



P E N E T A P A N
Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan penetapan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Kusnandar, dalam hal ini memilih tempat domisili hukum dikantor kuasanya yang terletak di Jalan Boulevard Raya – Grand Depok City, Graha Al-Mora Ruko De'arcade Blok B No. 21-22 Kecamatan Sukmajaya – Kota Depok – Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Korenus Batkormbawa, SH – Nabilla Karnia Soraya SH. Para Advokat dan Konsultan Hukum dari Law Office 'KORENUS BATKORMBAWA & PARTNERS' yang beralamat di Jalan Boulevard Raya – Grand Depok City, Graha Al-Mora Ruko De'arcade Blok B No. 21-22. Kecamatan Sukmajaya – Kota Depok – Jawa Barat 16412. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Januari 2021 **Penggugat**;

Lawan:

Yayasan Pendidikan Rahmaniyah Al Islami, beralamat di Jln. Division 1 Kostrad Cilodong No.25. Kelurahan Pabuaran Mekar, Kecamatan Cibinong – Kabupaten Bogor – Provinsi Jawa Barat 16916, diwakili oleh Ketua Yayasan Pendidikan Rahmaniyah Al Islami bernama Bpk. H. MISBAH ROSYADI, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yogo Pamungkas, S.H, Haidar Ammar Al Faruqi, S.H, beralamat di Jalan M. Nasir nomor 66 RT. 008/RW 001Kelurahan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat, dan H. Ahmad Iskandar, S.H beralamat Rawamangun Muka BRT II C/29 RT 010/RW 012 Kelurahan Rawamangun Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Maret 2021 sebagai **Tergugat**;

Halaman 1 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Cbi



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 22 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 22 Januari 2021 dalam Register Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT Memiliki sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 8791 yang terletak di Desa Pabuaran, RT.006/RW.01 Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat. Dengan Luas tanah 1.150 M², dengan batas-batas :

- Sebelah timur berbatasan dengan Hj.H.Zakaria.
- Sebelah barat berbatasan dengan Hj.Warsono.
- Sebelah utara berbatasan dengan jalan warga
- Sebelah selatan berbatasan dengan sungai.

(Bukti P-1 SHM Nomor 8791 . Tertanggal 22 – Agustus 2011)

2. Bahwa diatas lahan tanah tersebut dibuatlah tempat pemancingan dan tempat peternakan kambing oleh PENGGUGAT dengan mengandalkan modal invest dari rekanan dengan sharing profit 5% dari perolehan hasil perbulan. Karena tanah mempunyai fungsi social yang harus dimanfaatkan, oleh karenanya peternakan kambing terus berkembang hingga ratusan ekor dan tempat pemancingan amat sangat ramai pada waktu tertentu seperti halnya hari libur lebaran. Bahwa untuk menunjang usaha PENGGUGAT dari segi pendanaan, maka PENGGUGAT mengajukan pinjaman ke Bank Syariah Mandiri Branch Office Cibubur dengan menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8791 tersebut, dengan besaran pinjaman sebesar Rp. 750.000.000, (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

(Bukti P-2 AKAD QARD Pemberian Pinjaman Nomor : 12/313/QARD/103 tertanggal 28 Agustus tahun 2010.)

3. Bahwa lahan tersebut masih dan tetap difungsikan untuk usaha pemancingan dan peternakan oleh PENGGUGAT. Hingga pada awal bulan Mei Tahun 2011, datanglah TERGUGAT mewakili Yayasan Pendidikan Rahmadiyah Al Islami Sdr. Hj.Misbah Rosyadi untuk membujuk dan merayu PENGGUGAT dengan menggunakan dalil-dalil agama untuk membujuk serta merayu TERGUGAT untuk menjual tanah milik TERGUGAT. Adapun

Halaman 2 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahasa yang keluar dari TERGGUGAT yakni” Pak Jenggot (Nama panggilan Penggugat) kamu itu dapat modal dari TNI POLRI, kamu setiap bulan ngasih untung, kamu itu dibohongi, kamu itu diperas tenaganya untungnya dikasih ke orang itu perbuatan ribah, ribah itu musuhnya Allah, kamu itu akan diperangi Allah kamu, kamu ngasih untung dan bunga setiap bulan, ngasih bunga itu haram dan dosa besar, sama halnya kamu berbuat maksiat sama ibu kandung kamu sendiri”.

4. Bahwa karena dengan upaya tersebut PENGGUGAT belum juga berkeinginan untuk menjual tanah miliknya tersebut. Maka timbulah niat buruk dari TERGGUGAT dengan mencari-cari alasan guna menjadi bahan perdebatan dengan pihak PENGGUGAT, diantaranya pada Yayasan Pendidikan Al Islami, dugaan PENGGUGAT kalau anak-anak sekolahan atau murid-murid di sekolahan tersebut diarahkan untuk membuang sampah-sampah ke tanah PENGGUGAT yang dijadikan pemancingan dan dan peternakan kambing, hingga sangat mengganggu bagi aktivitas pemancingan, akibat dari perbuatan dan hasutan TERGUGAT tersebut PENGGUGAT mengalami kerugian yang cukup signifikan. Dan tiada hentinya TERGUGAT tetap mendatangi PENGGUGAT dengan nadah kasar mengatakan pemancingan itu haram dan peternakan kambing itu sangat mengganggu aktivitas sekolah Yayasan Pendidikan Rahmadiyah AL Islami.

5. Bahwa berselang beberapa bulan kemudian PENGGUGAT semakin dibuat tidak nyaman, pendapatan dari usaha pemancingan pun sepih pengunjung dan mengakibatkan pendapatannya turun sangat drastis mengakibatkan Penggugat kesulitan untuk melakukan Pembayaran perolehan presentase keuntungan kepada rekanan yang menanamkan modal serta Hutang pinjaman Ke Bank Syariah Mandiri agak tersendat karena ulah perbuatan TERGUGAT.

6. Berselang berapa bulan kemudian sekitaran pada bulan mei tanggal 27 tahun 2011, TERGGUGAT mendatangi rumah PENGGUGAT dan istri PENGGUGAT, saat pertemuan tersebut, TERGGUGAT menyerahkan uang sejumlah Rp.30.000.000, (Tiga puluh juta rupiah) dan menyuruh PENGGUGAT dan Istri PENGGUGAT menerima dan dibuatkan kwitansi oleh TERGGUGAT dengan keterangan DP pembelian tanah milik PENGGUGAT yang sepakatnya tanah tersebut dijual dengan harga Rp.550.000.000 (Lima ratus lima puluh juta rupiah) dibayar lunas dengan seketika. Akan tetapi sebelum uang dari TERGGUGAT diterima, PENGGUGAT menceritakan tentang situasi kesulitan usahanya, dan memberitahukan soal SHM tanah

Halaman 3 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/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)



tersebut yang saat itu telah di jaminkan ke Bank Syariah Mandiri. Dan atas persetujuan TERGGUGAT kalau biaya pinjaman ke bank akan dilunasi oleh TERGUGAT dan mengambil SHM tanah tersebut yang masih di jaminkan di Bank. (**BUKTI – P-3** Kwitansi DP 30 juta).

7. Bahwa dua bulan berselang setelah pemeberian uang tanda jadi pembelian tersebut, TERGUGAT belum juga mengambil sertifikat di Bank, sehingga TERGGUGAT menganggap TERGUGAT tidak serius dengan itikad untuk membeli tanah milik PENGGUGAT tersebut, hingga PENGGUGAT mengabari ke TERGUGAT untuk bersama-sama membatalkan jual-beli tersebut, akan tetapi TERGUGAT tidak ingin membatalkan, dan TERGUGAT telah menguasai dan telah memanfaatkan tanah tersebut.

