPSI GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCURLIBEL*) - ANTARA POSITA DENGAN PETITUM BERTOLAK BELAKANG PENGGUGAT MASIH MEMILIKI TUNGGAKAN NAMUN MEMINTA OBJEK GUGATAN AGAR DISAHKAN SEBAGAI MILIK PENGGUGAT

7. Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya mendalilkan yang pada intinya masih memiliki tunggakan pembayaran kepada TERGUGAT I sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta Rupiah) berikut dalil PENGGUGAT pada angka 14 halaman 4:

“Bahwa pada tanggal 8 Maret 2018 Tergugat I dan Tergugat IV mendatangi Penggugat serta menunjukkan foto copy sertifikat yang sudah dipecah dan meminta pelunasan dari Penggugat sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta Rupiah), yang saat itu sisa pembayaran yang diketahui Tergugat I hanya sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta Rupiah)”;

8. Sebagaimana pengakuan PENGGUGAT tersebut, membuktikan bahwa PENGGUGAT masih memiliki tunggakan kepada TERGUGAT I, namun tanpa hal yang masuk akal meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim

Halaman 44 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menyatakan Objek Gugatan sebagai milik PENGGUGAT  
sebagaimana Petitum PENGGUGAT angka 3;

Penggugat meminta pengesahan jual beli namun juga meminta pembatalan jual  
beli

9 Lebih parahnya lagi, gugatan Penggugat adalah mengenai pengesahan jual  
beli antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dalam judul  
Gugatan PENGGUGAT. Namun dalam Petitum Gugatannya, Penggugat  
malah meminta hal-hal yang di luar hubungan hukum Penggugat dengan  
Tergugat I yaitu:

- a. Meminta pembatalan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat V;
- b. Meminta pembatalan jual beli antara Tergugat V dengan Tergugat VII;  
dan
- c. Meminta pembatalan jual beli antara Tergugat VI dengan Tergugat VII.

10. HAL DEMIKIAN MENJADI TIDAK JELAS, SEBENARNYA GUGATAN  
PENGUGAT ITU GUGATAN PENGESAHAN JUAL BELI ATAU GUGATAN  
PEMBATALAN JUAL BELI (SENKETA KEPEMILIKAN HAK)

11. Berdasarkan seluruh alasan-alasan yang telah dikemukakan, terbukti  
Gugatan *a quo* mengandung banyak sekali ketidakjelasan, yang pada  
akhirnya tidak saja menyulitkan TURUT TERGUGAT I, melainkan juga  
seluruh pihak dalam perkara *a quo* dan Yang Mulia Majelis Hakim di dalam  
memahami isi Gugatan. Oleh karena itu, secara yuridis cukup beralasan  
bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima pengajuan Eksepsi  
Gugatan Kabur dan Tidak Jelas dan selanjutnya menyatakan Gugatan tidak  
dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

- A. KEBOHONGAN PENGUGAT-PENGUGAT MENCOBA MENGELABUI  
YANG MULIA MAJELIS HAKIM TERHORMAT
1. PENGUGAT dalam Gugatannya angka 6 halaman 3 mendalilkan

Halaman 45 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai berikut:

“.....pada tanggal 16 Juni 2015, TURUT TERGUGAT I dibuatkan perjanjian jual beli antara Tergugat I (ahli waris dari Dr. Agung Bagus Prasetya) selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli atas Objek Tanah berikut bangunan di atasnya.....”

2. TURUT TERGUGAT I dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT tersebut di atas. TURUT TERGUGAT I tidak pernah membuatkan ataupun ikut terlibat dalam pembuatan Perjanjian Jual Beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I. Dengan jelas disebutkan bahwa pihak-pihak dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 16 Juni 2015 adalah PENGGUGAT dengan TERGUGAT I saja, dan tidak ada TURUT TERGUGAT I dalam perjanjian tersebut.
3. lebih lanjut PENGGUGAT mendalilkan bahwa seolah-olah TURUT TERGUGAT I berjanji akan melakukan pemecahan sertifikat atas Objek Gugatan atas nama PENGGUGAT sebagaimana dalil PENGGUGAT pada angka 7 halaman 3 dalam Gugatannya di bawah ini:  
“....Turut Tergugat I dan Tergugat I bersedia untuk menyelesaikan pemecahan sertifikat atas Objek tersebut atas nama Penggugat paling lambat 3 bulan,....”
- 4.. KAMI MOHON AKTA YANG MULIA MAJELIS HAKIM agar PENGGUGAT membuktikan dalilnya tersebut.
5. Sebagaimana yang PENGGUGAT jelaskan bahwa yang menjadi konsumen TURUT TERGUGAT I adalah Dr. Agung Bagus Prasetya, dengan demikian TURUT TERGUGAT I hanya dapat melakukan pemecahan sertifikat atas Objek Gugatan ke atas nama Dr. Agung Bagus Prasetya yang merupakan anak dari TERGUGAT I (Ahli Waris Dr. Agung Bagus Prasetya) dan bukan kepada PENGGUGAT;

Halaman 46 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Lagi-lagi PENGGUGAT mencoba memelintir fakta dengan mengatakan bahwa Surat Nomor 064/LA/PIM-WR/II/2017 tanggal 8 Februari 2016 adalah untuk PENGGUGAT selaku konsumen sebagaimana dalil PENGGUGAT angka 12 halaman 4;
7. Perlu TURUT TERGUGAT I sampaikan kepada PENGGUGAT bahwa maksud SURAT NO. 064/LA/PIM-WR/II/2017 tanggal 8 Februari 2016 tersebut sebenarnya ditujukan bukan kepada PENGGUGAT selaku konsumen melainkan ditujukan kepada PENGGUGAT dan juga Kepada Konsumen Wartawangsa Residen (TERGUGAT I). Karena faktanya PENGGUGAT BUKAN / BAHKAN TIDAK PERNAH menjadi konsumen TURUT TERGUGAT I.
- B. PERJANJIAN JUAL BELI BUKAN MERUPAKAN ALAS PENGALIHAN HAK
8. PENGGUGAT dalam Gugatannya angka 21 halaman 5 mendalilkan bahwa yang pada intinya karena ada Perjanjian Jual Beli ("PPJB") antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I maka Objek Jual Beli tersebut mutlak beralih menjadi milik PENGGUGAT.
9. TURUT TERGUGAT I dengan ini keberatan atas dalil PENGGUGAT yang tidak berdasar tersebut. PPJB adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli ("AJB") di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT"). Dengan demikian PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli. Bahkan PENGGUGAT sebagai pembeli menyatakan masih belum membayar lunas harga yang disepakati kepada TERGUGAT I sebagai penjual.
10. PENGGUGAT juga tidak menyebutkan apakah PPJB tersebut dibuat dengan akta dihadapan notaris atau hanya di bawah tangan. Jika hanya

Halaman 47 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di bawah tangan tentu tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

### C. TENTANG SITA JAMINAN – OBJEK SENGKETA SEDANG DALAM JAMINAN HAK AGUNAN BANK

11. PENGUGAT dalam Gugatannya meminta agar terhadap Objek Sengketa diletakkan Sita Jaminan sebagaimana dalil PENGUGAT angka 28 halaman 7 sebagai berikut:

“Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia, maka kami mohon agar atas obyek sengketa diletakkan Sita Jaminan, yaitu tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak blok C2 nomor 17 Type Jade yang berada di komplek perumahan wartawangsa Residence, kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, kabupaten Bogor, dengan batas-batas:.....”

12. Bahwa Sita Jaminan hanya dapat dilakukan terhadap harta atau barang milik Tergugat sebagaimana dalam Pasal 1131 KUHPerduta. Bahwa PENGUGAT dalam Gugatannya selalu menyatakan bahwa Objek Sengketa adalah milik PENGUGAT. Jadi sebenarnya Objek Sengketa yang diminta Sita tersebut milik siapa? Milik PENGUGAT ATAU TERGUGAT? Jika milik TERGUGAT, TERGUGAT berapa?

13. Lebih lanjut terhadap Objek Sengketa saat ini sepengetahuan TURUT TERGUGAT I sedang dijaminkan dan dipasang Hak Tanggungan kepada TERGUGAT VII yang merupakan Bank. Pada prinsipnya terhadap barang yang telah dijadikan agunan kredit tidak boleh diletakkan sita jaminan, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 1829 K/Pdt/1992 tanggal 2 Juni 1994 dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 394 K/Pdt/1984 tanggal 5 Juni 1985, berdasarkan mana Mahkamah Agung telah membatalkan tindakan pengadilan yang

Halaman 48 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



meletakkan sita jaminan di atas benda tidak bergerak yang telah dijadikan agunan.

14. Majelis Hakim Yang Terhormat juga harus mempertimbangkan ketentuan Pasal 261 RBG, sebelum suatu penetapan Sita Jaminan dapat ditetapkan atas asset-aset milik Tergugat, Penggugat harus membuktikan adanya persangkaan yang beralasan bahwa:

(I) Tergugat akan menggelapkan atau melarikan harta bendanya;

(II) Bertujuan untuk menjauhkan harta bendanya dari Penggugat.

Apabila Penggugat tidak dapat membuktikan salah satu unsur di atas, penetapan Sita Jaminan tidak dapat dikabulkan;

15. Bahwa Mahkamah Agung telah menegaskan syarat-syarat permohonan sita jaminan, yaitu sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 05 Tahun 1975 ("SEMA 05/1975") Perihal Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dikutip sebagai berikut:

"a. Agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (conservatoir beslag) dan jangan sekali-kali mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 227 H.I.R./261 R.Bg);

b. Agar dalam surat permohonan conservatoir beslag serta surat ketetapan yang mengabulkan nya disebut alasan-alasan apa yang menyebabkan conservatoir beslag yang dimohon dan dikabulkan itu, yang berarti bahwa sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon."

