



**P U T U S A N**

Nomor : 124/Pdt.G/2014/PN.Cbi.

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

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

**TAN KUSIADI,**

Beralamat di Jalan Kramat Jaya Baru H 3/437, Rt. 013/010, Kelurahan Johar Baru, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi Kuasa kepada SURYANTO GULTOM, SH. & REKAN, berkantor di Jl. Wahid Hasyim No.194, gedung TII, Jakarta Pusat 10250, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 Mei 2014, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 19 Juni 2014 NO. 258/Pdt/2014 , yang selanjutnya disebut sebagai :-----**PENGGUGAT** ;

**M E L A W A N**

**FEBBY OLIVIA WIJAYA,**

Beralamat di Jalan Harmoni Blok BI No.8, Rt.01/014, Desa/ Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : AGUS SURIPNO, SH & REKAN, Advokat & Penasehat Hukum pada Padepokan Pandowo Limo, Advocates & Solicitors, Legal Consultants, beralamat di Jl. Rawasari Timur II No.14, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 06 Agustus 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 07 Agustus 2014 NO. 314/Pdt/2014/Pn.Cbn, yang selanjutnya disebut sebagai :-----**TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 124/ Pen.Pdt.G/2014/PN.Cbi. tertanggal 23 Juni 2014 tentang Penunjukan Majelis Hakim dan Panitera Pengganti untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Telah membaca Penetapan Majelis Hakim Nomor : 124/Pen.Pdt.G/2014/PN.Cbi. tertanggal 23 Juni 2014 tentang Penetapan Hari Sidang ;

Telah mendengar keterangan pihak yang berperkara ;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi ;



Telah membaca dan meneliti bukti surat ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 20 Juni 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 20 Juni 2014 dibawah register No.124/Pdt.G/2014/PN.Cbi. telah mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan dalil-dalil sebagai berikut :

- 1 Bahwa Penggugat dan Tergugat berkenalan sejak tahun 2008 dan menjalin hubungan sebagai teman dekat;
- 2 Bahwa karena hubungan yang sangat dekat diantara Penggugat dan Tergugat, maka tumbuh rasa sayang Penggugat terhadap Tergugat, Penggugat pun sangat mepercayai Tergugat sampai-sampai seringkali Penggugat memberi barang dan uang secara cuma-cuma, terkadang Penggugat tidak melarang uang, barang ataupun harta benda milik pribadinya seperti mobil honda civic digunakan oleh Tergugat;
- 3 Bahwa karena hubungan Penggugat dan Tergugat yang sudah sangat dekat, maka Penggugat membeli sebuah tanah yang terletak di Jalan Pahlawan Gg. Masjid No. 1 Rt. 004, Rw 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor, denganSertifikat Hak Milik , No. 180/Empang, Gambar Situasi nomor : 227/1995, tanggal 24 Juli 1995, seluas 211 m<sup>2</sup> (dua ratus sebelas meter persegi)**dengan maksud untuk dibangun sebuah rumah dan dipakai bersama-sama oleh Penggugat dan Tergugat, dengan janji bahwa sertifikat dipinjamkan atas nama Tergugat akan tetapi rumah adalah milik dan dikuasai oleh Penggugat;**
- 4 Bahwa tanah yang terletak di Jalan Pahlawan Gg. Masjid No. 1 Rt. 004, Rw 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor tersebut dibeli oleh Penggugat dari seorang makelar bernama Raden Sonjaya Sasmita segala biaya untuk pembayaran komisi makelar dibiayai dan dan ditanggung sepenuhnya oleh Penggugat;
- 5 Bahwa Raden Sonjaya Sasmita sebagai makelar telah melakukan negosiasi harga jual beli dengan pemilik tanah yang bernama Hendy Asikin, dan pada akhirnya Hendy Asikin sebagai pemilik tanah sekaligus sebagai penjual telah bersepakat menjual tanah tersebut kepada Penggugat;
- 6 Bahwa setelah harga disepakati antara Penggugat dan Hendy Asikin sebagai pemilik tanah sekaligus penjual, maka Penggugat pada tahun 2013 menyuruh dan meminta Tergugat untuk memberikan uang untuk membeli tanah tersebut kepada Hendy Asikin,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang diberikan kepada Tergugat dengan cara diberikan melalui Maman lalu kemudian ditransfer ke Rekening BCA No. 7530126620 atas nama Tergugat di BCA Kemayoran dan tunai diberikan kepada Tergugat sebesar Rp 329.000.000,- (tiga ratus dua puluh sembilan juta rupiah) dan sisanya Rp 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) disetor di BCA Bogor Jl. Pajajaran bersama-sama dengan Penggugat yang disetorkan kepada Hendy Asikin, Penggugat juga sering memberikan uang kepada Tergugat melalui Transferan ke tabungan Tergugat dengan No. Rek.BCA.7530126620 cabang Kantor BCA PRJ, baik untuk kebutuhan pembelian tanah maupun juga untuk kebutuhan Tergugat walaupun Penggugat dan Tergugat tidak mempunyai hubungan apapun kecuali teman dekat. Semua transferan uang tersebut dapat dilihat dari print out buku tabungan Tergugat dari Januari 2013 sampai dengan Juli 2014 ;