8. Bahwa dalam kurun waktu dua tahun terhitung bulan mei 2011 hingga bulan juli 2013 TERGUGAT sama sekali tidak melakukan pembayaran apapun terhadap hak PENGGUGAT sebagai pemilik dan Penjual lahan. Sehingga menimbulkan kerugian materil yang cukup banyak, dimana PENGGUGAT tetap membayar kredit pinjaman ke bank dan ke rekanan yang telah menanamkan modal buat usaha PENGGUGAT. Hal mana disebabkan tanah tersebut telah dikuasai dan difungsikan oleh TERGUGAT sehingga usaha pemancingan dan peternakan tutup total. Sementara itu TETGUGAT dengan ITIKAD BURUK dan berusaha melawan hukum mendatangi kantor NOTARIS & PPAT “RETNO AYU,SH dengan alamat Jl.Raya Jakarta- Bogor No.855 Pabuaran Cibinong, Bogor Jawa Barat 16916 untuk meminta dibuatkan PPJB bahkan AJB, namun Notaris Retno Ayu,SH menolak dengan alasan perbuatan tersebut melawan hukum. Tidak puas dengan jawaban Notaris Retno Ayu,SH TERGUGAT mendatangi lagi kantor NOTARIS Ny.BOMANTRI JULIANTO,SH beralamat di Jln.Raya Bogor, Pabuaran jawa barat 16916, dan di tolak juga dengan alasan Perbuatan tersebut melawan hukum. (**BUKTI-P 4 – Slip Setoran Kredit Pinjaman ke Bank Syariah Mandiri**)

9. Bahwa berselang satu bulan kemudian pada tanggal 19 bulan juli 2013, PENGGUGAT meminta TERGUGAT untuk melunasi sisa pembayaran tanah sebesar Rp.520.000.000.- (Lima ratus dua puluh juta rupiah) tersebut, akan tetapi karena TERGUGAT mempunyai niat dan itikad buruk, maka TERGUGAT tidak membayar seluruh sisa pembayaran tanah milik PENGGUGAT, dan TERGUGAGAT hanya membayar sebesar Rp.50.000.000, (Lima puluh juta rupiah), selanjutnya sehari berselang TERGGUGAT sendiri membuat kwitansi dan menandatangani sendiri tanpa ditanda tangani oleh PENGGUGAT, dan digandakan kwitansinys

Halaman 4 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk diberikan ke PENGUGAT. Beberapa hari berselang tepatnya pada tanggal 26 juli 2013, PENGUGAT mendatangi lagi TERGUGAT untuk meminta untuk melunasi sisa pembayaran atas tanah PENGUGAT, akan tetapi TERGUGAT tetap menyicil pembayarannya dengan memberikan uang sebesar Rp. 50.000.000, (Lima puluh juta rupiah), hal ini tentu sangat merugikan PENGUGAT karena harus membayar ganti atas modal yang di tanamkan oleh rekanan bisnis dan untuk keperluan sehari-hari serta untuk menyetorkan cicilan/anggsuran ke Bank Syariah Mandiri. **(Bukti P-5 – Kwitansi pembayaran (50 Juta rupiah + 50 Juta rupiah).**

10. Selanjutnya pada tanggal 1 Agustus 2013, PENGUGAT mendatangi TERGUGAT untuk menagih lagi sisa pembayaran atas pembelian lahan milik PENGUGAT tersebut, akan tetapi TERGUGAT tidak ingin untuk melunasi sisa pembayaran, maka TERGUGAT melakukan pembayaran dengan mencicil lagi sebesar Rp.100.000.000, (Seratus juta rupiah) dan membuat kwitansi sebagai tanda terima, akan tetapi PENGUGAT merasa kurang karena banyak yang harus dibayarkan oleh PENGUGAT, sehingga beberapa hari berselang pada tanggal 29 agustus 2013, PENGUGAT kembali mendatangi TERGUGAT di tempat kerja Yayasan Pendidikan Rahmadiyah Al Islami, untuk meminta sisa pembayara, untuk waktu itu TERGUGAT melakukan pembayaran sebesar Rp.300.000.000, (Tiga ratus juta rupiah), melalui transfer antar bank ke rekening PENGUGAT, akan tetapi setelah selesai melakukan transfer, TERGUGAT malah mengambil dengan paksa dan/atau menyita buku tabungan serta ATM milik PENGUGAT, sehingga PENGUGAT tidak dapat menggunakan uang milik PENGUGAT untuk keperluan usaha. Akibat dari perbuatan TERGUGAT yang melawan hukum tersebut membuat kerugian bagi PENGUGAT baik materil maupun imateril sangatlah banyak, dimana PENGUGAT kesulitan dalam usaha, dan kesulitan membayar cicilan ke Bank Syariah Mandiri, serta menanggung banyak kerugian akibat harus membayar hutang ke rekanan sementara usaha PENGUGAT telah ditutup oleh TERGUGAT. Bahwa dengan ditahannya buku tabungan dan ATM PENGUGAT, maka PENGUGAT mendatangi lagi TERGUGAT untuk meminta pelunasan pembayaran terhadap lahan PENGUGAT, dan pada tanggal 4 bulan September 2013, TERGUGAT membayar sisa pelunasan sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). **(BUKTI P-6 – Bukti transfer dan mutasi buku tabungan)**

11. Bahwa untuk pembayaran sisa kewajiban PENGUGAT sebesar Rp.300.000.000,(Tiga ratus juta rupiah), hal mana Buku Tabungan dan ATM

Halaman 5 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/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

TERGUGAT ditahan, maka menjadi kewajiban TERGUGAT ke PENGGUGAT untuk dilunasi atau diberikan, hal itu di sengajakan TERGUGAT sampai pada tanggal 27 Juli 2017 untuk diserahkan atau dikembalikan untuk digunakan oleh PENGGUGAT dan menganggap semua transaksi telah selesai, dengan maksud untuk PENGGUGAT semakin terpuruk secara ekonomi financial dan secara jasmaniah kesehatan memburuk, sehingga mengakibatkan PENGGUGAT kesulitan membayar cicilan kredit ke Bank Mandiri Syariah, akibat dari kesulitan financial PENGGUGAT, maka sertifikat berserta objek jaminannya di lelang oleh Bank Syariah Mandiri tertanggal 13 Oktober 2020, dengan demikian Perbuatan TERGUGAT adalah Perbuatan melawan hukum. **(BUKTI P-7- Surat pemberitahuan pelaksanaan Lelang atas Agunan)**

12. Bahwa, karena perbuatan TERGUGAT yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, terjadi secara berturut, maka PENGGUGAT melakukan peneguran secara hukum melalui SOMASI kepada TERGUGAT pertanggal 21 Desember 2020 ke Yayasan Pendidikan Rahmadiyah Al Islami, dan hingga teguran hukum sampai tiga kalipun TERGUGAT tidak mengindahkan SOMASI dari PENGGUGAT, sehingga PENGGUGAT juga menyurati KPKNL Cabang Bogor untuk meminta informasi perihal Lelang jaminan milik PENGGUGAT. **(BUKTI-P-8- Salinan SOMASI PENGGUGAT dan Surat ke KPKNL dan Bank Syariah Mandiri Cabang Cibubur)**

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, PENGGUGAT mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Cibinong, cq Yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan :

PRIMAIR.

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara ini.
3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT menguasai, memanfaatkan dan mendirikan bangunan diatas tanah PENGGUGAT sebelum pelunasan jual beli, dan atau menebus SHM di Bank Syariah Mandiri sesuai kesepakatan awal bersama, dan atau melakukan jual beli dengan itikad buruk tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menghukum TERGUGAT Menyerahkan tanah sengketa kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong dan baik.
5. Menghukum TERGUGAT membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT berupa hilangnya lapangan usaha dan pergantian biaya

Halaman 6 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/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

akibat putusnya kerjasama dengan rekanan yang ditaksir sebesar Rp 3.300.000.000.(Tiga milyar tiga ratus juta rupiah).

6. Menghukum TERGUGAT Membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT berupa tidak berkomitmen dengan pembayaran tanah secara tunai dan lunas seketika dan penebusan sertifikat ke Bank Mandiri Syariah, sehingga mengakibatkan kerugian materil dan imateril sebesar Rp.1.500.000.000.(Satu milyar lima ratus juta rupiah) untuk seketika guna biaya pengobatan dan kesehatan PENGGUGAT.

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini.

8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp 10.000.000. (Sepuluh juta rupiah) sehari setiap kali lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan.