**D.TENTANG PUTUSAN SERTA MERTA (UIT VOERBAAR BIJ VOORRAAD)**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Di dalam Gugatan PENGUGAT pada bagian Petitem No. 9, PENGUGAT memohon agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Banding maupun Kasasi.
17. Mohon perhatian Yang Mulia Majelis Hakim bahwa meskipun Pasal 180 ayat (1) HIR memperbolehkan putusan serta merta meskipun ada upaya bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*), namun dalam prakteknya hakim harus sangat berhati-hati dalam menjatuhkan putusan serta merta, sebagaimana hal ini diatur dan ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 ("SEMA 03/2000") butir 3 dan 4 sebagai berikut:

Butir 3 SEMA 03/2000:

"...Mahkamah Agung memerintahkan kepada Para Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Agama, serta para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama untuk mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan tuntutan provisionil sebagaimana diuraikan dalam Pasal 180 ayat (1) Reglemen Indonesia Yang diperbaharui (HIR) dan Pasal 191 ayat (1) Reglemen Hukum Acara Untuk Luar Jawa – Madura (Rbg) serta Pasal 32 Rv."

Butir 4 SEMA 03/2000:

"Selanjutnya Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi

Halaman 50 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi





- dan tandatangan, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
- b. Gugatan hutang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  - c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa-menyewa sudah habis lampau atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;
  - d. Pokok Gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - e. Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
  - f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
  - g. Pokok sengketa mengenai (*bezitsrecht*).
18. Lebih lanjut, Mahkamah Agung RI menegaskan kewajiban hakim agar tidak menjatuhkan putusan serta merta sebagaimana dinyatakan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 ("SEMA 04/2001") sebagai berikut :
- "Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA 03/2000 yang menyebutkan :
- Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.”

19. Karenanya dalam Gugatan PENGUGAT yang tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana di syatkan dalam SEMA 03/2000 dan SEMA 04/2001, maka demi hukum sudah sepatutnya apabila Yang Mulia Majelis Hakim menolak permohonan pelaksanaan putusan serta merta / *Uitvoerbaar bij Voorraad* tersebut.

## E. TENTANG TUNTUTAN UANG PAKSA (“DWANGSOM”)

20. Di dalam Gugatan PENGUGAT pada bagian Petitum angka 10, PENGUGAT menuntut pembayaran uang paksa sebesar Rp. 150.000.- (seratus lima puluh ribu Rupiah) perhari kepada TERGUGAT VII. Dengan tidak diikutsertakan TURUT TERGUGAT I dalam Tuntutan Uang Paksa tersebut maka tidak ada alasan TURUT TERGUGAT I untuk menanggapinya.

## PETITUM

Berdasarkan fakta dan alasan hukum yang telah diuraikan di atas, maka TURUT TERGUGAT I mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan mengeluarkan putusan dengan amar sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan seluruh Eksepsi yang diajukan oleh TURUT TERGUGAT I; dan
2. Menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara:

Atau;

Halaman 52 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang bahwa Turut Tergugat IV telah memberikan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya berdasarkan fakta hukum;

2. Berdasarkan dalil gugatan Penggugat permasalahan dalam perkara aquo merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan substansi permasalahan pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan dari ahli waris Dr. Agung Bagus Prasetya terletak di Kompleks Perumahan Wartawangsa Residence, Type Jade blok C2 Nomor 17 Kelurahan Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor dengan batas-batas :

- Setelah Utara : Jalan Blok C2 – C3;
- Setelah Selatan : Rumah Ibu Rachel/Blok C2 No. 16;
- Sebelah Barat : Jalan Blok C2;
- Sebelah Timur : Rumah Ibu Rachel/Blok C2 No. 16.

Bahwa setelah dicermati dalil-dalil posita gugatan dari Penggugat permasalahan dalam perkara aquo merupakan perselisihan antara Penggugat dengan Para Tergugat yang tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat IV karena disamping gugatan Penggugat tidak ada yang mendalilkan perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat IV sehingga melanggar hukum gugatan aquo nota bene merupakan permasalahan penguasaan fisik yang nyata-nyata tidak ada keterkaitannya dengan Turut

Halaman 53 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat IV sebagai lembaga pelayanan publik bidang pertanahan sebagai pencatat administrasinya;

3. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas tuntutan Penggugat dalam Pokok perkara khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat diantaranya pada petitum poin 11 mengingat dalam gugatannya Penggugat tidak dapat mendalilkan perbuatan hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat IV sebagai Lembaga pelayanan publik dibidang pertanahan di Wilayah kabupaten Bogor sehingga melanggar hukum yang akibatnya merugikan Penggugat maka tidak beralasan bila Turut Tergugat IV harus dihukum ikut mentaati isi putusan dalam perkara aquo;
4. Bahwa Tergugat III menolak secara tegas seluruh gugatan khususnya yang ditujukan kepadada Turut Tergugat baik pada Posita maupun Petitum pokok perkaranya sepanjang belum memenuhi yang ditentukan dalam Ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997.
5. Bahwa, untuk memperjelas duduk permasalahan tanah sengketa bersama ini disampaikan kronologis penerbitan sertifikat in litis berdasarkan data adminisratif yang ada di Turut Tergugat IV (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) sebagai berikut :
  - a. Status semula Sertipikat Hak Milik Nomor 11109/Pakansari adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1907/Pakansari, Surat Ukur Nomor 1936/Pakansari/2017 seluas 115 M<sup>2</sup> (seratus lima belas meter persegi) atas nama PT. PINAMAS berkedudukan di Jakarta Pusat berasal dari Pemisahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1872/Pakansari yang terbit pada tanggal 27 Oktober 2017;
  - b. Pada tahun 2017 dibebani Hak Tanggungan Peringkat I kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Halaman 54 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berkedudukan di Jakarta Pusat berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 14090/2017;

- c. Pada tanggal 20-03-2019 telah di Roya berdasarkan Surat Roya Nomor 2317/BGR.UT/MCLU/XI/ROYA/2018 tanggal 26-11-2018 dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sehingga Hak Tanggungan Nomor 14090/2017 dihapus;
- d. Pada tanggal 03-05-2019 telah beralih kepada Henry Basuki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12/2019 tanggal 30-04-2019 yang dibuat oleh Alfarina, S.H. selaku PPAT;
- e. Pada tanggal 14-10-2019 telah beralih kepada Rianto Tambunan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 430/2019 tanggal 07-10-2019 yang dibuat oleh Erik Felany Wijaya, S.H., M.kn selaku PPAT;
- f. Pada tanggal 03-08-2020 Dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 1998 tanggal 26 Juni 1998, Hak Guna Bangunan Nomor 1907 Desa Pakansari hapus dan diubah menjadi Hak Milik Nomor 11109 Desa Pakansari dengan Uang Pemasukan sebesar Rp. 0-;
- g. Pada tanggal 02-09-2020 telah beralih kepada Henri Saputra berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 148/2020 tanggal 14-08-2020 yang dibuat oleh Popy Lelowaty, S.H., M.kn selaku PPAT;

Atas dasar uraian tersebut diatas, maka mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutus:

1. Menerima Jawaban Turut Tergugat IV;
2. Menolak Gugatan sepanjang yang memberatkan Turut Tergugat IV;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 55 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap jawaban dari Tergugat VI, Tergugat VII, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik secara e court tertanggal 18 Mei 2021, dan terhadap Replik Penggugat tersebut, pihak Tergugat VI, Tergugat VII, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV telah mengajukan Duplik tertanggal 25 Mei 2021 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Foto Copy Tanda Penduduk (KTP)  
Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti P.1;
2. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP)  
Tergugat I, selanjutnya diberi tanda bukti P.2;
3. Foto Copy Kartu Keluarga Nomor  
3276102607120023 atas nama Kepala Keluarga Hendri Basuki, selanjutnya  
diberi tanda bukti P.3;
4. Foto Copy Pengikatan Jual Beli tanggal 18  
Februari 2018, antara anak Tergugat I dengan Turut Tergugat I, selanjutnya  
diberi tanda bukti P.4;
5. Foto Copy Perjanjian Jual Beli tanggal 16  
Juni 2015 antara Penggugat dengan Tergugat I, selanjutnya diberi tanda  
bukti P.5;
6. Foto Copy Sertifikat HGB Nomor 1176 atas  
nama Turut Tergugat I selanjutnya diberi tanda bukti P.6;
7. Foto Copy Bukti kwitansi tanggal 14 Juni  
2015 sebesar Rp.1.000.000 sebagai tanda jadi, selanjutnya diberi tanda  
bukti P.7;
8. Foto Copy Print Out Rekening Koran Bank  
BCA ,materi bukti transfer ke rekening Tergugat I sebesar 9.000.000 rupiah,

Halaman 56 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya diberi tanda bukti P.8;

9. Foto Copy bukti Transfer tanggal 17 Juni 2015 dari Rekening BCA Penggugat ke Rekening BNI Tergugat I nomor 113401008680509, selanjutnya diberi tanda bukti P.9;
10. Foto Copy Rekening Koran yang dikeluarkan oleh Bank Sentral Asia cabang Pembantu Pasar Minggu, terdapat pembayaran dari Penggugat ke Rekening BRI Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang totalnya sebesar 165.300.000,- selanjutnya diberi tanda bukti P.10;
11. Foto Copy Kwitansi Pembayaran sejumlah 23.500.000 tanggal 25 Juli 2015, yang menerima Tergugat I, selanjutnya diberi tanda bukti P.11;
12. Kwitansi Pembayaran sejumlah 33.500.000 tanggal 27 Agustus 2015 yang menerima Tergugat I, selanjutnya diberi tanda bukti P.12;
13. Foto Copy Rekening Koran yang dikeluarkan oleh Bank Mandiri Cabang Depok, selanjutnya diberi tanda bukti P.13;
14. Foto Copy Kwitansi Pembayaran sejumlah 22.500.000 tanggal 30 September 2015 yang menerima Tergugat I, selanjutnya diberi tanda bukti P.14;
15. Foto Copy Rekening Koran yang di keluarkan oleh Bank Sinar Mas Cabang Depok, selanjutnya diberi tanda bukti P.15;
16. Foto Copy Kwitansi Pembayaran sejumlah 30.000.000 tanggal 11 Februari 2016 yang menerima Tergugat II, selanjutnya diberi tanda bukti P.16;
17. Foto Copy Kwitansi Pembayaran sejumlah 50.000.000 tanggal 10 April 2017 yang diterima Tergugat II atas perintah Tergugat I, selanjutnya diberi tanda bukti P.17;