- 7 Bahwa yang membayar uang pembelian tanah tersebut adalah dengan **menggunakan uang Penggugat yang dibayarkan kepada Hendy Asikin sebagai penjual dan pemilik tanah terdahulu melalui Tergugat;**
- 8 Bahwa pada tanggal 7 Mei 2013, pembelian tanah dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) No. 178/2013 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Nitra Reza, SH, Mkn. atas nama Hendy Asikin sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli, dengan dasar kepercayaan Penggugat meminjam nama Tergugat untuk dicatatkan dalam AJB dan balik nama sertifikat;
- 9 Bahwa setelah tanah telah dibeli oleh Penggugat melalui Tergugat, maka Penggugat mulai membangun rumah di tanah tersebut. Rumah dibangun oleh kontraktor yang bernama Jayadi Budiman, rumah dibangun sejak awal bulan April 2013. Uang jasa bangun rumah kepada kontraktor sebesar Rp 646.669.202,- (enam ratus empat puluh enam juta enam ratus enam puluh sembilan ribu dua ratus dua rupiah) dibayar seluruhnya oleh Penggugat;
- 10 Bahwa segala biaya untuk membeli keramik, pasir, semen dan biaya pembelian matrial dibayar dan dibiayai oleh Penggugat;
- 11 Bahwa setelah rumah selesai dibangun, maka Penggugat pula yang membeli furniture seperti lemari pakaian, ranjang, dan segala perabotan rumah. Bahkan Penggugat yang menata taman dengan menanam pohon di taman sampai dengan membeli peralatan dapur seperti kompor dan sebagainya. Penggugat juga yang membayar tagihan air PAM dan listrik, rumah juga diurus sampai sekarang oleh Penggugat;
- 12 Bahwa setelah rumah selesai dibangun, namun tanpa diketahui penyebabnya Tergugat mulai mengalami perubahan sikap terhadap Penggugat. Tergugat mulai tidak menghormati dan menghargai Penggugat sehingga timbul rasa kecewa dalam hati Penggugat melihat perubahan sikap Tergugat;

#### 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

- 13 Bahwa akhirnya hubungan Penggugat dan Tergugat mulai renggang dan jarang berkomunikasi sejak kira-kira bulan September tahun 2013, sehingga membuat Penggugat mulai merasa tidak nyaman dan **timbul kekhawatiran bahwa Tergugat akan mempermainkan Penggugat dan menjual tanah dan rumah yang telah Penggugat beli dan bangun dengan uang pribadinya sendiri;**
- 14 Bahwa Penggugat juga telah membeli sebuah rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 No. 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor yang saat ini ditempati oleh Tergugat, rumah tersebut juga dibeli oleh dan dengan uang Penggugat seluruhnya termasuk biaya renovasi sebesar Rp 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 3 Oktober 2010 dari Aviv Alviansyah sebagai pemilik rumah pertama dan penjual dan sertifikat juga dipinjamkan dengan menggunakan atas nama Tergugat;
- 15 Bahwa saat terakhir kali Penggugat mencoba mengecek keadaan rumah Penggugat yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 No. 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, rumah tersebut sudah dipasang plang “dijual” oleh Tergugat tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, bahwa pada tahun 2010 sebelum Penggugat membeli tanah yang beserta bangunan yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 No.8, Rt.001/014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, yang saat ini dikuasai dan ditempati oleh Tergugat, Penggugat dan Tergugat pernah membuat perjanjian yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat akan membeli rumah yang diperbolehkan ditempati oleh Tergugat dengan ketentuan bahwa tanah dan bangunan adalah milik Penggugat, apabila Tergugat dengan seizing dan persetujuan Penggugat menjual tanah rumah yang dibeli Penggugat maka, uang hasil penjualan tersebut seutuhnya milik Penggugat akan tetapi pada sertifikat diperbolehkan/dipinjamkan memakai nama Tergugat ;
- 16 Bahwa Penggugat telah mencoba menyelesaikan masalah pengembalian sertifikat tanah Penggugat yang terletak di Jalan Pahlawan Gg. Masjid No. 1 Rt. 004, Rw 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan rumah Penggugat yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 No. 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor secara baik-baik dan kekeluargaan melalui Ibu Tergugat, namun Penggugat masih saja berkeras dan tidak peduli;
- 17 Bahwa Tergugat sangat keras kepala dan tinggi hati, tidak mau mengakui bahwa Penggugatlah yang memberikan dengan cuma-cuma rumah yang terletak di Perumahan