9. Menyatakan putusan perkara ini serta merta dijalankan walau ada verzet,banding atau kasasi dari TERGUGAT.

10. Menghukum TERGUGAT membayar biaya perkara ini,

SUBSIDIAIR:

Apabila ketua Pengadilan Negeri Cibinong, Cq yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya,(ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat hadir Kuasanya sebagaimana tersebut di atas;

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 Rina Zain, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Maret 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 Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

- **Gugatan Penggugat Dialamatkan Kepada Orang yang Salah (Error in Persona)**

Halaman 7 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/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)



1. Bahwa nama atau identitas Tergugat yang disebutkan dalam Surat gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN.Cbi oleh Penggugat adalah Yayasan Pendidikan Rahmadiyah Al Islami, adalah salah. Padahal nama atau identitas Tergugat yang benar adalah nama yang tertera pada Akta Pendirian Yayasan dan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang dimiliki oleh Tergugat, yaitu Yayasan Pendidikan Rahmany, dengan demikian Penggugat telah keliru dan salah dalam mengajukan gugatan terhadap Tergugat;

(Bukti T-1 a dan T-1 b)

2. Bahwa alamat Tergugat yang disebutkan dalam Surat Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Cbi oleh Penggugat adalah Jln. Division I Kostrad Cilodong No. 25. Kelurahan Pabuaran Mekar, Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor, Jawa Barat, adalah salah. Padahal alamat Tergugat yang benar adalah alamat yang tertera pada Akta Pendirian Yayasan dan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang dimiliki oleh Tergugat, yaitu Jalan Lapangan Member, Kampung Sidamukti, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 001, Kelurahan Sukmajaya, Kecamatan Sukmajaya, Depok, dengan demikian Penggugat telah keliru dan salah dalam mengajukan gugatan terhadap Tergugat.

(Bukti T-1 a dan T-1 b)

• **Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)**

1. Bahwa Objek Gugatan sebagaimana disebutkan oleh Penggugat berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 8791 yang terletak di Pabuaran, RT.006/RW.001 Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dengan luas tanah 1150 meter² (selanjutnya disebut sebagai Tanah *a quo*) yang diakui sebagai milik Penggugat dengan batas-batas:

- Sebelah timur berbatasan dengan Hj Zakaria;
- Sebelah barat berbatasan dengan Hj. Warsono;
- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Warga;
- Sebelah selatan berbatasan dengan sungai.

Halaman 8 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Cbi



Pada faktanya bukan milik Penggugat maupun bukan milik Tergugat.

Pada awalnya Sertifikat Hak Milik Tanah *a quo* telah dijadikan jaminan atas pinjaman Penggugat senilai Rp 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ke Bank Syariah Mandiri Cabang Cibubur. Kemudian karena Penggugat tidak mampu mengembalikan pinjaman tersebut maka Bank Syariah Mandiri Cabang Cibubur melakukan lelang atas jaminan tanah dan seluruh bangunan dan lapangan olahraga yang didirikan oleh Tergugat setelah Tergugat membeli lunas Tanah *a quo* kepada Penggugat dan menerima penyerahan Tanah *a quo* pada Tahun 2013. Pada pelaksanaan lelang yang dilakukan pada Tanggal 13 Oktober 2020, seseorang yang bernama Kholid Usman berhasil memenangkan lelang Tanah *a quo* dan telah membayar lunas atas tanah dan bangunan *a quo* tersebut sebesar Rp 1.097.520.000 (satu miliar sembilan puluh tujuh juta lima ratus dua puluh ribu rupiah). Hasil lelang tersebut digunakan oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Cibubur untuk melunasi pinjaman Penggugat dan sisanya digunakan untuk kepentingan pribadi Penggugat. Sementara, tanah dan bangunan *a quo* merupakan hak milik Tergugat sepenuhnya, sehingga seharusnya seluruh uang hasil lelang tanah dan bangunan *a quo* diberikan kepada Tergugat. Berdasarkan lelang tersebut, maka status Tanah *a quo* adalah **milik Kholid Usman**, sehingga, obyek sengketa dalam gugatan ini tidak jelas atau kabur;

(Bukti T-2 a, T-2 b, dan T-2 c)

2. Bahwa oleh karena sejak tanggal 13 Oktober 2020 tanah dan bangunan *a quo* sudah menjadi hak milik Kholid Usman, untuk kepentingan penggunaan tanah dan bangunan *a quo*, Tergugat terpaksa menyewa tanah dan bangunan *a quo* kepada Kholid Usman.

(Bukti T- 3 a dan T-3 b)

3. Bahwa dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah dalil didasarkan fakta-fakta yang kabur, fakta-fakta yang tidak jelas, dan fakta-fakta yang tidak berkesesuaian pada bukti, yang mana dalam Surat Gugatan yang disampaikan, Penggugat menyatakan "Perbuatan Melawan Hukum". Kendati demikian,

Halaman 9 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Cbi



Penggugat dalam uraian gugatannya berulang kali merubah fakta terkait hal-hal yang sudah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat namun dibuat oleh Penggugat dalam uraian gugatannya seolah-olah menjadi kesepakatan yang dipaksakan dari Tergugat saja. Padahal seluruh proses jual beli tanah *a quo* dilakukan berdasarkan kesepakatan dua belah pihak tanpa ada paksaan dari pihak mana pun. Hal ini kemudian tidak dapat disebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum, karena surat gugatan yang diuraikan oleh Penggugat hanyalah karangan semata yang tidak benar;

4. Bahwa faktanya, Penggugat salah mencantumkan nama dan alamat Tergugat, Tanah *a quo* bukan milik Penggugat dan bukan milik Tergugat, dan Penggugat mengarang cerita yang tidak berdasarkan fakta yang sebenarnya, sehingga hal ini menandakan bahwa Penggugat tidak mengerti persoalan yang sebenarnya yang mana dalam surat gugatannya menggunakan dalil-dalil yang tidak jelas serta mengarang cerita dan tidak berdasarkan bukti yang otentik. Oleh sebab itu, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verlaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat yang disusun secara subjektif dengan mengesampingkan atau menyembunyikan fakta yang sesungguhnya, terkecuali hal-hal yang Tergugat akui kebenarannya;
2. Bahwa dengan tegas Tergugat menjawab dalam jawaban pokok perkara ini bahwa gugatan yang disusun Penggugat adalah gugatan yang disusun berdasarkan dalil-dalil yang tidak dapat dipertanggungjawabkan dan dengan sengaja disusun dalam rangka untuk mengambil keuntungan pribadi Penggugat, maka Pembetulan fakta terhadap peristiwa dan pertanggungjawaban hukum Penggugat, akan Tergugat sampaikan dalam gugatan Rekonvensi lebih lanjut dalam materi jawaban ini;
3. Bahwa setelah secara seksama membaca dan mempelajari isi materi gugatan Penggugat, dapatlah Tergugat simpulkan lebih dini bahwasannya dasar penyusunan gugatan Penggugat didasarkan oleh

Halaman 10 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Cbi



dalil-dalil yang tidak berdasarkan fakta serta sangat mengada-ada, dengan serangkaian kebohongan yang disusun seolah nyata dengan tujuan mencari keuntungan untuk pribadi Penggugat saja, untuk itulah maka melalui jawaban ini Tergugat akan uraikan secara sistematis jawaban yang berdasarkan dengan fakta hukum yang sebenarnya;

4. Menjawab Posita 1 sebagai berikut:

Bahwa Objek Gugatan sebagaimana disebutkan oleh Penggugat berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 8791 yang terletak di Pabuaran, RT.006/RW.001 Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dengan luas tanah 1150 meter² (selanjutnya disebut sebagai Tanah *a quo*) yang diakui milik Penggugat dengan batas-batas:

- Sebelah timur berbatasan dengan Hj Zakaria;
- Sebelah barat berbatasan dengan Hj. Warsono;
- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Warga;
- Sebelah selatan berbatasan dengan sungai.

Pada faktanya bukan milik Penggugat maupun bukan milik Tergugat. Pada awalnya Sertifikat Hak Milik Tanah *a quo* telah dijadikan jaminan atas pinjaman Penggugat senilai Rp 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ke Bank Syariah Mandiri Cabang Cibubur. Kemudian karena Penggugat tidak mampu mengembalikan pinjaman tersebut maka Bank Syariah Mandiri Cabang Cibubur melakukan lelang atas jaminan tanah dan seluruh bangunan serta lapangan olahraga yang didirikan oleh Tergugat, setelah Tergugat membeli lunas Tanah *a quo* kepada Penggugat dan menerima penyerahan Tanah *a quo* pada Tahun 2013. Kemudian, pada pelaksanaan lelang yang dilakukan pada Tanggal 13 Oktober 2020, seseorang yang bernama Kholid Usman berhasil memenangkan lelang Tanah *a quo* dan telah membayar lunas atas tanah dan bangunan *a quo* tersebut sebesar Rp 1.097.520.000 (satu miliar sembilan puluh tujuh juta lima ratus dua puluh ribu rupiah), **sehingga Tanah dan bangunan a quo saat ini adalah hak milik Kholid Usman.** Hasil lelang tersebut digunakan oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Cibubur untuk melunasi pinjaman Penggugat dan sisanya digunakan untuk kepentingan pribadi Penggugat. sementara tanah dan bangunan *a quo* merupakan hak milik Tergugat sepenuhnya, sehingga seharusnya

Halaman 11 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Cbi



seluruh uang hasil lelang tanah dan bangunan *a quo* diberikan kepada Tergugat.

Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan Tanah *a quo* adalah milik Penggugat, adalah tidak berdasar, tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, dan tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat;

(Bukti T-2 a, T-2 b, dan T-2 c)

5. Menjawab Posita 3 sampai dengan 5 sebagai berikut:

a. Bahwa dalil yang diuraikan oleh Penggugat dalam gugatannya hanyalah karangan Penggugat semata, yang tidak berdasar pada fakta sebenarnya. Fakta sebenarnya adalah pada tahun 2009 Penggugatlah yang pertama kali mencoba mengikatkan diri kepada Tergugat untuk melakukan penukaran Tanah *a quo* dengan tanah milik Tergugat yang berlokasi di sebelah utara Tanah *a quo*;

b. Bahwa karena Penggugat berniat untuk menggunakan sepetak tanah milik Tergugat yang terletak di sebelah utara Tanah *a quo* untuk membangun peternakan, maka Tergugat jelas menolak penukaran tanah tersebut karena limbah dari peternakan yang akan dibangun oleh Penggugat akan mengganggu aktivitas Pesantren.

c. Bahwa Penggugat telah memberikan tuduhan keji berupa cerita yang mengada-ada dan penuh kebohongan dengan cara mendramatisir serta tak berdasar pada fakta yang sebenarnya. Fakta yang sebenarnya adalah, dengan itikad baik dan tanpa ada maksud ingin merugikan Penggugat sama sekali, Tergugat memberi saran dan nasehat hanya semata-mata supaya Penggugat semakin maju usaha pemancingannya dan terbebas dari lilitan pinjaman berbunga tinggi (rentenir).

d. Bahwa pada Tahun 2011 usaha pemancingan Penggugat mengalami banyak kerugian, namun semua kerugian tersebut dikarenakan ketidakmampuan Penggugat dalam mengelola usahanya, hal tersebut sama sekali di luar campur tangan dan kehendak Tergugat. Bahwa dalil yang diuraikan oleh Penggugat dalam Surat Gugatan hanya karangan yang mengada-ada dan tuduhan keji yang tidak dapat dibuktikan.



e. Bahwa santri-santri tidak pernah diperintah oleh Tergugat untuk membuang sampah sekalipun ke Tanah *a quo*, fakta sebenarnya adalah memang sudah sejak lama lingkungan di sekitar Tanah *a quo* sering tercemar oleh sampah dan limbah yang datang dari aliran sungai.

f. Bahwa pada prinsipnya Tergugat selalu beritikad baik dalam bermuamalah/berhubungan kepada setiap orang termasuk kepada Penggugat, Tergugat juga sangat menjunjung tinggi nilai-nilai dan moral Islami, sehingga uraian Penggugat merupakan tuduhan keji yang tidak berdasar pada fakta yang sebenarnya dan asal-asalan.

6. Menjawab Posita 6 sampai dengan 11 sebagai berikut:

a. Bahwa setelah membaca dengan seksama uraian Penggugat dalam Surat Gugatannya, dapat disimpulkan bahwa Penggugat dengan itikad buruk hanya membual dengan dalil yang dikarang-karang, mendramatisir dengan memutar balikkan peristiwa yang tidak berkesesuaian dengan fakta yang sebenarnya.

b. Bahwa dalam hal runtutan peristiwa secara keseluruhan perlu ditegaskan yaitu terjadi 2 (dua) kesepakatan perjanjian jual beli secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat yang secara sah sebagaimana bunyi Pasal 1320 dan 1338 KUHP. Dua kesepakatan tersebut terjadi pada tahun 2011 dan pada tahun 2013, yang kemudian diikuti dengan surat pernyataan. Dengan demikian dalam hal ini Penggugat keliru dan salah dalam menguraikan runutan peristiwa yang mana membuktikan bahwa Penggugat hanya mengarang-ngarang dan memutarbalikkan fakta yang tak berdasar pada kejadian sebenarnya.

c. Bahwa pada tahun 2009, Penggugat menawarkan penukaran Tanah *a quo* dengan cara ditukarkan dengan tanah milik Tergugat yang terletak di sebelah utara Tanah *a quo*. Namun Tergugat menolak karena Penggugat berniat untuk menggunakan tanah Tergugat sebagai peternakan yang nantinya mengakibatkan limbah dari hewan ternak tersebut akan mengganggu aktivitas Masjid dan Pesantren yang berdekatan tempatnya.

d. Bahwa setelah Tergugat menolak tawaran penukaran Tanah *a quo* dengan tanah milik Tergugat yang terletak di sebelah utara Tanah *a*

Halaman 13 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Cbi



quo, Penggugat membuat usaha pemancingan di atas tanah *a quo* yang kemudian pada tahun 2011 usaha pemancingannya mengalami banyak kerugian, namun semua kerugian tersebut dikarenakan ketidakmampuan Penggugat dalam mengelola usahanya, hal itu sama sekali di luar campur tangan dan kehendak Tergugat.

e. Bahwa pada Mei 2011 karena Penggugat membutuhkan sejumlah uang untuk membayar utang-utangnya kepada rentenir, Penggugat mendatangi Tergugat untuk menjual Tanah *a quo* kepada Tergugat. Kemudian Penggugat dan Tergugat sepakat melakukan jual beli Tanah *a quo* dengan harga Rp 260.000.000 (dua ratus enam puluh juta rupiah).

f. Bahwa ternyata Sertifikat Hak Milik tanah *a quo* telah dijamin untuk pinjaman uang oleh Penggugat di Bank Syariah Mandiri Cabang Cibubur. Walaupun Sertifikat Hak Milik tanah *a quo* telah dijamin oleh Penggugat di Bank Syariah Mandiri Cabang Cibubur, oleh karena keinginan Tergugat untuk menolong Penggugat agar terbebas dari lilitan utang dan rentenir, maka Tergugat menyetujui untuk membeli Tanah *a quo* dengan klausul kesepakatan lisan sebagai berikut:

- Harga yang disepakati atas tanah *a quo* adalah Rp 260.000.000 (dua ratus enam puluh juta rupiah);
- Oleh karena Sertifikat Hak Milik Tanah *a quo* dijamin di Bank Syariah Mandiri Cabang Cibubur sebagai jaminan untuk Tergugat, maka Tergugat wajib menebus Sertifikat Hak Milik tanah Penggugat yang lain senilai harga Tanah *a quo*. Tanah lain tersebut di atasnya didirikan warung sate yang beralamat di Jl. Asrama Kostrad Cilodong, Nomor 40 RT.001/002, Kelurahan Pabuaran Mekar, Kecamatan Cibinong, Kode Pos 16916, Nomor Identitas Bidang (NIB) Tanah 07900 (selanjutnya disebut sebagai tanah warung sate) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Asrama Kostrad
- Sebelah barat berbatasan dengan Ibu Yayah Cuci Motor
- Sebelah selatan berbatasan dengan Pak Jasman
- Sebelah timur bersebelahan dengan Pak Yanto

Halaman 14 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Cbi



Yang dijaminkan di Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Bogor. Kemudian, Sertifikat Hak Milik Tanah Warung sate tersebut akan disimpan oleh Tergugat untuk ditukar dengan Sertifikat Hak Milik Tanah *a quo* yang dijaminkan di Bank Syariah Mandiri Cabang Cibubur setelah utang di Bank Syariah Mandiri Cabang Cibubur dilunasi oleh Penggugat; dan

(Bukti T-4)

- Penggugat wajib menyerahkan fisik Tanah *a quo* kepada Tergugat.
- Penggugat menyerahkan uang muka kepada Tergugat sebesar Rp 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah).
- Apabila jual beli batal maka uang muka tersebut akan menjadi pinjaman Penggugat

Setelah disepakati Penggugat dan Tergugat, pembayaran uang dilakukan oleh Tergugat dengan bukti kuitansi asli dipegang oleh Penggugat. Tergugat membayar uang muka sebesar Rp 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah), maka sisa dari pembayaran Tanah *a quo* adalah sebesar Rp 230.000.000 (dua ratus tiga puluh juta rupiah) akan dibayarkan untuk menebus Sertifikat Hak Milik Tanah warung sate.