Halaman 57 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Foto Copy Kwitansi Pembayaran sejumlah 50.000.000 tanggal 14 April 2017 yang diterima Tergugat I, selanjutnya diberi tanda bukti P.18;
19. Foto Copy Keputusan Bupati Bogor Nomor 648.11/003.1.1/00604/BPT/2012, tanggal 16 Agustus 2012 tantang Izin Mendirikan Bangunan selanjutnya diberi tanda bukti P.19;
20. Foto Copy PD. Kabul Berkah, Bon belanja Material tgl 4 Juli 2015, selanjutnya diberi tanda bukti P.20;
21. Foto Copy PD.Kabul Berkah, Bon belanja Material tgl 3 Juli 2015 selanjutnya diberi tanda bukti P.20.a;
22. Foto Copy Foto Copy Tirta Bangunan, Bon belanja Material tgl 4 Juli 2015, selanjutnya diberi tanda bukti P-20.b;
23. Foto Copy PD.Kabul Berkah, Bon belanja Material tgl 8 /7 -2015, selanjutnya diberi tanda bukti P-20.c;
24. Foto Copy PD.Kabul Berkah, Bon belanja Material tgl 8 /7 -2015 selanjutnya diberi tanda bukti P-20.d;
25. Foto Copy PD.Kabul Berkah, Bon belanja Material tgl 10/7 -2015 selanjutnya diberi tanda bukti P-20.e ;
26. Foto Copy PD.Kabul Berkah, Bon belanja Material tgl 10/7 -2015 selanjutnya diberi tanda bukti P-20.f;
27. Foto Copy Toko Bahan bangunan Mitra Makmur bon belanja tanggal 11/7 -2015 selanjutnya diberi tanda bukti P-20.g;
28. Foto Copy TB Utama Baru bon belanja tanggal 18/7 -2015 selanjutnya diberi tanda bukti P-20.h;
29. Foto Copy Tirta bangunan, bon belanja tanggal 13/7 -2015 selanjutnya diberi tanda bukti P-20.i;
30. Bukti P-20.j Foto Copy Atana, Genteng dan keramik tgl 02/7-2015

Halaman 58 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

selanjutnya diberi tanda bukti P-20.j;

31. Foto Copy Atana, Genteng dan keramik tgl 24/8-2015 selanjutnya diberi tanda bukti P-20.k;

32. Foto Copy Toko Bahan bangunan Mitra Makmur bon belanja tanggal 29/8-2015 selanjutnya diberi tanda bukti P-20.l;

33. Foto Copy Toko Bahan bangunan Mitra Makmur bon belanja tanggal 31/8-2015 selanjutnya diberi tanda bukti P-20.m;

34. Foto Copy Mitra 10, Sholeh Iskandar ( dpn Kampus Univ Ibn Khaldun Bogor ) bon belanja tanggal 8/10 -2015 selanjutnya diberi tanda bukti P-20.n;

35. Foto Copy Nota no 009044 belanja material tanggal 17/9-2015 selanjutnya diberi tanda bukti P-20.o;

36. Foto Copy Nota no belanja material tanggal 23/9-2015 selanjutnya diberi tanda bukti P-20.p;

37. Foto Copy TB.Surya Agung belanja Material tanggal 29/9-2015 selanjutnya diberi tanda bukti P-20.q;

38. Foto Copy Bon Belanja tanggal 23 September 2015 selanjutnya diberi tanda bukti P-20.r;

39. Foto Copy Nota no 00853 belanja material tanggal 10/11-2015 selanjutnya diberi tanda bukti P-20.s;

40. Foto Copy TB.Surya Agung. belanja Material tanggal 3/10-2015 selanjutnya diberi tanda bukti P-20.t ;

41. Foto Copy Nota no 013666 belanja material tanggal 13 Oktober 2015 selanjutnya diberi tanda bukti P-20.u;

42. Foto Copy Toko Kaca dan Aluminium Variasi Pintu, belanja material tanggal 22 Oktober 2015, selanjutnya diberi tanda bukti P-20.v;

43. Foto Copy TB.Surya Agung belanja Material tanggal 24 oktober 2015 selanjutnya diberi tanda bukti P-20.w;

44. Foto Copy Tirta bangunan, bon belanja tanggal 5 November 2015

Halaman 59 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

selanjutnya diberi tanda bukti P-20.x ;

45. Foto Copy Gambar foto objek sebelum renovasi saat survey hingga terjadi renovasi yang dilakukan oleh Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti P.21;

46. Foto Copy Surat Pemberitahuan tanggal 29 Nopember 2016 nomor 064/LA/PIM-WR/II/2017 perihal Keterangan Pemecahan Sertifikat selanjutnya diberi tanda bukti P.22;

47. Foto Copy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan nomor B/258/VII/2019/Reskrim tanggal 12 Juli 2019, selanjutnya diberi tanda bukti P.23;

48. Foto Copy Surat Pemberitahuan tanggal 8 Februari 2016 nomor 064/LA/PIM-WR/II/2017 tentang Keterangan Pemecahan Sertifikat selanjutnya diberi tanda bukti P.24;

49. Foto Copy HGB nomor 1907 pemecahan dari HGB nomor 1176 atas nama Turut Tergugat I selanjutnya diberi tanda bukti P.25;

50. Foto Copy Surat tanda Penerimaan Laporan nomor Lp/B/221/III/2018/JBR/Res.Bgr terhadap Tergugat I atas dugaan tindak pidana Pencemaran Nama baik selanjutnya diberi tanda bukti P.26;

51. Foto Copy Surat tanda Penerimaan Laporan nomor STPL/310/IV/2018/Sek.Cbn atas pencurian barang barang milik Penggugat yang dilakukan oleh orang suruhan Tergugat I dan Tergugat V selanjutnya diberi tanda bukti P.27;

52. Bukti P-28 Foto Copy Tanda Terima dokumen Pemblokiran tanggal 31 Oktober 2019 selanjutnya diberi tanda bukti P.28;

53. Foto Copy Surat Keterangan nomor 21./04/2021 yang dikeluarkan Pengurus Rt 06 Rw 05, Kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, selanjutnya diberi tanda bukti P.29;

54. Foto Copy Bukti Pembukaan Segel selanjutnya diberi tanda bukti P.30;

55. Foto Copy Surat Keterangan no.062/LA/WR/XI/2016 dari saudara Hendri

Halaman 60 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nugroho selaku Proyek Manager Wartawangsa Residence selanjutnya diberi tanda bukti P.31;

56. Foto Copy Bukti P-32 Screenshoot Chat waschap dengan Pelaku Pengusiran terhadap Penggugat selanjutnya diberi tanda bukti P.32;

57. Foto Copy Bukti P-33 Kwitansi Pembayaran Pekerjaan Renovasi dan Penambahan tanggal 18 Desember 2015 selanjutnya diberi tanda bukti P.33;

58. Foto Copy Bukti P-34 Kwitansi Pembayaran Pekerjaan Renovasi dan Penambahan tanggal 16 september 2015 selanjutnya diberi tanda bukti P.34;

59. Foto Copy Bukti P-35 Kwitansi Pembayaran Pekerjaan Renovasi dan Penambahan tanggal 30 Juli 2015 selanjutnya diberi tanda bukti P.35;

60. Bukti P-36 Foto Copy Kartu tanda Penduduk Pemborong atas nama saudara Nanang selanjutnya diberi tanda bukti P.36;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti Bukti P-2, Bukti P-3, Bukti P-4, Bukti P-6, Bukti P-15, P-19, Bukti P-23, Bukti P-25, Bukti P-36, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Bukti P-21 dan Bukti P-32 merupakan print out dari screenhots whatsapp, dan bukti P-22 tanpa pembanding;

Menimbang, bahwa disamping bukti-bukti surat sebagaimana tersebut diatas, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing bernama :

1. Saksi Ridwan Sutisna, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi Kenal dengan Penggugat tidak ada hubungan keluarga dengan Tergugat dan Turut Tergugat tidak kenal dengan Tergugat;:
  - Bahwa Saksi kenal dan berhubungan dengan Penggugat sejak tahun 2015;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu permasalahannya antara Penggugat dan Tergugat yaitu masalah rumah;
- Bahwa rumah yang bermasalah tersebut yang di Perumahan Wartawangsa Residence, Type Jade blok C2 Nomor 17 Kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
- Bahwa Saksi sebelumnya sering ke rumah Penggugat
- Bahwa Saksi ke rumah Penggugat Tahun 2018 pernah kesana;
- Bahwa Saat kesana tahun 2018 ada pembangunan ;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Hendri;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Hendri yang saat itu diajak Penggugat, dalam rangka pembayaran rumah;
- Bahwa sebelumnya saat disana Penggugat untuk membayar sekitar Rp100 juta dan sampai disana ditolak ;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa alasannya di tolak, menurut Tergugat VI kalau mau pembayarannya sekitar Rp500 juta rupiah dan kalau tidak mau bayar disuruh keluar;
- Bahwa sekarang Penggugat tinggal di daerah Makasar ;
- Bahwa saksi pernah mendengar ada pengusiran dari cerita Penggugat ;
- Bahwa Saat itu Penggugat tidak ada di rumah;
- Bahwa kalau dari cerita Penggugat, yang mengusir adalah Pak Hendri;
- Bahwa pelunasan yang hendak dibayar Penggugat terjadi tahun 2018
- Bahwa Saksi tidak tahu ada perjanjian antara Penggugat dengan Hendri;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan PT Pinamas;
- Bahwa hubungan Saksi dengan Penggugat sebagai teman;