#### 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

Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 No. 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor yang saat ini dipakai dan dikuasai oleh Tergugat dan tidak mau mengembalikan Sertifikat Hak Milik, No. 180/Empang yaitu tanah dan rumah yang beralamat di Jalan Pahlawan Gg. Masjid No. 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor yang **sejak awal disepakati oleh Penggugat dan Tergugat bahwa sertifikat hanya dipinjamkan atas nama Tergugat;**

18 Bahwa menurut Pasal 1457 KUHPdt menyatakan :

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”

Pasal 1457 tersebut menerangkan pada pokoknya jual beli terjadi antara dua pihak, dimana satu pihak sebagai penjual yang menyerahkan barang in casu Hendy Asikin dan pihak lain in casu adalah Penggugat sebagai orang yang yang membayar harga yang dijanjikan.

19 Bahwa seperti yang fakta telah diungkapkan sebelumnya pada angka 7 (tujuh) dan 14 (empat belas) dalam gugatan ini, maka Penggugat menegaskan kembali bahwa yang membayar tanah dan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 No. 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor dengan Sertifikat Hak Milik, No. 180/Empang, dan di Jalan Pahlawan Gg. Masjid No. 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor adalah Penggugat;

20 Bahwa berdasarkan penjelasan diatas sangat logis dan terang bahwa tanah dan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 No. 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor dan di Jalan Pahlawan Gg. Masjid No. 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor, **seharusnya diserahkan kepada Penggugat sebagai pembeli untuk dikuasai dan sebagai pemilik baru objek jual beli in casu tanah dan rumah tersebut;**

21 Bahwa Tergugat menempati, menguasai serta tidak mau mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 180/Empang, tanah dan rumah yang terletak di Jalan Pahlawan Gg. Masjid No. 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 No. 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor kepada Penggugat sebagai orang yang telah membayar lunas harga barang in casu objek

#### 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)



perkara adalah tanah dan rumah berdasarkan Pasal 1457 KUHPdt sehingga seharusnya tanah dan rumah tersebut diserahkan kepada Penggugat sehingga dikuasai dan menjadi milik Penggugat, akan tetapi Tergugat mengaku-ngaku bahwa tanah dan rumah yang terletak di Jalan Pahlawan Gg. Masjid No. 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor adalah milik Tergugat, serta menempati rumah Penggugat lalu Tergugat berniat menjual rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 No. 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor yang saat ini dipakai dan dikuasai oleh Tergugat tanpa seijin Penggugat sebagai pemilik tanah rumah tersebut maka Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

22 Bahwa seharusnya yang menempati, menguasai dan menikmati segala guna dan manfaat dari tanah dan rumah tersebut yang digugat diatas adalah Penggugat sebagai pembeli yaitu orang yang telah membayar harga yang dijanjikan dalam jual beli tanah dan rumah yang terletak di Jalan Pahlawan Gg. Masjid No. 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 No. 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor;

23 Bahwa perbuatan Tergugat telah memenuhi pasal 1365 KUHPdt yang menyatakan *“tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*

Sudah memenuhi pasal tersebut sehingga perbuatan Tergugat adala perbuatan melawan hukum meunurut KUHPdt;

24 Bahwa dengan perbuatan Tergugat yang tidak mengembalikan Sertifikat Hak Milik, No. 180/Empang, tanah dan rumah yang beralamat di Jalan Pahlawan Gg. Masjid No. 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor kepada Penggugat, telah membuat Penggugat tidak dapat menempati dan memakai rumah tersebut karena status rumah yang tidak jelas, namun setiap bulan selalu mengeluarkan biaya untuk bolak balik Jakarta-Bogor dan membayar semua biaya bulanan pengurusan rumah seperti bayar penjaga rumah dan tagihan-tagihan PAM dan listrik;