(Bukti T-5 a dan T-6)

g. Bahwa pada saat Tergugat ingin menebus sepenuhnya Sertifikat Hak Milik Tanah Warung sate, ternyata nilai tebusan Sertifikat Hak Milik Tanah warung sate tersebut adalah sebesar Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah). Dengan demikian nilai terbusan Sertifikat Tanah Warung Sate di Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Bogor tersebut jauh lebih tinggi dari sisa uang yang harus dibayarkan untuk membeli Tanah *a quo* yaitu sebesar Rp 230.000.000 (dua ratus tiga puluh juta rupiah). Hal ini merupakan kebohongan pertama Penggugat yang sangat merugikan Tergugat. Karena itu Tergugat menolak.

h. Bahwa setelah Tergugat tidak bersedia menebus Sertifikat Hak Milik tanah warung sate di Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Bogor, Tergugat diminta untuk menebus Sertifikat Hak Milik Tanah *a quo* di Bank Syariah Mandiri Cabang Cibubur. Namun, ketika Tergugat akan menebus Sertifikat Tanah *a quo* di Bank Syariah Mandiri Cabang

Halaman 15 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cibubur ternyata Tergugat harus membayar uang tebusan sebesar Rp 400.000.000 (empat ratus juta rupiah). Hal ini tentu jauh lebih besar dari sisa yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat yakni sebesar Rp 230.000.000 (dua ratus tiga puluh juta rupiah). Hal ini merupakan kebohongan Penggugat yang kedua kalinya terhadap Tergugat. Tentunya Tergugat keberatan dan menolak untuk menebus Sertifikat Hak Milik Tanah *a quo*.

i. Bahwa Setelah Tergugat menolak membayar tebusan Sertifikat Hak Milik Tanah *a quo*, akhirnya dengan itikad buruk Penggugat membatalkan kesepakatan secara sepihak dengan keadaan masih menguasai uang muka sebesar Rp 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah).

j. Bahwa pada Juli 2013 Penggugat ditemani Pak H. Cece Sumartana (saat itu menjabat sebagai Ketua RW 01 Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor) dan Pak Suparjo (saat itu menjabat sebagai Ketua RT 06 RW 01 Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor) mendatangi Tergugat untuk kembali menawarkan Tanah *a quo* dengan 2 (dua) pilihan harga baru yaitu:

- **Pilihan pertama:** Tanah *a quo* dibeli dengan harga Rp 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah), Penggugat akan memberikan Sertifikat Hak Milik Tanah *a quo* kepada Tergugat setelah utang Penggugat di Bank Syariah Mandiri Cabang Cibubur lunas. Pelunasan oleh Penggugat kepada Bank Syariah Mandiri Cabang Cibubur tersebut dilakukan dengan cara mengangsur atau cicil selama 5 (lima) tahun sejak tahun 2013, sedangkan fisik Tanah *a quo* diserahkan untuk dipergunakan sepenuhnya kepada Tergugat.
- **Pilihan kedua:** Tanah *a quo* dibeli dengan harga Rp 600.000.000 (enam ratus juta rupiah), setelah pembayaran dilunasi Tergugat maka Sertifikat Hak Milik Tanah *a quo* akan langsung ditebus oleh Penggugat dan diberikan kepada Tergugat, demikian juga dengan fisik Tanah *a quo* diserahkan untuk dipergunakan sepenuhnya kepada Tergugat.

Halaman 16 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/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)



k. Bahwa berdasarkan hasil musyawarah pengurus Yayasan, maka Tergugat memilih pilihan kedua. Namun Penggugat menolak mentah-mentah dengan alasan pilihan kedua tidak akan menolong Penggugat untuk membayar utang-utangnya kepada rentenir. Akhirnya Penggugat membujuk dan meminta Tergugat untuk memilih pilihan pertama.

l. Bahwa karena Penggugat meminta tolong kepada Tergugat untuk membantu melunasi utang-utangnya dari para rentenir dengan cara memilih pilihan pertama, maka Tergugat dengan niat ingin menolong Penggugat atas utang-utang yang dimilikinya, **Tergugat membuat perjanjian secara lisan dengan Penggugat** untuk melakukan jual beli berdasarkan klausul pilihan pertama dengan syarat tambahan yaitu:

- Penggugat wajib memastikan semua uang pembayaran dari Tergugat digunakan untuk melunasi utang-utangnya kepada para rentenir;
- Pembayaran dilakukan oleh Tergugat secara bertahap sesuai dengan permintaan Penggugat setiap kali akan melakukan pembayaran utangnya kepada para rentenir;
- Penggugat wajib menyerahkan bukti kuitansi tiap pembayaran cicilan pinjaman kepada rentenir;
- Penggugat wajib menyerahkan Sertifikat Hak Milik Tanah *a quo* kepada Tergugat yang masih dijaminkan di Bank Syariah Mandiri Cabang Cibubur setelah melunasi utangnya dalam jangka waktu selama 5 (lima) tahun, terhitung setelah Tergugat melunasi pembayaran jual beli Tanah *a quo* kepada Penggugat; dan
- Uang muka jual beli Tanah *a quo* antara Penggugat dan Tergugat pada tahun 2011 yang dibatalkan secara sepihak oleh Penggugat sebesar Rp 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) yang belum dikembalikan oleh Penggugat, disepakati menjadi uang muka pada jual beli Tanah *a quo* yang baru (perjanjian tahun 2013).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Tergugat menyepakati syarat-syarat tersebut. Namun, faktanya setelah pembelian Tanah *a quo* dilunasi oleh Tergugat, Penggugat melakukan **Wanprestasi** dan dengan itikad buruk sama sekali tidak memberikan bukti kuitansi tiap pembayaran utang-utangnya kepada para rentenir.

m. Bahwa setelah kesepakatan terjadi maka Tergugat menunaikan kewajiban dalam perjanjian jual beli Tanah *a quo* yaitu pembayaran kepada Penggugat dengan bukti pembayaran sebagai berikut:

Tanggal	Jumlah uang	Bukti
3 Mei 2011	Rp 30.000.000 (tiga puluh	Cashout dan
(Bukti T-5 a)	juta rupiah)	kuitansi
19 Juli 2013	Rp 50.000.000 (lima puluh	Cash out
(Bukti T-5 b)	juta rupiah)	No. 03896
26 Juli 2013	Rp 50.000.000 (lima puluh	Cash out
(Bukti T-5 c)	juta rupiah)	No. 03939
01 Agustus 2013	Rp 100.000.000 (seratus juta	Cash out
(Bukti T-5 d)	rupiah)	No. 03962
29 Agustus 2013	Rp 300.000.000 (tiga ratus	Cash out
(Bukti T-5 e)	juta rupiah)	No. 04031
04 September 2013	Rp 20.000.000 (dua puluh	Cash out
(Bukti T-5 f)	juta rupiah	No. 04062

Pembayaran *Cashout* di atas digabungkan dalam satu bukti pembayaran yaitu kuitansi tanggal 4 September 2013.

(Bukti T-5 g)

Total	Rp 550.000.000 (lima ratus tiga puluh juta rupiah) sudah termasuk pembayaran uang muka, Penggugat sudah mengakui bahwa pembayaran sudah lunas.
Penjelasan Pelunasan	Pelunasan pembelian Tanah <i>a quo</i> sebesar Rp 550.000.000 (lima ratus tiga puluh juta rupiah)
(Bukti T-5 h, T-7 b, dan T-7 d)	diakui oleh Penggugat pada Surat Perjanjian pinjaman tanggal 10 Januari 2015, Surat Pernyataan tanggal 27 Juli 2017, dan Surat Pernyataan tanggal 12 Mei 2019.

Namun, pada kenyataannya, justru Penggugat tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Tanah *a quo* kepada Tergugat karena Penggugat tidak mampu melunasi utangnya di Bank Syariah Mandiri Cabang Cibubur sehingga menyebabkan Tanah *a quo* dilelang oleh pihak Bank Syariah Mandiri Cabang Cibubur.