Halaman 62 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terkait dengan perjanjian Penggugat dan Hendri Saksi tidak tahu;
- Bahwa sejak tahun 2015 sekitar itu sudah ada renovasi;
- Bahwa terkait renovasi saksi lihat sendiri;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah saat renovasi sudah ada seijin pengelola;
- Bahwa Saksi tidak tahu terkait renovasi atas inisiatif siapa
- Bahwa saat berangkat ke rumah Hendri, saksi tidak tahu Penggugat ada membawa uang ;
- Bahwa Saksi tahu bukti kepemilikan dari Penggugat atas rumah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat VI;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Hendri Basuki, Sadiman, Oktavia , Arie dan Rianto
- Bahwa Saksi tidak tahu pasti apa yang menjadi permasalahan yang jelas Penggugat minta ditemenin ke rumah Hendri tahun 2018 bulannya Pebruari, waktu itu diminta oleh adi untuk ketemu Hendri;
- Bahwa ketemu di kediaman Hendri di Puri Cimanggis;
- Bahwa yang dibicarakan untuk membayar sisa pelunasan rumah Rp100 juta rupiah ke Hendri namun ditolak Hendri;
- Bahwa Alasan Hendri menolak tidak jelas, tiba-tiba dia marah-marah;
- Bahwa Saksi tidak dengar mengenai apa marahnya, yang pada pokoknya Hendri menolak dan marah-marah, setelah itu dengan sedikit mengancam kalau mau tinggal disitu harus bayar 500 juta kalau tidak silahkan keluar dari rumah sengketa dan tidak lama kemudian kami diusir;
- Bahwa yang mengusir Saksi yaitu Hendri;

Halaman 63 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah itu tidak ada pertemuan lagi;
- Bahwa tidak ada peristiwa lain terkait perkara ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu sekarang rumah sengketa dikuasai oleh siapa
- Bahwa terakhir yang diserahkan tahun 2018;
- Bahwa saat itu Penggugat masih tinggal disitu namun sekarang tidak tinggal disitu
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa Tergugat tidak tinggal disitu ;

2. Saksi Sugoto Dwiwanoro, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi Kenal dengan Penggugat tidak ada hubungan keluarga dengan Tergugat dan Turut Tergugat tidak kenal dengan Tergugat,;
- Bahwa saksi adalah teman sekalian tetangga saat Penggugat bertempat tinggal di Mampang Jakarta Selatan;
- Bahwa Saksi dihadirkan akan menerangkan masalah pengusiran yang dilakukan oleh Tergugat VI dan rekan-rekannya;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, satu kampung di Jakarta, kenal sudah lama;
- Bahwa Saksi tahu Terkait peristiwa Jual beli rumah;
- Bahwa lokaisi rumah di Jalan Wartawangsa Nomor Blok C2 Nomor 17;
- Bahwa ada surat Jual beli yang saya baca antara Hendri Basuki dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi Pernah tinggal di rumah itu 2 bulan ;
- Bahwa Saksi tinggal di tempat itu tahun 2019 Bulan Nopember ;
- Bahwa Saksi tinggal disitui dengan isteri;

Halaman 64 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tinggal di tempat itu karena disuruh oleh Penggugat karena dia masih di Sulawesi;
- Bahwa terkait pengusiran yang datang adalah yang mempunyai surat tanah dan polisi;
- Bahwa yang datang orang batak, si Tomi dan 5 orang, Jam 13 siang;
- Bahwa saat itu apa yang disampaikan ditanyakan apakah ada surat-surat rumah, apakah ada jual beli dan orang tersebut membacakan akta jual beli dan surat rumah itu dan saksi di usir;
- Bahwa ditunjukkan bukti P-5 akta jual beli dan dibenarkan oleh saksi;
- Bahwa setelah itu saksi berikan kepada mereka, mereka memanggil tukang kunci dan mengganti kunci rumah;
- Bahwa setelah saksi perlihatkan ada surat jual beli dan saksi berikan kepada Pak Tomi, rekasi mereka memperlihatkan foto copi sertifikat;
- Bahwa setelah itu mereka menggabti kunci rumah dan Saksi disuruh ke luar ;
- Bahwa keluar dan duduk di teras menunggu Pak Adi dan ternyata tidak datang saya pulang dan setengah lima Adi datang mereka sudah tidak ada;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan PT PINAMAS ;
- Diperlihatkan bukti P5 dan Saksi menyatakan Itu perjanjian jual beli rumah dan saksi baca sepintas;
- Bahwa Saksi tidak tahu isinya;
- Bahwa perjanjian itu antara Edi sama Penggugat ;
- Bahwa yang diperjualbelikan adalah \rRumah di Blok C2 nomor 17 Perumahan Wartawangsa;

Halaman 65 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perjanjian saksi baca sendiri;
- Bahwa rumah milik Milik Penggugat; tahu rai Penggugat ;
- Bahwa Penggugat belum membayar lunas jual beli tersebut
- Bahwa yang tunjukan sertifikatnya adalah Tergugat VI dan saksi baca;
- Bahwa rumah belum lunas dibayar lunas Penggugat, sepengetahuan saksi belum lunas dan saat mau dibayar kata pak Penggugat itu harus ada Rp500 juta;
- Bahwa Sempat tinggal di rumah itu dan yang menyuruh adalah Penggugat karena ia tinggal di Sulawesi;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat mempunyai rumah dengan membeli dari Hendri Basuki;
- Bahwa tahu ksrena Saksi baca di surat jual beli bukti P-5 ;
- Bahwa saksi bisa lihat surat tersebut karena yang membawanya, Penggugat
- Bahwa jual beli antara Pak Adi beli dari Hendri Basuki;
- Bahwa yang membuat Penggugat memperlihatkan jual beli kepada Saksi karena Saksi suruh tunggu rumahnya tersebut ;
- Bahwa Adi bawa surat bulan Nopember Tahun 2019;
- Bahwa Sebab diperlihatkan surat perjanjian karena Penggugat bilang kalau ada apa apa ditunjukan surat itu;
- Bahwa Penggugat bilang begitu karena masalah jual beli yang seharusnya dibayar sekian tapi meminta nya lebih tinggi;
- Bahwa Saksi tahu dari Penggugat ;
- Bahwa Saksi menerangkan diminta menunggu rumah oleh Penggugat, hubungan Saksi dengan Penggugat apa Teman satu RT dan RW;

Halaman 66 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menunggu rumah tidak dibayar;
  - Bahwa tentang jual beli saksi tahu itu belum lunas, tahunya karena Penggugat yang bilang;
  - Bahwa sisa yang harus dibayar Rp50 juta tapi harus dibayar Rp500 juta;
  - Bahwa selama Saksi ada disitu tidak ada teguran dari pihak lain;
  - Bahwa Penggugat ada di Sulawesi, lupa sejak kapan;
  - Bahwa ketika Tambunan datang, saksi telpon Penggugat kemudian Penggugat namun Ketika Penggugat datang, orang itu sudah keluar ;
  - Bahwa sebelumnya tidak ada yang tinggal disitu;
  - Bahwa Saksi disuruh jaga rumah karena Penggugat ada di Sulawesi ;
  - Bahwa sebelumnya Penggugat tidak tinggal disitu
  - Bahwa Penggugat pernah tinggal disitu tapi waktunya tidak tahu;
  - Bahwa setelah jual beli rumah Saksi tidak tahu rumah diserahkan kepada saksi ;
  - Bahwa sebelumnya Penggugat tinggal di Mampang Jakarta;
  - Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat pernah laporan polisi;
  - Bahwa ada 2 kali lagi Saksi pernah ke situ dan masih ada barang-barang setelah itu saksi lupa dan sudah tidak ada ;
  - Bahwa Saksi tahu barang-barang kosong, karena Saksi intip;
  - Bahwa saat pengusiran mereka tidak ada membawa barang
  - Bahwa Rianto Tambunan, yaitu pegang Sertifikat;
3. Saksi Dedi, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 67 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi Kenal dengan Penggugat tidak ada hubungan keluarga dengan Tergugat dan Turut Tergugat tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa hubungannya Saksi dengan perkara ini yaitu Saksi yang mengerjakan renovasi rumah
- Bahwa yang meminta Saksi menjadi Saksi dalam perkara ini adalah Penggugat
- Bahwa Saksi tahu terkait masalah rumah yang di Perumahan Wartawangsa Residence, Type Jade blok C2 Nomor 17 Kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
- Bahwa Saksi sebelumnya tidak kenal dengan Penggugat ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat saat renovasi 2018, waktu akan merenovasi rumahnya Penggugat ;
- Bahwa yang melaksanakan renovasi Pak Nanang Mandornya, Saksi anak buah Nanang ;
- Bahwa renovasi rumah tersebut tahun 2015, semua tahun 2015 mulai dikerjakan;
- Bahwa yang di renovasi pelebaran kamar utama, ruang keluarga, teras samping, garasi, dan kolam didepan ;
- Bahwa pekerjaan renovasi kurang lebih 6 bulan
- Bahwa selama dikerjakan tidak ada yang menegor;
- Bahwa tidak ada yang datang lagi tidak ketamu Penggugat dan tanya masalah pembayaran rumah;
- Bahwa rumah yang Saksi renovasi sepengetahuan saksi rumah milik Penggugat ;
- Bahwa waktu itu yang tinggal disana belum ada, maka saksi tinggal di situ;
- Bahwa rumah mau ditempati Penggugat ;

Halaman 68 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa renovasi kamarnya sudah selesai rumah ada disitu,
- Bahwa Saksi kerja sama Pak Nanang dan Nanang terima pekerjaan dari Penggugat;
- Bahwa Penggugat mendapat rumah dari siapa, Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu asal-usul rumahnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu sekarang yang menempati rumah tersebut?