25 Bahwa untuk membangun serta mengisi perabotan rum,ah Penggugat telah mengeluarkan uang sebesar Rp 732.769.202,- (tujuh ratus juta tiga puluh dua tujuh ratus enam puluh sembilan dua ratus dua ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bayar Kontraktor Jayadi Budiman bangun rumah untuk material dan jasa tukang Rp 646.669.202,-
- 2 Beli perabotan
  - a Beli AC 2 unit dan Kompor gas Rp 13.280.000
  - b Beli Kaca, kanopi dan teraks, roller blam, stenlis pagar Rp 38.400.000,-
  - c Beli kitchen set, lemari baju dan lemari pajangan Rp 30.000.000,-
  - d Beli perlengkapan instalansi listrik kabel dan skring Rp 9.271.625,-
  - e Beli peralatan seperti amplas, pel, thyrer ala-alat pembersi Rp 5.717.577,-
  - f Beli meja dan kaca kamar mandi Rp 8.500.000,-
  - g Beli Ranjang 2 unit Rp 9.700.000,-
  - h Kusen aluminium Rp 30.000.000,-
  - i Kusen pintu dan pintunya Rp 16.000.000,-
  - j Pintu kamar pembantu dan pintu gudang Rp 1.400.000,-
  - k Pintu pagar dan tangga Rp 7.500.000,-
  - l Tanam pohon Rp 4.000.000,-
- 3 Bayar tukang pasang perabotan 5 minggu x Rp 1.400.000,- total Rp 7.000.000,-
- 4 Tambah listrik pulsa Rp 2.000.000,-
- 26 Bahwa karena rumah tidak ditempati/dihuni terjadi kemalingan pada bulan April dan Mei tahun 2014. Kira-kira ditaksir kerugian Penggugat sebesar Rp 12.000.000,- (dua belas juta rupiah), karena perabotan seperti TV dan alat elektronik serta uang Penggugat dicuri, sehingga semakin banyaklah kerugian yang ditanggung oleh Penggugat;
- 27 Bahwa kira-kira kerugian yang sudah dialami Penggugat kira-kira sebesar Rp 1.838.769.202,- (satu milyar delapan ratus tiga puluh delapan juta tujuh ratus enam puluh sembilan dua ratus dua rupiah) disebabkan karena tidak jelasnya status tanah yang di atasnya telah dibangun rumah serta satu rumah yang dikuasai Tergugat, dan tidak bisa ditempati oleh Penggugat yang disebabkan karena Tergugat tidak mau mengembalikan Sertifikat Hak Milik, No. 180/Empang atas tanah dan rumah yang beralamat di Jalan Pahlawan Gg. Masjid No. 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 No. 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, sehingga Penggugat karena beritikad baik tidak tega menempati rumah yang telah dibeli dan dibangunnya sendiri, karena kasihan dan sungkan dengan orangtua dan anak-anak Tergugat yang sering datang dan numpang di rumah tersebut;
- 28 Bahwa dalil pada angka 24 (dua puluh empat), 25 (dua puluh lima), 26 (dua puluh enam), dan 27 (dua puluh tujuh) yang dipaparkan di atas menerangkan bahwa pada

#### 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

pokoknya Penggugat merasa dirugikan karena tidak dapat menikmati haknya karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat;

29 Bahwa walaupun Penggugat sudah begitu baik dan pengertian kepada Tergugat, namun Tergugat semakin keras kepala dan tidak mau menyelesaikan masalah ini dengan kekeluargaan, akan tetapi kerugian yang diderita oleh Penggugat semakin bertambah sehingga Penggugat akhirnya memutuskan mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Cibinong untuk menyelesaikan memutuskan masalah kepemilikan tanah rumah ini;

30 Bahwa dikarenakan Penggugat sampai saat ini masih harus tetap membayar segala kebutuhan untuk merawat atas tanah dan rumah yang beralamat di Jalan Pahlawan Gg. Masjid No. 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 No. 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor dan bolak balik Jakarta Bogor, maka Penggugat mengalami kerugian imateriil sebesar Rp 361.230.798,- (tiga ratus enam puluh satu juta dua ratus tiga puluh ribu tujuh ratus sembilan puluh delapan rupiah);

31 Bahwa untuk menjamin tanah dan rumah yang dibeli Penggugat tidak dijual oleh Tergugat maka mohon agar dilakukan sita jaminan atas tanah dan rumah aquo yang terletak di Jalan Pahlawan Gg. Masjid No. 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 No. 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka Kami memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong untuk memutuskan sebagai berikut:

## DALAM PROVISI

- Memerintahkan Tergugat untuk menurunkan plang “dijual” pada rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai Jalan Harmoni Blok B1 No. 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor;
- Menghukum Tergugat untuk membayar Rp 1.000.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat, jika lalai melaksanakan keputusan dalam perkara ini.