Halaman 18 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, pelunasan pembelian Tanah *a quo* atau kewajiban Tergugat dalam jual beli Tanah *a quo* sudah selesai dilaksanakan. Akibat hukum dari pelunasan pembelian Tanah *a quo* adalah bahwa Tergugat sudah tidak lagi memiliki kewajiban apapun atas Perjanjian jual beli Tanah *a quo*, sementara Penggugat masih memiliki kewajiban untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Tanah *a quo* kepada Tergugat dengan paling lambat Tanggal 4 September 2018 sebagaimana kesepakatan dalam perjanjian jual beli Tanah *a quo* secara lisan.

n. Bahwa semenjak Pelunasan Pembayaran hingga jatuh tempo (2013 s/d 2018) yang mana terjadi peristiwa-peristiwa sebagai berikut:

- Bahwa pada tahun 2014, Penggugat datang dan meminta-minta kepada Tergugat untuk meminjamkan sejumlah uang kepadanya.
- Bahwa pada 10 Januari 2015, Penggugat datang dan meminta-minta kepada Tergugat untuk meminjamkan sejumlah uang kepadanya. Oleh karena Penggugat terus memohon kepada Tergugat untuk memberikan pinjaman maka Tergugat akhirnya menolong Penggugat dengan memberikan pinjaman bersyarat sejumlah Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dengan bukti *cash out* No. 05601 dan Surat Perjanjian tanggal 10 Januari 2015. Syaratnya adalah Penggugat mengembalikan pinjaman tersebut pada jatuh tempo penyerahan Sertifikat *a quo* atau dengan maksimal waktu pengembalian pinjaman uang 4 (empat) tahun setelah pinjaman diberikan kepada Penggugat yaitu TANGGAL 10 JANUARI 2019.

Dalam Surat Perjanjian Pinjaman pada tanggal 10 Januari 2015, Penggugat mengakui bahwa tanah *a quo* telah dibayar lunas oleh Tergugat sebesar Rp 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah).

(Bukti T-7 a dan T-7 b)

- Bahwa pada tahun 2016, setelah Tergugat melunasi pembelian Tanah *a quo* sebesar Rp 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah), berdasarkan kesepakatan Tahun 2013, setelah dilakukan pengurukan sejak tahun 2013, Tergugat mendirikan bangunan di atas Tanah *a quo*, sehingga tuduhan Penggugat pada

Halaman 19 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/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)



uraian gugatannya adalah karangan dan pemutarbalikkan fakta yang dibuat untuk kepentingan pribadi Penggugat saja.

- Bahwa pada tahun 2017, Penggugat lagi-lagi meminta Tergugat untuk meminjamkan uang kepadanya, pada saat yang sama Tergugat dipanggil oleh kuasa hukum Penggugat hanya untuk meminjam uang dari Tergugat, dan mendapatkan somasi-somasi dengan dalil kabur dan tidak berdasar pada *legal standing* yang jelas.
- Bahwa pada tanggal 24 Juli 2017, dengan niat ingin menolong Penggugat, maka Tergugat memberikan sejumlah uang secara cuma-cuma sebesar Rp 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah) dan pinjaman uang sebesar Rp 47.500.000 (empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), yang mana pinjaman yang diberikan Tergugat kepada Penggugat ini kemudian diikuti dengan Surat Pernyataan tertanggal 27 Juli 2017 yang berisi Penggugat mengakui bahwa Tergugat TELAH MELUNASI pembayaran jual beli Tanah *a quo*, Penggugat mengakui memiliki utang dengan total sebesar Rp 101.000.000 (seratus satu juta rupiah) kepada Tergugat, dan Penggugat berjanji untuk menyelesaikan dan menyerahkan Sertifikat Tanah *a quo* kepada Tergugat. Namun, sampai dengan saat ini Penggugat mengabaikan Surat Pernyataan tersebut sehingga sangat jelas bahwa Penggugat telah melanggar hak-hak milik Tergugat.

(Bukti T-5 h dan T-7 c)

- Bahwa perlu ditegaskan, Surat Pernyataan dari Penggugat tanggal 27 Juli 2017, penggugat menyatakan bahwa pembayaran atas tanah *a quo* telah selesai/lunas, memiliki akibat hukum sebagaimana Pasal 1233, 1234, dan 1313 KUHPerdara, sehingga pembayaran atas Tanah *a quo* oleh Tergugat telah selesai/lunas seluruhnya dan Penggugat memiliki kewajiban yaitu melaksanakan prestasinya dengan menyerahkan Sertifikat Hak Milik Tanah *a quo* kepada Tergugat paling lambat pada tanggal 4 September 2018. Surat Pernyataan ini juga memperkuat bahwa sebelumnya pada Surat Perjanjian Pinjaman tanggal 10 Januari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015, Penggugat juga telah mengakui bahwa pembayaran oleh Tergugat atas tanah *a quo* telah selesai dan lunas.

(Bukti **T-5 h** dan **T-7 c**)

- Bahwa pada tahun 2018, alih-alih Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik Tanah *a quo* kepada Tergugat, justru Penggugat melayangkan somasi dengan dalil-dalil kabur dan tidak berdasar pada *legal standing* yang jelas. Selain itu, pada WAKTU JATUH TEMPO TANGGAL 4 SEPTEMBER 2018 PENGGUGAT TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI (1243 KUHPER), dalam bentuk Penggugat tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Tanah *a quo* kepada Tergugat. Penggugat sama sekali tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya sebagaimana secara sah disepakati dalam perjanjian jual beli atas tanah *a quo*, hal ini kemudian secara jelas dan berdasar pada ketentuan hukum yang berlaku terhadap perjanjian yang sudah disepakati sebelumnya dengan Tergugat.

(bukti **T-8 a**)

- Bahwa pada tahun 2019, alih-alih menyerahkan Sertifikat Hak Milik Tanah *a quo* dan membayar utang pada Tergugat yang jatuh tempo pada **TANGGAL 10 JANUARI 2019**, justru Penggugat berdasarkan surat tertulis yang dibuatnya pada tanggal 12 Mei 2019 lagi-lagi meminta-minta kepada Tergugat untuk meminjamkan uang dengan jumlah yang tidak tanggung-tanggung yaitu sebesar Rp 2.000.000.000 (dua miliar rupiah). Menanggapi surat tertulis tersebut jelas Tergugat menolak. Bahwa hingga saat ini Tergugat sangat merasa tertekan dan merasakan banyak beban pikiran karena di saat Tergugat telah selesai/lunas membayar jual beli Tanah *a quo* dan waktu jatuh tempo telah lewat, Sertifikat Hak Milik Tanah *a quo* tidak kunjung diserahkan oleh Penggugat. Sungguh Penggugat tidak memiliki hati nurani sehingga berani berbuat demikian.

(Bukti **T-8 b**)

- Bahwa berdasarkan runtutan penjelasan yang telah diuraikan, maka dapat diketahui bahwa yang berinisiasi untuk membuat

Halaman 21 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian jual beli Tanah *a quo* adalah Penggugat, selain itu bahwa berkali-kali Penggugat juga mendesak Tergugat supaya memberi pinjaman kepada Penggugat. Oleh karena Penggugat telah Wanprestasi atas Perjanjian jual beli Tanah *a quo* dan perjanjian peminjaman sejumlah uang, maka Tergugat merasa sangat kecewa, tertekan, terhambat dalam kegiatannya sehari-hari, dan sangat dirugikan.

p. Bahwa tuduhan terkait perbuatan melawan hukum dari Penggugat kepada Tergugat berupa pengambilan secara paksa buku tabungan oleh Tergugat adalah tidak benar sama sekali. Faktanya penyerahan tersebut dilakukan dengan sukarela dan berdasarkan kesepakatan dua belah pihak agar Tergugat dapat memastikan seluruh uang pembayaran dibayarkan kepada para rentenir oleh Penggugat, itupun pengambilan tersebut tidak berlangsung lama karena beberapa waktu kemudian buku tabungan diambil kembali oleh Penggugat, sehingga dengan buku tabungan tersebut Penggugat dapat mengambil uang dari bank. Namun, Penggugat kembali mengingkari janji yaitu sama sekali tidak memberikan kepada Tergugat berupa kuitansi dan laporan atas pembayaran utang Penggugat kepada rentenir. Tuduhan tersebut bertentangan dengan kaidah perbuatan melawan hukum pada Pasal 1365 KUHPerdara jo. Putusan *Hoge Raad* dalam perkara *Lindanbaum Cohen* pada tahun 1919, (Setiawan, Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata, Alumni, Bandung, 1992, hlm. 250-2) yang mana tuduhan tersebut bertentangan dengan fakta yang sebenarnya. Bahwa Tergugat tidak ada pelanggaran, tidak ada perbuatan pemaksaan, dan tidak ada perbuatan melawan hukum sedikitpun oleh Tergugat sehingga **Penggugat pada uraian Surat** Gugatannya sesungguhnya dengan itikad buruk sangat mengada-ada dan menuduh Tergugat dengan tuduhan keji, menggunakan dalil kabur, yang mana hal-hal yang berkaitan dengan Perjanjian Tanah *a quo* adalah berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat kecuali hal-hal yang diingkari oleh Penggugat. Tergugat dengan penuh itikad baik sangat menghindari perbuatan yang dapat merugikan orang lain.