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya maka  
Tergugat VI telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 11109/Pakansari diberi tanda bukti TVI-1
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 148/2020, diberi tanda bukti TVI-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 10949/2020 diberi tanda bukti TVI-3;
4. Fotokopi Surat Penawaran Pembiayaan Griya Mabrur No.22/0286-3/SP3/ACF/1960 diberi tanda bukti TVI-4;
5. Fotokopi Rekening Koran atas nama Hendri Saputra diberi tanda bukti TVI-5;
6. Print out Foto bukti setoran uang dari Bank Mandiri diberi tanda bukti TVI-6a;
7. Fotokopi bukti Transfer uang dari Hendri Saputra ke Rianto Tambunan pada tanggal 27 Juni 2020, diberi tanda bukti TVI-6.b;
8. Fotocopi Surat pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Pedesaan dan Perkotaan tahun 2020, diberi tanda bukti TVI-7a;

Halaman 69 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopi tanda pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020, diberi tanda bukti TVI-7b;
10. Fotocopi tanda pembayaran BPHTB oleh Hendri Saputra, diberi tanda bukti TVI-7c;
11. Fotocopi SSPD BPHTB atas nama wajib Pajak Hendri Saputra, diberi tanda bukti TVI-7d;
12. Fotocopi Surat keterangan penelitian Formal bukti pemenuhan kewajiban penyetoran pajak penghasilan Nomor:SKET-4922/PHT/WPJ.33/ KP.0703/ 2020, diberi tanda bukti TVI-7e;
13. Fotocopi pembayaran pajak atas nama wajib Pajak Rianto Tanbuban, diberi tanda bukti TVI-7f;
14. Fotocopi Cetakan Kode Billing atas nama wajib Pajak Rianto Tanbuban, diberi tanda bukti TVI-7g;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TVI-1, TVI-2, TVI-7a, TVI-7b, TVI-7c, TVI-7d, TVI-7e, TVI-7f, TVI-7g, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan bukti TVI-6g, dan TVI-6b, merupakan fotokopi dari print out;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya maka Tergugat VII telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Foto Copy Formulir Pembiayaan BSM bsm Griya, Bank Syariah Mandiri diberi tanda bukti TVII-1;
2. Foto Copy Surat Nomor 22/0286-3/SP3/ACF/960 tanggal 2 Juli 2020, diberi tanda bukti TVII-2;

Halaman 70 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto Copy Akad Pembiayaan No.13 tanggal 14 Agustus 2020, diberi tanda bukti TVII-3;
4. Foto Copy SHM Nomor: 11109/Pakansari atas nama Hendri Saputra yang diterbitkan tanggal 27 Oktober 2017 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Bogor diberi tanda bukti TVII-4;
5. Foto Copy Akta Jual Beli Nomor 148 /2020 tanggal 14 Agustus 2020, diberi tanda bukti TVII-5;
6. Foto Copy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 164/2020 tanggal 25 September 2020 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bernama Popy Lelowaty, S.H., M.Kn., PPAT di Kabupaten Bogor, diberi tanda bukti TVII-6;
7. Foto Copy E – Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 10949/2020 Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT Bank Syariah Mandiri, diberi tanda bukti T.VII – 7;
8. Foto Copy Perjanjian Jual Beli tanah dan bangunan Perumahan Wartawangsa Residence tanggal 16 Juni 2015, diberi tanda bukti T.VII – 8;

Menimbang bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TVII-3, TVII-6, berupa fotocopi sesuai dengan salinan resmi sedangkan TVII-8 berupa Fotocopi dari fotocopi tanpa diperlihatkan aslinya; fotocopi

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya maka Turut Tergugat I telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

*Halaman 71 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto Copy Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan tertanggal 16 Juni 2016, diberi tanda bukti TT.I-1;
2. Foto Copy Putusan Mahkamah Agung tanggal 14 April 1980 No.992 K/Sip/1979, diberi tanda bukti TT.I-2;
3. Print Out Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, diberi tanda bukti TT.I-3;
4. Print Out Putusan Nomor 394K/Pdt/1984, diberi tanda bukti TT.I-4;
5. Print Out Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5/1975, diberi tanda bukti TT.I-5;
6. Print Out Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3/2000, diberi tanda bukti TT.I-6;
7. Print Out Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4/2001, diberi tanda bukti TT.I-7;

Menimbang bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup bukti TTI-1 berupa fotocopi dari fotocopi sedangkan bukti TTI-2, TTI-3, TTI-4 TTI-5 TTI-6 TTI-7 berupa Fotokopi Print out;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan kepada Tergugat VI, Tergugat VII, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV menyatakan tidak akan menghadirkan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk kejelasan mengenai objek perkara Majelis hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat pada tanggal 18 agustus 2021 yang hasilnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan pemeriksaan setempat

Halaman 72 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Pengugat, Tergugat VI, Kuasa Tergugat VII dan kuasa Turut Tergugat I telah menajukan kesimpulan secara ecourt pada persidangan tanggal 1 September 2021;

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

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

## TENTANG HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditetapkan Penggugat hadir dengan diwakili kuasa hukumnya, Tergugat VI, Tergugat VII, Turut Tergugat I, Turut Tergugat IV hadir di persidangan, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III tidak hadir atau mengirimkan wakilnya untuk hadir di persidangan, atau mengirimkan jawaban mengenai ketidakwenangan Pengadilan Negeri Cibinong dalam memeriksa dan mengadili perkara tanpa alasan yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut sebagaimana tercatat dalam relaas panggilan sebagaimana terlampir dalam berkas perkara, atas hal tersebut perkara akan diperiksa secara *contradictoir* tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III (*vide* Pasal 127 HIR);

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat VI mengajukan materi eksepsi yang pada pokoknya adalah mengenai Penggugat tidak mempunyai legal standing dengan dalil - dalil yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Halaman 73 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa didalilkan dalam gugatan Penggugat SHM Nomor: 11109/Pakansari atas nama Hendri Saputra *in casu* Tergugat VI merupakan milik Penggugat berdasarkan Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I dengan Penggugat yang pembelian tersebut belum dilunasi oleh Penggugat;
- Bahwa jual beli atas SHM Nomor:11109/Pakansari atas nama Hendri Saputra dilakukan dihadapan Notaris / PPAT berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: Nomor: 148/2020 tanggal 14 Agustus 2020 yang dibuat oleh Popy Lelowaty, SH., MKn. Oleh karenanya jual beli atas SHM Nomor:11109/Pakansari atas nama Hendri Saputra kepada Tergugat VI secara hukum sah;
- Bahwa atas dasar jual beli yang sah atas SHM Nomor:11109/Pakansari atas nama Hendri Saputra tersebut, TURUT Tergugat IV menerbitkan SHM Nomor: 11109/Pakansari atas nama Hendri Saputra yang memiliki kekuatan pembutian yang kuat dan sempurna;
- Bahwa bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah, hal tersebut sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria jo. Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Bahwa dengan demikian atas dasar fakta hukum tersebut di atas, Penggugat bukan sebagai pemilik/pemegang hak atas SHM Nomor:11109/Pakansari dan karenanya Penggugat tidak mempunyai dasar atau legal standing untuk mengajukan gugatan a quo terkait SHM Nomor:11109/Pakansari atas nama Hendri Saputra *in casu* Tergugat VI; Tergugat VI mohon kepada majelis hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan Penggugat bukan pemilik Objek Sengketa;

Halaman 74 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat VII mengajukan materi eksepsi yang pada pokoknya adalah Pelawan tidak memiliki legal standing dengan dalil - dalil yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa sesuai dengan dalil gugatan Penggugat dalam butir 23 dan 24 disebutkan bahwa SHM Nomor:11109/Pakansari atas nama Hendri Saputra *in casu* Tergugat VI merupakan milik Penggugat berdasarkan Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I dengan Penggugat yang pembelian tersebut belum dilunasi oleh Penggugat;
- Bahwa pada saat SHM Nomor:11109/Pakansari atas nama Hendri Saputra dijaminan kepada Tergugat VII untuk fasilitas pembiayaan yang diterima Tergugat VI, Objek Sengketa tersebut secara yuridis formal adalah milik Rianto Tambunan *in casu* Tergugat V berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 430/2019 tanggal 07 Oktober 2019 yang dibuat oleh Erik Felany Wijaya, SH., MKn., yang selanjutnya dijual kembali kepada Tergugat VI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 148/2020 tanggal 14 Agustus 2020 yang dibuat oleh Popy Lelowaty, SH., MKn. Terhadap Objek Sengketa tersebut saat ini merupakan objek jaminan pada Tergugat VII atas fasilitas pembiayaan yang diterima oleh Tergugat VI;
- Bahwa jual beli atas SHM Nomor:11109/Pakansari atas nama Hendri Saputra dilakukan dihadapan Notaris / PPAT berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 430/2019 tanggal 07 Oktober 2019 yang dibuat oleh Erik Felany Wijaya, SH., MKn., yang selanjutnya dijual kembali kepada Tergugat VI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 148/2020 tanggal 14 Agustus 2020 yang dibuat oleh Popy Lelowaty, SH., MKn. Oleh karenanya jual beli atas SHM Nomor: 11109/Pakansari atas nama Hendri Saputra kepada Tergugat VI secara hukum sah;
- Bahwa atas dasar jual beli yang sah atas SHM Nomor: 11109/Pakansari atas nama Hendri Saputra tersebut, Turut Tergugat IV menerbitkan SHM

Halaman 75 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 11109/Pakansari atas nama Hendri Saputra yang memiliki kekuatan pembutian yang kuat dan sempurna, sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960;