## DALAM POKOK PERKARA

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3 Menyatakan Penggugat sebagai pembeli tanah yang sah atas Sertifikat Hak Milik, No. 180/Empang, atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Pahlawan Gg. Masjid No. 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Madya Daerah Tingkat II Bogor dan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 No. 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor;

- 4 Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan rumah yang terletak di Jalan Pahlawan Gg. Masjid No. 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 No. 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor;
- 5 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong terhadap tanah dan rumah aquo terletak di Jalan Pahlawan Gg. Masjid No. 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan rumah di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 No. 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor;
- 6 Menghukum Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik, No. 180/Empang, atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Pahlawan Gg. Masjid No. 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan Sertifikat Hak Milik No. 529 tanah dan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B 1, No. 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor kepada Penggugat, mengembalikan sertifikat Hak Milik No.180/Empang, atas sebidang tanah yang terletak di jalan pahlawan Gg. Mesjid No. 1, Rt.004 Rw.09 Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan Sretifikat Hak Milik No.529 rumah yang terletak di Perumaha Ciomas Permai , jalan Harmoni Blok B1 No.8, Rt.001,Rw.014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas , Kabupaten Bogor ;
- 7 Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi imateriil dan materil kepada Penggugat sebesar Rp 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
- 8 Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lain baik dari Tergugat maupun dari pihak ketiga lain (uitvoerbaar bij voraard);
- 9 Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain maka mohon keputusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap dipersidangan Kuasanya dan Tergugat datang menghadap Kuasanya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam dipersidangan telah mengupayakan perdamaian melalui lembaga mediasi sesuai Peraturan MA.RI NO. 1 Tahun 2008 dengan Hakim Mediator : R. AGUNG ARIBOWO, SH ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil laporan Hakim Mediator antara Penggugat dan Tergugat tidak tercapai perdamaian sehingga persidangan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Kuasa Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 11 September 2014 yang pada pokoknya sebagai berikut :

## I DALAM KONPENSI:

### DALAM EKSEPSI:

#### 1 PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KUALITAS/ LEGAL STANDING UNTUK MENGGUGAT:

1 Bahwa Penggugat bukanlah pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah yang didalilkan Penggugat karena Penggugat senyatanya tidak memiliki bukti yang akurat dan otentik terhadap kepemilikan atas bidang-bidang tanah sebagai berikut:

- Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya seluas 211 M2 (*dua ratus sebelas meter persegi*) berdasarkan SHM No. 180/ Empang, a/n. FEBBY OLIVIA WIJAYA, Gambar Situasi No. 227/1995, tertanggal 24 Juli 1995, yang terletak di Jl. Pahlawan, Gg. Masjid, No. 01, Rt/Rw. 04/09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kotamadya Bogor, Jawa Barat;
- Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya seluas 112 M2 (*seratus dua belas meter persegi*) berdasarkan SHM No. 529/Ciapus a/n. FEBBY OLIVIA WIJAYA, Surat Ukur No. 53/Ciapus/2005, tertanggal 10 Januari 2005, yang terletak di Komplek Ciapus Permai, Blok B-I, Nomor: 08, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor Jawa Barat;

2 Bahwa kualitas Penggugat dalam perkara *a quo* tidak berdasar yang mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan suatu perbuatan yang dapat merugikan hak dan kepentingan Penggugat dihadapan hukum, sementara Penggugat sendiri dalam perkara *a quo* adalah merupakan pihak yang tidak memiliki kapasitas dan kualitas (*legal standing*) terhadap objek tanah *a quo* sehingga atas gugatan yang diajukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat merupakan gugatan yang tidak didukung bukti yang kuat dan serta di hadapan hukum karena sesungguhnya Penggugat tidak memiliki kualitas/Legal Standing sebagai pemilik tanah yang patut untuk dilindungi hak dan kepentingannya dihadapan hukum;

- 3 Bahwa dengan uraian diatas mengenai kualitas/Legal Standing Penggugat yang tidak didukung alas hak yang sah sebagai Penggugat atas tanah objek *a quo*, karenanya gugatan *a quo* harus ditolak demi hukum, sesuai: **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1973**, menyebutkan:

*“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas”*

## 2 GUGATAN KURANG PIHAK

- 1 Bahwa konstruksi Surat Gugatan tidak dapat menguraikan secara lengkap akan peristiwa hukum yang didalilkan Penggugat karena gugatan tidak mengikutsertakan pihak-pihak lain yang sesungguhnya sebagai pihak untuk membuktikan materi gugatan yang diajukan Penggugat, sesuai dalil gugatan Penggugat angka 5 yang mengaku telah membeli sebidang Sertifikat Hak Milik No. 180/Empang, seluas 211 M2 (*dua ratus sebelas meter persegi*) dari **HENDY ASIKIN** selaku Pemilik Tanah dan angka 14 yang mengaku telah membeli sebidang tanah yang terletak di Jl. Harmoni Blok B1, No. 08, Rt./Rw. 01/014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor dari **AVIV ALVIANSYAH** tidak ditarik sebagai pihak, sehingga mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima dengan alasan kurang pihak;
- 2 Bahwa dalil gugatan mengenai perolehan hak atas tanah yang didalilkan haruslah pula dibuktikan dengan mengikutsertakan Pemilik asal (Penjual) atas tanah objek sengketa sebagai pihak selaku yang mengalihkan hak/ menjual kepada Penggugat, dengan tidak ditariknya Penjual sebagai pihak dalam gugatan *a quo* menyebabkan gugatan kurang pihak dan terhadap gugatan yang sedemikian tidak dapat diterima sesuai **“Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1078.K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975”**;



3 Bahwa oleh karenanya akibat kekeliruan Penggugat yang tidak secara lengkap dan sempurna mengajukan gugatan sesuai uraian eksepsi tersebut diatas maka menurut hukum dalil gugatan tidak dapat dibuktikan dan akhirnya gugatan *a quo* sangat dipaksakan karena kurang lengkap pihak-pihak yang digugat maka atas kekeliruan tersebut sudah selayaknya gugatan tidak dapat diterima sebagaimana disyaratkan ketentuan hukum acara perdata, terhadap gugatan sedemikian menurut hukum harus ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (N.O.);

**3 GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DIDUKUNG OLEH FAKTA (CHICAREUS PROCESS)**

Bahwa gugatan *a quo* Penggugat hanya berdasarkan asumsi-asumsi dan cerita belaka tanpa dapat menjelaskan adanya suatu peristiwa hukum dan/atau sengketa yang melandasi gugatan dan oleh karena itu Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

**4 GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)**

1 Bahwa gugatan *a quo* Penggugat sangat tidak jelas karena Penggugat tidak merinci dengan jelas suatu **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** yang telah dilakukan oleh Tergugat dan Penggugat hanya menyebutkan bahwa gugatan *a quo* adalah **GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM;**

2 Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPperdata :

Suatu perbuatan disebut Perbuatan Melawan Hukum apabila terpenuhinya 5 (lima) unsur yaitu :

- *Adanya suatu perbuatan;*
- *Perbuatan tersebut melawan hukum;*
- *Adanya kesalahan dari pihak pelaku;*
- *Adanya kerugian bagi korban dan;*
- *Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;*

3 Bahwa oleh karena terbukti jika gugatan Penggugat adalah tidak jelas (*obscur libel*) karena Penggugat tidak merinci dengan jelas suatu Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat, oleh karena itu Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak



gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima Yuriprudensi Mahkamah Agung No : 720 K/Pdt/1997, tertanggal 9 Maret 1999, menyatakan bahwa :

“..... Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh petitum/dalil-dalil gugatan yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara positum dengan petitumnya tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum acara perdata, yang berkwalitas demikian itu, harus dinyatakan : tidak dapat diterima, (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Berdasarkan uraian dalil-dalil eksepsi Tergugat tersebut diatas maka menurut hukum gugatan Penggugat senyatanya haruslah ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (N.O.)