q. Bahwa sebagaimana surat pernyataan yang ditanda tangani Penggugat pada tanggal 27 Juli 2017, dalam hal menyelesaikan

Halaman 22 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/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)



perikatan jual beli Tanah *a quo* yaitu kewajiban untuk menebus/mengambil Sertifikat Hak Milik Tanah *a quo* yang diagunkan ke Bank Syariah Mandiri Cabang Cibubur oleh Penggugat adalah kewajiban Penggugat itu sendiri yang kemudian dalam uraian gugatan Penggugat diputarbalikan seolah-olah Tergugat yang memiliki kewajibannya. Selain itu Penggugat berjanji untuk segera membantu Tergugat untuk menyelesaikan perikatan jual beli, AJB dan balik nama Sertifikat Tanah *a quo* yang saat itu masih dipegang oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Cibubur. Tetapi Penggugat justru merekayasa cerita dalam uraian gugatan berdasarkan fakta-fakta yang kabur, fakta-fakta yang mengada-ada, dan fakta-fakta yang tidak berkesesuaian pada bukti.

(Bukti T-5 h)

7. Menjawab Posita 12 sebagai berikut

a. Bahwa surat somasi yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah surat yang dibuat dengan itikad buruk, tidak jelas dan salah dalam hal pencatutan identitas, yang mana identitas yang benar adalah identitas yang tertera pada Akta Pendirian Yayasan dan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang dimiliki oleh Tergugat.

(Bukti T-8 a)

b. Bahwa dalil-dalil yang disangkakan Penggugat dalam surat somasinya adalah pemutarbalikan fakta oleh Penggugat tentang kewajiban/prestasi Penggugat, dengan dalil-dalil yang tidak jelas, tidak berdasar pada bukti-bukti otentik dan merupakan karangan Penggugat semata, yang mana dalam hal jual beli tanah *a quo*, Penggugat tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Tanah *a quo* (yang merupakan kewajiban/prestasi Penggugat) pada waktu jatuh tempo yaitu pada tanggal 4 September 2018, dengan demikian justru Tergugat lah yang mengalami banyak kerugian.

(Bukti T-8 a, T-5 h, T-10 a, T-10 b, T-10 c, T-10 d, T-10 e, T-10 f, dan T-10 g)

c. Bahwa pada prinsipnya Tergugat dengan penuh itikad baik dan dengan penuh kesabaran menyelesaikan jual beli Tanah *a quo* yang

Halaman 23 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Cbi



dibuktikan dari lunasnya pembayaran Tanah *a quo* dan memberikan bantuan pinjaman kepada Penggugat sebesar Rp 101.000.000 (seratus satu juta rupiah) yang sampai saat ini belum dikembalikan oleh Penggugat kepada Tergugat padahal sebagaimana Perjanjian peminjaman uang yang disepakati dan diakui oleh Penggugat, jatuh tempo pembayaran adalah pada tanggal 10 Januari 2019. Kendati demikian Penggugat justru sama sekali tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan jual beli Tanah *a quo* dari awal sampai terjadinya Pelelangan tanah *a quo* yang mana Penggugat sama sekali tidak memberi tahu berita tentang Pelelangan Tanah *a quo* tersebut kepada Tergugat sampai dengan lelang dimenangkan oleh Kholid Usman, hal ini dirasa sangat merugikan Tergugat karena uang pembelian sebesar Rp 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan bangunan serta lapangan olahraga yang didirikan oleh Tergugat lenyap begitu saja **TANPA ADANYA TANGGUNG JAWAB DARI PENGGUGAT.**

(Bukti T-2 a, T-2 b, T-5 a, T-5 b, T-5 c, T-5 d, T-5 e, T-5 f, T-5 g, T-5 h, T-7 a, T-7 b, T-7 c, T-7 d, T-10 a, T-10 b, T-10 c, T-10 d, T-10 e, T-10 f, dan T-10 g)

III. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa untuk tidak mengulang materi gugatan yang berhubungan dengan Gugatan Rekonvensi ini, maka mohon agar materi yang tersebut dalam Eksepsi dan Jawaban dianggap termaktub kembali dalam Gugatan Rekonvensi yang oleh karenanya berlaku secara mutatis mutandis yang tak terpisahkan dalam materi Gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah menerima uang pembelian Tanah *a quo* dari Penggugat Rekonvensi dengan Total Rp 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah), sedangkan Tanah *a quo* justru dilelang yang hasil lelangnya sama sekali tidak dibicarakan kepada Penggugat Rekonvensi baik itu pelunasan ke Bank Syariah Mandiri Cabang Cibubur maupun sisa uang lelang yang didapat oleh Tergugat Rekonvensi, sehingga karena itikad buruk Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi gagal memiliki Tanah *a quo*, kehilangan bangunan, dan lapangan olahraga yang didirikan oleh Penggugat Rekonvensi sendiri. Oleh karenanya, berdasarkan perbuatan Tergugat Rekonvensi lalai dari tanggung jawabnya, maka Tergugat Rekonvensi telah melakukan Wanprestasi (Pasal 1243 KUHPdata) atas perjanjian

Halaman 24 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Cbi



jual beli Tanah *a quo*, sehingga Tergugat Rekonvensi wajib mengembalikan seluruh uang hasil pembelian tanah *a quo* kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan biaya pendirian bangunan seluas 299,05m² seharga Rp 897.150.000 (delapan ratus sembilan puluh tujuh juta seratus lima puluh ribu rupiah) dan lapangan seluas 504,94m² seharga Rp 201.976.000 (dua ratus satu juta sembilan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah), sehingga total sebesar Rp 1.649.126.000 (satu miliar enam ratus empat puluh sembilan juta seratus dua puluh enam ribu rupiah);

(Bukti T-2 a, T-2 b, T-5 a, T-5 b, T-5 c, T-5 d, T-5 e, T-5 f, T-5 g, T-5 h, T-10 a, T-10 b, T-10 c, T-10 d, T-10 e, T-10 f, dan T-10 g)

3. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah menerima uang pinjaman dari Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 101.000.000 (seratus satu juta rupiah) yang sudah jatuh tempo pelunasan pada tanggal 10 Januari 2019 oleh Tergugat Rekonvensi, namun pada faktanya Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak memiliki itikad baik untuk mengembalikan pinjaman tersebut kepada Penggugat Rekonvensi sehingga dapat disimpulkan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Wanprestasi atas Perjanjian peminjaman uang antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi. Dengan demikian Tergugat Rekonvensi wajib mengembalikan seluruh uang pinjaman tersebut kepada Penggugat Rekonvensi;

(Bukti T-5 h, T-7 a, T-7 b, T-7 c, dan T-7 d)

4. Bahwa akibat dari tidak terpenuhinya perjanjian tanah *a quo* dan pinjaman sejumlah uang oleh Tergugat Rekonvensi, perbuatan Tergugat Rekonvensi yang mendatangi Penggugat Rekonvensi terus menerus untuk meminjam sejumlah uang, dan selalu mengubah janji-janji secara sepihak yang sudah disepakati sebelumnya, oleh karena hal tersebut Penggugat Rekonvensi mengalami kesulitan terhadap pembangunan Yayasan, menurunnya nama baik dan kepercayaan publik dari masyarakat sekitar dan orang tua murid, kekecewaan, keresahan, dan tekanan psikis lainnya yang mengakibatkan gagalnya Penggugat Rekonvensi untuk mengelola Yayasan secara normal sehingga Yayasan mengalami kerugian berupa biaya pembelian Tanah *a quo*, pendirian bangunan dan lapangan olahraga di atasnya, dan hilangnya keuntungan yang diharapkan (*uitdervings*), **yang mana jumlah secara keseluruhan**



kerugian dan *uitdervings* tersebut sebesar Rp 5.091.626.000 (lima miliar sembilan puluh satu juta enam ratus dua puluh enam ribu rupiah);
(Bukti T-9)

5. Bahwa kerugian sebagaimana tersebut pada dalil di atas dikarenakan hal-hal sebagai berikut:

Kerugian:

- Penggugat Rekonvensi telah mengeluarkan biaya pembelian Tanah *a quo*, pendirian bangunan dan lapangan olahraga di atasnya sebesar Rp 1.649.126.000 (satu miliar enam ratus empat puluh sembilan juta seratus dua puluh enam ribu rupiah);

Keuntungan yang diharapkan (*uitdervings*):

- Perbuatan Wanprestasi Tergugat Rekonvensi mengakibatkan gagalnya Penggugat Rekonvensi untuk mendapatkan potensi keuntungan yang diharapkan (*uitdervings*) atau yang seharusnya diperoleh Penggugat Rekonvensi sekiranya Perjanjian jual beli Tanah *a quo* terpenuhi dengan baik, yang bilamana dinilai sebesar Rp 3.442.500.000 (tiga miliar empat ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).