- Bahwa dengan demikian atas dasar fakta hukum tersebut di atas, terbukti Penggugat tidak mempunyai dasar atau *legal standing* untuk mengajukan gugatan terkait SHM Nomor:11109/Pakansari atas nama Hendri Saputra *in casu* Tergugat VI, karena Penggugat belum melunasi sisa pembayaran sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam Perjanjian Jual Beli tersebut sehingga secara hukum bukan pemilik yang sah atas SHM Nomor:11109/Pakansari. Oleh karena itu, Tergugat I selaku pemilik sekaligus penjual berhak menjual Objek Sengketa tersebut kepada siapapun. Disisi lain, Objek Sengketa tersebut saat ini merupakan milik Tergugat VI sesuai dengan pencatatan dalam SHM Nomor: 11109/Pakansari; atas dasar fakta hukum tersebut di atas, Tergugat VII mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan bahwa Penggugat bukan sebagai pemilik terhadap Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat I mengajukan materi eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

## Eksepsi Error In Persona

- Bahwa Pengugat tidak memiliki kedudukan hukum untuk membatalkan suatu perjanjian yang bukan sebagai pihak di dalamnya;
- Bahwa Penggugat dalam Gugatannya, meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong, melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk membatalkan suatu perjanjian jual beli, sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 7;

Halaman 76 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat yang notabene nya bukan merupakan pihak dalam perjanjian tersebut, telah meminta agar Perjanjian tersebut di atas agar dibatalkan adalah hal yang bertentangan dengan hukum;
- Bahwa tersebut telah dipertegas dengan Yurisprudensi Putusan Hakim dalam perkara No.03/Pdt.G/2005/PN.Jak.Sel;
- Bahwa Hal ini tersebut dengan Pasal 1340 KUH Perdata yang menyatakan "suatu perjanjian berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa kerugian kepada pihak-pihak ketiga; tidak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317";
- Bahwa Penggugat yang merupakan Pihak Ketiga yang tidak ikut terlibat dalam perjanjian, tidak dapat bertindak menuntut pembatalan atau mengajukan tuntutan sebagaimana dalam Pasal 1341 KUHPerdata, begitupun sebaliknya;
- Bahwa dengan demikian Penggugat Tidak mempunyai kapasitas hukum (*legal standing*) dalam perkara *a quo* (*diskualifikasi in person*), sehingga sepatutnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklard*);

### GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

- Bahwa antara posita dengan petitum bertolak belakang;
- Bahwa Penggugat masih memiliki tunggakan namun meminta objek gugatan agar disahkan sebagai milik Penggugat;
- Bahwa Penggugat dalam Gugatannya mendalilkan yang pada intinya masih memiliki tunggakan pembayaran kepada Tergugat I sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta Rupiah) sebagaimana dinyatakan dalam dalil Penggugat pada angka 14 halaman 4;
- Bahwa gugatan Penggugat adalah mengenai pengesahan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dalam judul gugatan

Halaman 77 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat. namun dalam petitum gugatannya, Penggugat malah meminta hal-hal yang di luar hubungan hukum penggugat dengan Tergugat I yaitu meminta pembatalan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat V, meminta pembatalan jual beli antara Tergugat V DENGAN Tergugat VII, meminta pembatalan jual beli antara Tergugat VI dengan Tergugat VII;

- Bahwa dengan demikian secara yuridis cukup alasan untuk dinyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa atas materi yang diajukan Tergugat VI, Tergugat VII, dan Turut Tergugat I tersebut, Penggugat mengajukan tanggapan sebagai berikut:

- Penggugat menolak keseluruhan dalil para Tergugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Penggugat;
- Menanggapi dalil Tergugat VI tentang Penggugat tidak mempunyai legal Standing adalah pemahaman yang keliru dari Tergugat VI, sehingga atas dalil tersebut tidak perlu lebih jauh ditanggapi Penggugat;
- Dalil Tergugat VI dalam poin 2 s/d poin 5 adalah bagian dari pokok perkara, sehingga Penggugat akan menanggapi pada bagian pokok perkara;
- Menanggapi dalil Tergugat VII tentang Tergugat VII tidak mempunyai legal standing yang didasari oleh telah terjadinya merger antara PT Bank BRI Syariah, PT Bank Syariah Mandiri dan PT Bank BNI Syariah sebagaimana akta pernyataan keputusan rapat no 37 dan no 38 di hadapan Notaris Jose Dima Satria, SH, Mkn tanggal 14 Januari 2021 juncto surat kementerian Hukum dan Ham RI no.AHU-AH.01.10-0011384 tanggal 28 Januari 2021 dan surat kementerian Hukum dan Ham RI no.AHU-AH.01.10-0061498 tanggal 1 Februari 2021 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar PT Bank Syariah Indonesia Tbk, Adalah dalil yang berlebihan dan menyesatkan mengingat gugatan yang diajukan Penggugat

Halaman 78 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 07 Desember 2020 terhadap Para Tergugat termasuk Tergugat VII sebelum terjadinya merger sebagaimana didalilkan Terugat VII;

- Bahwa dalil Tergugat VII dalam poin 1 telah salah menafsirkan atau memahami gugatan Penggugat, sehingga atas dalil tersebut tidak perlu ditanggapi Penggugat;
- Menanggapi dalil Turut Tergugat I tentang gugatan Penggugat Error In Persona adalah suatu kekeliruan, mengingat atas objek tanah seluas 141 M<sup>2</sup> dan bangunan seluas 45 M<sup>2</sup> Type Jade blok C2 nomor 17 yang berada di kompleks perumahan wartawangsa Residence kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor adalah merupakan hak milik Penggugat sebagaimana Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli yang terjadi sebelum adanya peristiwa jual beli dengan Tergugat V atau Tergugat VI dan Tergugat VII, sehingga gugatan a quo untuk meminta Pengadilan untuk membatalkan atau menyatakan tidak sah peristiwa jual beli setelah peristiwa jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat adalah tidak yang sudah tepat harus dilakukan Penggugat;
- Menanggapi Dalil Turut Tergugat I tentang gugatan Penggugat Obscur Libel adalah pemahaman yang menyesatkan, karena gugatan penggugat dalam perkara aquo meminta pengesahan jual beli atas adanya peristiwa jual beli yang telah terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I yang terjadi sebelum adanya peristiwa jual beli atas objek tanah dan bangunan tersebut sehingga dengan adanya gugatan pengesahan atas jual beli tersebut maka tentunya terhadap jual beli yang terjadi setelah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas objek yang sama maka sudah sepatutnya atas jual beli tersebut batal demi hukum atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak sah;

Menimbang, bahwa setelah menelaah secara seksama gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitumnya dan juga menelaah secara

Halaman 79 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seksama dalil - dalil baik yang diajukan oleh Penggugat maupun para Tergugat serta para Turut Tergugat dalam proses jawab-jawab secara keseluruhan, atas materi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat VI Tergugat VII serta Turut Tergugat I Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi pada esensinya adalah sanggahan atau bantahan yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang apabila dikabulkan maka dijatuhkan putusan yang bersifat negatif, dan konsekuensi logis atas hal tersebut adalah dalil – dalil sanggahan atau bantahan yang telah menyinggung pokok perkara adalah tidak tepat diajukan sebagai dalil – dalil eksepsi;

Menimbang, bahwa setelah menelaah secara seksama gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo*, jawaban yang diajukan oleh Tergugat VI, Tergugat VII, Turut Tergugat I, dan replik serta duplik, yang diajukan oleh masing – masing pihak dalam kaitannya satu sama lain Majelis Hakim berpendapat dalil – dalil eksepsi yang diajukan Tergugat VI, Tergugat VII, yang pada pokoknya mengenai Penggugat tidak memiliki legal standing dalam mengajukan gugatan *a quo* dan juga materi eksepsi Turut Tergugat I mengenai *error in persona* dan *obscuur libel*, walaupun judul dari materi eksepsi tersebut adalah mengenai formalitas gugatan, namun dalil - dalil di dalamnya Menurut Majelis Hakim adalah sudah mengenai pokok perkara, sudah tidak lagi mengenai formalitas gugatan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim akan menolak materi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat VI, Tergugat VII, dan Turut Tergugat I;

## **DALAM POKOK PERKARA**

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

Halaman 80 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas dalil - dalil gugatan Penggugat sebagaimana lengkapnya dalam gugatan Penggugat, diketahui esensi gugatan Penggugat adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Para Tergugat, yang kemudian atas dalil - dalil tersebut oleh Penggugat dimohonkan dalam petitum gugatannya:

1. Menyatakan sah berdasarkan hukum Perjanjian jual beli tanggal 16 Juni 2015 antara Tergugat I dengan Penggugat;
2. Menyatakan objek tanah dan bangunan Type Jade blok C2 nomor 17 yang berada di kompleks perumahan wartawangsa Residence, kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
3. Menyatakan tidak sah dan harus dibatalkan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat V;
4. Menyatakan tidak sah dan harus dibatalkan jual beli antara Tergugat V dengan Tergugat VII;
5. Menyatakan tidak sah dan harus dibatalkan jual beli antara Tergugat VI dengan Tergugat VII;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas obyek sengketa;
7. Menghukum Tergugat VII untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat;
8. Menyatakan bahwa putusan tersebut dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding maupun Kasasi;
9. Menghukum Tergugat VII untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu) setiap harinya apabila tidak bersedia mengosongkan obyek sengketa;
10. Menghukum Turut Tergugat IV untuk balik nama sertifikat SHM no 11109/Pakansari ke atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat VI, Tergugat VII, Turut Tergugat I serta Turut Tergugat IV yang hadir di persidangan