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

Bahwa adapun hal-hal yang diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap satu kesatuan tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara, selanjutnya Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil Penggugat dalam Pokok Perkara kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat:

#### **A PENGGUGAT BUKAN-LAH PEMILIK SAH ATAS OBJEK TANAH SENGKETA :**

- 1 Bahwa dalil angka 3 dan 4 gugatan *a quo* posita Penggugat, dengan alasan untuk digunakan secara bersama-sama adalah suatu fakta yang dibuat-buat dan mengada-ada, faktanya semua bukti-bukti surat dan pembayaran terhadap pihak ketiga dilakukan sepenuhnya oleh Tergugat dan bukan oleh Penggugat, dengan demikian adalah suatu fakta obyek *a quo* Pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya Sertifikat Hak Milik Nomor: 180/ Empang, seluas 211 M2 (*dua ratus sebelas meter persegi*), a/n. FEBBY OLIVIA WIJAYA, Gambar Situasi No. 227/1995, tertanggal 24 Juli 1995, yang terletak di Jl. Pahlawan, Gg. Masjid, No. 01, Rt/Rw. 04/09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kotamadya Bogor, Jawa Barat, adalah milik dari Tergugat yang dibeli secara terang dan tunai berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 178/2013, tanggal 07 Mei 2013, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan NITRA REZA, SH. MKn., selaku PPAT/Notaris di Kota Bogor (Bukti T- 1, Bukti T- 2, Bukti T- 3, Bukti T- 3a, Bukti T- 3b dan Bukti T- 3c);



- 2 Bahwa adanya hubungan hukum terus menerus antara Tergugat dengan sebidang objek tanah *a quo* sebagai pihak yang paling berhak atas objek tanah *a quo* sudah tidak terbantahkan di hadapan hukum, karena senyatanya Tergugat telah menyetor pajak ke kas Negara sebagai wujud Tergugat selaku pemilik sah atas objek tanah *a quo* (Bukti T- 4 dan Bukti T- 5);
- 3 Bahwa patut dikesampingkan posita angka 5, 6 dan 7 gugatan *a quo*, karena senyatanya Tergugat telah membeli objek tanah *quod non* dengan menggunakan uang Tergugat, sehingga Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kualitas untuk meminta dikembalikan dan/atau diserahkan kepada objek tanah *quod non* kepada Penggugat yang senyatanya adalah milik sah Tergugat yang telah dibeli secara terang dan tunai;
- 4 Bahwa adalah tidak relevan Penggugat mendalilkan pembelian objek tanah *quod non* yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris NITRA REZA, SH. MKn., selaku PPAT/Notaris di Kota Bogor meminjam nama Tergugat, karena senyatanya antar Penggugat dengan Tergugat tidak memiliki hubungan hukum sehingga dalil Penggugat posita angka 8 gugatan *a quo* hanya mengada-ada semata, sehingga beralasan untuk ditolak dan atau dikesampingkan demi hukum;

## **B PENGGUGAT BUKAN-LAH PEMILIK SAH TERHADAP BANGUNAN DIATAS TANAH OBJEK SENGKETA:**

Bahwa harus di tolak demi hukum posita angka 9, 10 dan 11 gugatan *a quo*, karena senyatanya Tergugat telah membangun rumah *quod non* dengan menggunakan uang Tergugat sendiri sebagaimana kwitansi bukti pembayaran tertanggal 01 Mei 2013 dan pembayaran tertanggal 25 September 2013, selanjutnya pelaksanaan pembangunan rumah *quod non* telah mendapatkan ijin dari Pemerintah Kota Bogor berdasarkan Keputusan Walikota Bogor Nomor: 648.1-381/-BPPTPM-III/2014, Tentang Ijin Mendirikan Bangunan Walikota Bogor, tertanggal 03 Maret 2014; Gambar Lokasi Bangunan; Tanda Bukti Pembayaran Nomor: 14/IMB/BPPTPM/III/2014 tertanggal 17 Maret 2014, selanjutnya Tergugat pula yang telah mengeluarkan biaya untuk perawatan dan pemeliharaan rumah Tergugat sendiri (Bukti T- 6a; Bukti T- 6b, Bukti T- 6c, Bukti T- 6d, Bukti T- 7; Bukti T- 8; Bukti T- 9 dan Bukti T- 10);

## **C PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN TERGUGAT:**



Bahwa harus dikesampingkan seluruhnya dalil angka 12 dan 13 gugatan *a quo*, karena senyatanya antara Tergugat dengan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum sehingga dalil Penggugat hanya mengada-ada belaka dan mengandung cacat hukum Plurium Litis Consorium, sebagaimana dikutip dari Jurisprudensi Mahkamah Agung No ; 2872/Pdt./1/1998, tertanggal 29 Desember 1998, yang menyatakan bahwa :

„ .....seseorang yang tampil di Pengadilan Negeri sebagai Penggugat memperlakukan / menuntut kepemilikan saham, padahal dia bukan pemilik sebenarnya dari saham tersebut, maka tampilnya ia sebagai Penggugat berada dalam posisi : **DISKUALIFIKASI IN PERSONA**.‘dengan demikian maka gugatan dari Penggugat *a quo* tersebut mengandung cacat hukum dan hendak gugatan tersebut harus ditolak atau setidaknya tidak dapat di terima. (Bukti T- 11);