(Bukti T-9, T-10 a, T-10 b, T-10 c, T-10 d, T-10 e, T-10 f, dan T-10 g)

6. Bahwa Penggugat Rekonvensi mempunyai sangka yang beralasan dan karenanya Penggugat Rekonvensi khawatir bahwa Tergugat Rekonvensi berupaya untuk mengalihkan dan atau menyembunyikan harta kekayaannya guna menghindari tanggung jawabnya atas tuntutan Penggugat Rekonvensi tersebut di atas. Oleh karena itu Penggugat Rekonvensi mohon dengan hormat berkenan kiranya Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir beslag*), atas harta benda tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi, berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 12196 atas nama Kusnandar dan sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 11830 atas nama Kusnandar yang keduanya beralamat di Jalan Asrama Divif 1 Kostrad Kp. Bedahan RT.006/RW.001 Kel. Pabuaran Mekar, Kec. Cibinong, Kab. Bogor Jawa Barat Kode Pos 16916.

7. Bahwa Gugatan Rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis, dan merupakan perkara Wanprestasi oleh Tergugat Rekonvensi yang sangat

Halaman 26 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jelas dasar hukumnya serta tak terbantahkan maka sesuai dengan Pasal 180 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini, maka mohon Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* untuk

- menetapkan putusan agar perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum Verset, Banding, maupun Kasasi; dan
- menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini.

Berdasarkan dalil-dalil di atas, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Cq. Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* berkenan dan sudi kiranya untuk menerima Eksepsi, Jawaban Tergugat dan Gugatan Rekonvensi Tergugat/Penggugat Rekonvensi, memeriksa dan kemudian memberikan putusan dengan amar putusannya sebagai berikut:

I. PRIMAIR

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat konvensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankeliike verlaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Konvensi tidak dapat diterima (*niet onvankeliike verlaard*);
3. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

C. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah Wanprestasi (ingkar janji);

Halaman 27 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/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

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika atas kerugian yang disebabkan oleh Tergugat Rekonvensi sebesar Rp 1.649.126.000 (satu miliar enam ratus empat puluh sembilan juta seratus dua puluh enam ribu rupiah).
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar pinjaman uang yang dipinjam dari Penggugat Rekonvensi dan yang belum dilunasi sebesar Rp 101.000.000 (seratus juta seratus ribu rupiah) secara tunai dan seketika kepada Penggugat Rekonvensi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika atas keuntungan yang diharapkan (*uitdervings*) atau yang seharusnya diperoleh Penggugat Rekonvensi sekiranya perjanjian *a quo* terpenuhi dengan baik sebesar Rp 3.442.500.000 (tiga miliar empat ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi jika terlambat membayar ganti rugi dan pinjaman uang kepada Penggugat Rekonvensi, maka tiap hari keterlambatannya, Tergugat Rekonvensi wajib membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) terhitung sejak tanggal dibacakannya jawaban Gugatan Rekonvensi ini sampai dengan perkara ini yang mendapat putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van Gewisijde*) dilaksanakan;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini; dan
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoer baar bij vooraad*) meskipun timbul perlawanan, banding, maupun kasasi oleh Tergugat Rekonvensi.

SUBSIDAIR

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembuktian pada tanggal 8 Juli 2021, dan pada persidangan tersebut Penggugat tidak hadir dan juga tidak mengirimkan wakilnya yang sah, walaupun sudah dipanggil secara patut dan sah berdasarkan berdasarkan relaas

Halaman 28 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

panggilan No. 29/Pdt.G/2021/PN Cbi tertanggal 2 Juli 2021 sedangkan Tergugat tidak hadir karena Positif terpapar Covid 19;

Menimbang, bahwa pada persidangan selanjutnya baik Penggugat tidak pernah hadir dan juga tidak mengirimkan wakilnya yang sah, walaupun sudah dipanggil secara patut dan sah, berdasarkan relas panggilan No. 29/Pdt.G/2021/PN Cbi tertanggal 27 Juli 2021;

Menimbang, bahwa selama persidangan ini berlangsung ternyata panjar perkara tidak mencukupi untuk pembiayaan pemanggilan pihak-pihak yang harus dipanggil dalam sidang selanjutnya dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa panjar biaya perkara wajib ditambah dalam hal ini panjar biaya perkara sudah tidak mencukupi sehingga pada tanggal 4 Agustus 2021, Pengadilan mengirimkan surat elektronik kepada Penggugat melalui akun perdatacibinong@gmail.com perihal permintaan penambahan panjar biaya perkara No. 29/Pdt.G/2021/PN Cbi tertanggal 4 Agustus 2021, dan sampai 1 (satu) bulan setelah surat tersebut dikirim tidak ada tanggapan dari pihak Penggugat untuk menambah biaya perkara sehingga persidangan perkara ini tidak bisa dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan buku II tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Admisitrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan Edisi 2007 yang diterbitkan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2009 pada halaman 3 point 9 dan point 10, dimana pada point 9 menyatakan “biaya panjar perkara wajib ditambah dalam hal panjar biaya perkara sudah tidak mencukupi” dan point 10 menyatakan “penambahan biaya perkara harus dibayarkan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah diberitahukan kepada yang bersangkutan, apabila hal ini tidak dilaksanakan maka perkara yang bersangkutan akan dicoret dari buku register perkara (pembatalan pendaftaran) dan dibuat Penetapan Pencoretan Perkara yang ditandatangani oleh Ketua Majelis Hakim yang tembusannya diberikan kepada para pihak“ ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas terlihat Penggugat tidak ada memberikan tanggapan perihal penambahan biaya perkara, maka Penggugat dianggap tidak serius dalam mengajukan gugatannya, sehingga sudah patut dan beralasan hukum terhadap gugatan Penggugat tersebut dilakukan pencoretan perkara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim memerintahkan melalui Penetapan ini untuk mencoret perkara Nomor : 29/Pdt.G/2021/PN Cbi dari buku register perkara di Pengadilan Negeri Cibinong;

Halaman 29 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dicoret dari buku register maka Penggugat dibebankan membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan perkara yang bersangkutan ;

M E N E T A P K A N

1. Menyatakan gugatan Penggugat dicoret dari buku register perkara ;
2. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Cibinong untuk melakukan pencoretan gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dengan Nomor : 29/Pdt.G/2021/PN Cbi ;
3. Membebankan Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp673.000,00 (enam ratus tujuh puluh tiga rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Kamis, tanggal 9 September 2021 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 29/Pdt.G/2021/PN Cbi tanggal 22 Januari 2021, putusan tersebut pada hari dan tanggal diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Eti Sugiarti Panitera Pengganti dan Kuasa Tergugat, tanpa dihadiri kuasa Penggugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Zulkarnaen, S.H.

Lucy Ermawati, S.H.

Ika Dhianawati, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Eti Sugiarti

Perincian biaya :

Halaman 30 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2021/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.	Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2.	Biaya Proses	Rp.	75.000,00
3.	Biaya Panggilan	Rp.	405.000,00
4.	PNBP Panggilan	Rp.	20.000,00
5.	Biaya Kirim Wesel	Rp.	42.000,00
6.	Biaya Kirim Pos	Rp.	21.000,00
7.	Biaya Transportasi Kanto Pos	Rp.	60.000,00
8.	Redaksi	Rp.	10.000,00
9.	Materai	Rp.	10.000,00
Jumlah		Rp.	673.000,00 (enam ratus tujuh puluh tiga)