Halaman 81 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada pokoknya membantah dalil - dalil gugatan Penggugat, dan pada pokoknya mohon agar gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena dalil - dalil gugatan Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat dibantah oleh para Tergugat yang hadir, maka dengan berpedoman pada Pasal 1865 KUH Perdata / 163 HIR para pihak berkewajiban membuktikan dalil - dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, guna mendukung dalil - dalil gugatannya Penggugat mengajukan alat bukti dengan tanda bukti P-1 sampai dengan P-36 serta 3 (tiga) orang saksi yaitu saksi P-1. RIDWAN SUTISNA, P-2. SUGOTO DWIWANTORO, P-3. DEDI sebagaimana telah diuraikan dalam bagian duduk perkara;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, guna mendukung dalil - dalil sanggahannya, Tergugat VI mengajukan bukti surat dengan tanda bukti T.VI-1 sampai dengan bukti T.VI-7.g. sebagaimana telah diuraikan dalam bagian duduk perkara;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, guna mendukung dalil - dalil sanggahannya, Tergugat VII mengajukan bukti surat dengan tanda bukti T.VII-1 sampai dengan bukti T.VII-8 sebagaimana telah diuraikan dalam bagian duduk perkara;

Menimbang, bahwa dalam persidangan guna mendukung dalil - dalil sanggahannya, Turut Tergugat II mengajukan bukti surat dengan tanda bukti TT.1-1 sampai dengan TT.1- sebagaimana telah diuraikan dalam bagian duduk perkara;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Turut Tergugat IV tidak mengajukan alat bukti;

Menimbang, bahwa dalam proses pemeriksaan perkara juga dilakukan pemeriksaan setempat atas objek sengketa, yang berdasarkan hasil pemeriksaan

Halaman 82 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



setempat tersebut dapat diketahui objek sengketa adalah sebagaimana yang dinyatakan dan ditunjuk oleh Penggugat dalam gugatannya dan juga berkesesuaian dengan yang dinyatakan oleh para Tergugat dan atau Turut Tergugat yang hadir dan memberikan bantahan di persidangan. Berdasarkan proses pemeriksaan setempat tersebut juga diketahui objek sengketa pada saat ini tidak berada dalam penguasaan dan atau pemilikan pihak lain di luar yang dinyatakan dalam gugatan Penggugat. Dengan demikian Majelis berpendapat tidak terdapat *error in objecto* atau kurang pihak terkait dengan objek sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah menelaah secara seksama dalil - dalil dan juga menelaah secara seksama kesemua alat bukti yang diajukan oleh masing - masing pihak dalam persidangan, atas dalil - dalil gugatan Penggugat dan dalil - dalil bantahan yang diajukan oleh Tergugat dan juga para Tergugat, dikaitkan dengan alat - alat bukti yang diajukan masing - masing tersebut pihak yang relevan dan determinan terhadap sengketa, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

**Mengenai keabsahan perjanjian jual beli tanggal 16 juni 2015 antara Tergugat I dan Penggugat**

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat pada pokoknya mendalilkan telah terjadi perjanjian jual beli antara Tergugat I dan Penggugat atas objek berupa tanah dan bangunan Type Jade blok C2 nomor 17 yang berada di kompleks perumahan wartawangsa Residence, kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas Sebelah Utara: Jalan Blok C2 –C3, Sebelah Selatan: Rumah Pak Arya Subrata, Sebelah Barat: Jalan Blok C2, Sebelah Timur: Rumah ibu Rachel/Blok C 2 no.16;

Menimbang, bahwa dalam persidangan oleh Penggugat diajukan bukti surat dengan tanda bukti P-5 yaitu Foto Copy Perjanjian Jual Beli tanggal 16 Juni 2015 antara Penggugat dengan Tergugat I, yang setelah ditelaah secara



seksama oleh Majelis Hakim diketahui dalam bukti tersebut dinyatakan pada pokoknya Tergugat I selaku pihak pertama yaitu penjual dan Penggugat selaku pihak kedua yaitu pembeli dalam perjanjian tersebut bersepakat berjanji untuk saling mengikatkan diri untuk kemudian pada waktunya Tergugat I menjual dan menyerahkan objek jual beli kepada Penggugat, dan sebaliknya Penggugat membeli dan menerima bidang tanah dan bangunan Type Jade blok C2 nomor 17 yang berada di kompleks perumahan wartawangsa Residence, kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, dengan batas-batas Sebelah Utara: Jalan Blok C2 –C3, Sebelah Selatan: Rumah Pak Arya Subrata, Sebelah Barat: Jalan Blok C2, Sebelah Timur: Rumah ibu Rachel/Blok C 2 no.16;

Menimbang, bahwa setelah menelaah secara seksama klausul - klausul yang tercantum dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 16 Juni 2015 antara Penggugat dengan Tergugat I, dapat disimpulkan walaupun judul dari perjanjian tersebut adalah perjanjian jual beli, namun esensi dari Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I adalah perjanjian pengikatan jual beli dengan segala ketentuan sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian tanggal 16 Juni 2015 tersebut;

Menimbang, bahwa terkait dengan bukti P-5 yang menunjukkan perjanjian tanggal 16 Juni 2015 antara Penggugat dan Tergugat I tersebut, dalam persidangan oleh Penggugat diajukan bukti surat dengan tanda Bukti P-7 yaitu Foto Copy Bukti kwitansi tanggal 14 Juni 2015 sebesar Rp.1.000.000 sebagai tanda jadi; Bukti yaitu P-8 Foto Copy Print Out Rekening Koran Bank BCA, materi bukti transfer ke rekening Tergugat I sebesar 9.000.000 rupiah; Bukti P-9 yaitu Foto Copy bukti Transfer tanggal 17 Juni 2015 dari Rekening BCA Penggugat ke Rekening BNI Tergugat I nomor 113401008680509; Bukti P-10 yaitu Foto Copy Rekening Koran yang dikeluarkan oleh Bank Sentral Asia cabang Pembantu Pasar Minggu, terdapat pembayaran dari Penggugat ke Rekening BRI Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang totalnya sebesar



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

165.300.000,-; Bukti P-11 yaitu Foto Copy Kwitansi Pembayaran sejumlah 23.500.000 tanggal 25 Juli 2015, yang menerima Tergugat I; Bukti P-12 yaitu Kwitansi Pembayaran sejumlah 33.500.000 tanggal 27 Agustus 2015 yang menerima Tergugat I; Bukti P-13 yaitu Foto Copy Rekening Koran yang dikeluarkan oleh Bank Mandiri Cabang Depok; Bukti P-14 yaitu Foto Copy Kwitansi Pembayaran sejumlah 22.500.000 tanggal 30 September 2015 yang menerima Tergugat I; Bukti P-16 yaitu Foto Copy Kwitansi Pembayaran sejumlah 30.000.000 tanggal 11 Februari 2016 yang menerima Tergugat II; Bukti P-17 yaitu Foto Copy Kwitansi Pembayaran sejumlah 50.000.000 tanggal 10 April 2017 yang diterima Tergugat II atas perintah Tergugat I; Bukti P-18 yaitu Foto Copy Kwitansi Pembayaran sejumlah 50.000.000 tanggal 14 April 2017 yang diterima Tergugat I; yang setelah ditelaah oleh Majelis Hakim kesemuanya pada pokoknya menunjukkan pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat selaku pembeli kepada Tergugat I selaku penjual berdasarkan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I tanggal 16 Juni 2015, sebagaimana bukti P-5;

Menimbang, bahwa atas bukti - bukti tersebut dan kenyataan mengenai ketidakhadiran Tergugat I di persidangan sehingga dalam persidangan tidak terdapat bantahan atas hubungan - hubungan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat pada pokoknya mengenai perjanjian tanggal 16 Juni 2015 dan atau bantahan mengenai ketidakabsahan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat terkait dengan perjanjian tanggal 16 Juni 2015, Majelis Hakim berpendapat perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tanggal 16 Juni 2015 sebagaimana bukti P-5 adalah sah adanya;

Menimbang, bahwa dengan demikian adalah beralasan secara hukum untuk dinyatakan sah perjanjian tanggal 16 Juni 2015 antara Tergugat I dan Penggugat atas objek berupa tanah dan bangunan Type Jade blok C2 nomor 17 yang berada di kompleks perumahan wartawangsa Residence, kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;

Halaman 85 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi



**Mengenai pembatalan perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat V, jual beli antara Tergugat V dengan Tergugat VII, jual beli antara Tergugat VI dengan Tergugat VII;**

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat pada poin 4 (empat) sampai dengan 6 (enam) berturut - turut pada pokoknya dimohonkan agar dinyatakan batal perjanjian jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat V, jual beli antara Tergugat V dengan Tergugat VII, perjanjian antara Tergugat VI dengan Tergugat VII;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan sebelumnya telah dipertimbangkan mengenai keabsahan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 16 Juni 2015 mengenai objek bidang tanah dan bangunan Type Jade blok C2 nomor 17 yang berada di kompleks perumahan wartawangsa Residence, kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, yang menurut Majelis Hakim adalah sah adanya;

Menimbang, bahwa mengenai kebatalan dan pembatalan perjanjian terkait dengan peristiwa hukum jual beli, selain disebabkan oleh tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang dapat disimpulkan berdasarkan ketentuan - ketentuan dalam Pasal 1321 KUH Perdata sampai dengan 1337 KUH Perdata, secara umum mengenai kebatalan dan pembatalan tersebut mendapatkan pengaturan pada Pasal 1446 sampai dengan 1456 KUH Perdata. Secara spesifik mengenai jual beli, pembatalan diatur dalam Pasal 1471 KUH Perdata, 1472 KUH Perdata, 1480 KUH Perdata, 1488 KUH Perdata, 1500 KUH Perdata, 1517 KUH Perdata; dan atau apabila termasuk kategori perikatan bersyarat, juga mengacu pada Pasal 1265 sampai dengan Pasal 1267 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa terkait dengan ketentuan - ketentuan tersebut setelah ditelaah secara seksama oleh Majelis Hakim, oleh karena berdasarkan bukti surat dengan tanda bukti T.VII-4 yaitu fotocopy SHM





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor:11109/Pakansari yang di dalamnya mencatat peralihan hak atas objek pada bidang Type Jade blok C2 nomor 17 yang berada di kompleks perumahan wartawangsa Residence, kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor dapat diketahui peralihan hak yang terjadi mulai dari Tergugat I sampai dengan Tergugat VI yang kemudian dijaminakan pada Tergugat VII adalah runtut adanya dan tercatat secara sah berdasarkan peraturan perundang - undangan yang berlaku; dan dalam persidangan tidak terbukti secara sah bahwasanya dalam peristiwa hukum jual beli antara Tergugat I dan Tergugat V, dan Tergugat V dan Tergugat VI atas objek bidang tanah dan bangunan Type Jade blok C2 nomor 17 yang berada di kompleks perumahan wartawangsa Residence, kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Tergugat V dan Tergugat VI selaku pembeli pada pokoknya mengetahui dan atau dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya, dan atau mengetahui atau dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah namun tetap meneruskan jual beli; maka dengan berpedoman pada Pasal 1341 ayat (2) Jo. SEMA No.4 Tahun 2016 pada bagian Rumusan Kamar Perdata, Perdata Umum angka 4, Majelis Hakim berpendapat maka konstruksi hukum yang timbul dalam konteks gugatan Penggugat adalah Penggugat hanya dapat memohonkan pembatalan perjanjian dalam hubungan hukumnya dengan Tergugat I, tidak terdapat ketentuan hukum yang sah yang dapat menjadi dasar dimohonkannya pembatalan perjanjian antara para pihak yang Penggugat tidak terlibat sebagai pihak di dalamnya. Lebih lanjut konstruksi hukum yang timbul dalam konteks gugatan Penggugat adalah, apabila Penggugat merasa haknya terlanggar, maka hal tersebut adalah dalam konteks hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat I, bukan dalam konteks hubungan hukum antara para pihak yang Penggugat tidak terlibat sebagai pihak di dalamnya;

Halaman 87 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian, walaupun Majelis Hakim berpendapat adalah sah perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 16 Juni 2015 mengenai objek bidang tanah dan bangunan Type Jade blok C2 nomor 17 yang berada di kompleks perumahan wartawangsa Residence, kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, namun keabsahan tersebut hanya mengikat Penggugat dan Tergugat I sebagai pihak di dalamnya, tidak dapat menjadi dasar bagi Penggugat untuk memohonkan pembatalan perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat V, Tergugat V dan Tergugat VI, Tergugat VI dan Tergugat VII. Atas hal tersebut Majelis Hakim berpendapat petitum Penggugat yang memohon agar dibatalkan perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat V, Tergugat V dan Tergugat VI, Tergugat VI dan Tergugat VII adalah tidak beralasan berdasarkan hukum, dan sepatutnya ditolak;

**Mengenai objek tanah dan bangunan type Jade blok C2 nomor 17 yang berada di kompleks perumahan Wartawangsa Residence, Kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor**

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat dimohonkan agar objek tanah dan bangunan Type Jade blok C2 nomor 17 yang berada di kompleks perumahan wartawangsa Residence, kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor dengan batas - batas Sebelah Utara: Jalan Blok C2 -C3, Sebelah Selatan: Rumah Pak Arya Subrata, Sebelah Barat: Jalan Blok C2, Sebelah Timur: Rumah ibu Rachel/Blok C2 No.16 dinyatakan sebagai hak milik Penggugat;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum tersebut, dalam persidangan berdasarkan bukti surat dengan tanda bukti T.VII-4 yaitu fotocopy SHM Nomor:11109/Pakansari, dapat diketahui tanah objek sengketa yang dimohonkan oleh Penggugat untuk dinyatakan sebagai miliknya tersebut telah tercatat pemegang haknya adalah HENDRI SAPUTRA selaku Tergugat VI dan

Halaman 88 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi objek jaminan pada Bank Syariah Mandiri selaku Tergugat VII dengan dibebani hak tanggungan Nomor 10949/2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dengan tanda bukti T.VII-4 tersebut juga dapat diketahui sampai dengan dipegang haknya oleh Tergugat VI dan menjadi objek jaminan pada Tergugat VII, objek sengketa sebagaimana tercatat dalam SHM Nomor:11109/Pakansari telah mengalami peralihan hak melalui jual beli secara berturut - turut dari HENRY BASUKI (Tergugat I) kepada Rianto Tambunan (Tergugat V), dan selanjutnya kepada Hendri Saputra (Tergugat VI);

Menimbang, bahwa atas peralihan hak yang secara jelas tercatat dalam SHM Nomor:11109/Pakansari tersebut, oleh karena dalam persidangan tidak terbukti peralihan hak yang terjadi adalah peralihan yang tidak sah, dan SHM Nomor:11109/Pakansari itu sendiri oleh karena adalah suatu akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata yang menjadi bukti sempurna berdasarkan Pasal 1870, maka dengan berpedoman pada Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 19 ayat (2) huruf c. dengan adanya SHM Nomor:11109/Pakansari tersebut, telah secara sah terbukti Tergugat VI adalah pemegang hak atas objek yang tercatat dalam SHM Nomor:11109/Pakansari, yang kemudian menjadi objek jaminan pada Bank Syariah Mandiri selaku Tergugat VII dengan dibebani hak tanggungan Nomor 10949/2020; hak tanggungan mana juga dibuktikan dengan bukti T.VII-7. Yaitu fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 10949/2020 Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT Bank Syariah Mandiri;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat petitum gugatan Penggugat yang memohon agar objek tanah dan bangunan Type Jade blok C2 nomor 17 yang berada di kompleks perumahan wartawangsa Residence,

Halaman 89 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor adalah tidak beralasan berdasarkan hukum, dan sepatutnya dinyatakan ditolak;

### **Mengenai gugatan penggugat selain dan selebihnya**

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat yang pada pokoknya adalah mohon agar dinyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas obyek sengketa, menghukum Tergugat VII untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat, putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding maupun Kasasi, menghukum Tergugat VII untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu) setiap harinya apabila tidak bersedia mengosongkan obyek sengketa, dan menghukum Turut Tergugat IV untuk balik nama sertifikat SHM No 11109/Pakansari ke atas nama Penggugat; oleh karena setelah ditelaah secara seksama esensi petitum - petitum tersebut adalah assesoir terhadap petitum Penggugat yang memohonkan kepemilikan atas objek sengketa dan pembatalan perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat V, jual beli antara Tergugat V dengan Tergugat VII, jual beli antara Tergugat VI dengan Tergugat VII, yang telah dipertimbangkan untuk ditolak, maka sebagai konsekwensi hukum, petitum - petitum yang memohon agar dinyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas obyek sengketa, menghukum Tergugat VII untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat, putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding maupun Kasasi, menghukum Tergugat VII untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu) setiap harinya apabila tidak bersedia mengosongkan obyek sengketa, dan menghukum Turut Tergugat IV untuk balik nama sertifikat SHM no 11109/Pakansari ke atas nama Penggugat juga dinyatakan ditolak;

Halaman 90 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa atas pertimbangan - pertimbangan hukum di atas dalam kaitannya satu sama lain, Majelis Hakim akan menyatakan gugatan Penggugat akan dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena Peitum Penggugat dikabulkan sebagian dalam konteks hubungan hukumnya dengan Tergugat I, sedangkan terhadap pihak lain dalam perkara ini gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, maka Majelis Hakim berpendapat pihak yang dikalahkan dalam perkara ini adalah Tergugat I, atas hal tersebut, dengan berpedoman pada Pasal 181 HIR, maka Tergugat I dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya akan dinyatakan dalam amar putusan;

Memperhatikan, Undang - Undang No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Hukum Perdata, Hukum Acara Perdata, serta peraturan hukum lainnya yang terkait:

**MENGADILI**

**DALAM EKSEPSI**

1. Menolak eksepsi Tergugat VI Tergugat VII dan Turut Tergugat I;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I tanggal 16 Juni 2015 antara Tergugat I dan Penggugat atas objek berupa tanah dan bangunan Type Jade blok C2 nomor 17 yang berada di kompleks perumahan wartawangsa Residence, kelurahan Pakansari Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.5.283.000,- (lima juta dua ratus delapan puluh tiga ribu rupiah);

*Halaman 91 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin tanggal 06 September 2021 oleh Majelis Hakim, Rina Zain, S.H., sebagai Hakim Ketua, Wungu Putro Bayu Kumoro, S.H., M.H. dan Khaerunnisa., S.H., sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 24 Juni 2021 putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 15 September diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dibantu oleh Candrasah,SH. Panitera Pengganti yang dihadiri Kuasa Penggugat, Tergugat VI, KuasaTergugat VII, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat IV, secara elektronik, tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dan telah dikirim secara elektronik melalui sistim informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

Rina Zain, S.H.

Khaerunnisa, S.H.

Panitera Pengganti,

Candrasah, S.H.

Halaman 92 dari 93 Putusan Perdata Gugatan Nomor 372/Pdt.G/2020/PN Cbi

#### Disclaimer

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





**Perincian Biaya:**

Biaya Pendaftaran Perkara	:	Rp.	30.000,-
Biaya Pemberkasan / ATK	:	Rp.	75.000,-
Biaya Panggilan	:	Rp.	3.560.000,-
PNBP Panggilan	:	Rp.	150.000,-
Biaya Kirim Wesel	:	Rp.	252.000,-
Biaya Kirim Pos	:	Rp.	126.000,-
Biaya PS	:	Rp.	1.000.000,-
PNBP PS	:	Rp.	10.000,-
Biaya Transport Kantor Pos	:	Rp.	6.000,-
Redaksi	:	Rp.	10.000,-
Meterai	:	Rp.	10.000,-

Jumlah : Rp. 5.283.000,-

Terbilang : (lima juta dua ratus delapan puluh tiga ribu rupiah)