**D PENGUGAT BUKAN-LAH PEMILIK SAH ATAS OBJEK TANAH SENGKETA :**

1 Bahwa harus ditolak dan dikesampingkan dalil posita Penggugat angka 14 gugatan *a quo*, dengan alasan karena senyatanya Tergugat adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya SHM No. 529/Ciapus seluas 112 M2 (*seratus dua belas meter persegi*) a/n. FEBBY OLIVIA WIJAYA, Surat Ukur No. 53/Ciapus/2005, tertanggal 10 Januari 2005, yang terletak di Komplek Ciapus Permai, Blok B-I, Nomor: 08, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor Jawa Barat, yang dibeli secara terang dan tunai berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 82/2011, tertanggal 30 November 2011, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan DINAR P S SAMBODJA SATRIAGO, SH. MH., selaku PPAT/Notaris di Kabupaten Bogor (Bukti T- 12, Bukti T- 13 dan Bukti T- 14);

2 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 15 (Perubahan), karena senyatanya Tergugat tidak pernah membuat dan menandatangani perjanjian sebagaimana yang didalilkan Penggugat, karenanya dalil tersebut patut untuk dikesampingkan;

3 Bahwa Tergugat sebagai pemilik tanah *quod non* dilindungi oleh hukum untuk melakukan segala tindakan hukum di atas objek tanah berikut bangunan yang ada di atasnya tidak terkecuali menjual dan/atau mengalihkan hak kepada pihak lain, sehingga Penggugat tidak memiliki kualitas untuk menilai serta keberatan atas segala tindakan hukum yang dilakukan oleh



Tergugat diatas objek tanah *a quo*, karenanya posita pada angka 16 harus ditolak demi hukum;

4 Bahwa senyatanya Penggugat tidak memiliki kualitas meminta pengembalian objek tanah *quod non* kepada Tergugat atas harta benda milik Tergugat sendiri yang dibeli secara terang dan tunai, terbukti bahwa objek tanah *a quo* senyatanya telah dibeli FEBBY OLIVIA WIJAYA (selaku Pembeli) dan BADEN selaku kuasa dari DUYEH AVIV ALVIANSYAH SAURY (selaku Penjual) serta bukti peralihan hak atas tanah tersebut dibuat di hadapan DINAR P S SAMBODJA SATRIAGO, SH. MH., selaku PPAT/Notaris di Kabupaten Bogor, sehingga tidak beralasan dalil-dalil Penggugat yang mengaku tanah *a quo* masih milik adalah milik Penggugat untuk selanjutnya dikembalikan kepada Penggugat, oleh karena itu posita angka 17 gugatan *a quo* harus ditolak demi hukum;

5 Bahwa senyatanya Penggugat sendiri telah mengakui serta menginsyafi jika Penggugat telah memberikan dengan **cuma-cuma** atas pembelian tanah berikut bangunan yang ada diatasnya SHM. No. 529/Ciapus seluas 112 M2 (*seratus dua belas meter persegi*) a/n. FEBBY OLIVIA WIJAYA, Surat Ukur No. 53/Ciapus/2005, tertanggal 10 Januari 2005, yang terletak di Komplek Ciapus Permai, Blok B-I, Nomor: 08, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor Jawa Barat kepada Tergugat yang dibeli secara terang dan tunai, sehingga tidak beralasan dan mengada-mengada pernyataan Penggugat dalam Gugatannya sebagai posita serta tidak elok apabila Penggugat meminta barang yang telah diberikan secara cuma-cuma untuk dikembalikan kepada Penggugat, selain itu Penggugat meminta untuk dikembalikan atas sebidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya Sertifikat Hak Milik Nomor: 180/ Empang, seluas 211 M2 (*dua ratus sebelas meter persegi*), a/n. FEBBY OLIVIA WIJAYA, Gambar Situasi No. 227/1995, tertanggal 24 Juli 1995, yang terletak di Jl. Pahlawan, Gg. Masjid, No. 01, Rt/Rw. 04/09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kotamadya Bogor, Jawa Barat, yang dibeli secara terang dan tunai, yang secara sah milik Tergugat sehingga segala hak dan kepentingan Tergugat diatas objek tanah *a quo* dilindungi oleh hukum, karenanya posita angka 18 gugatan *a quo* patut untuk ditolak demi hukum;

6 Bahwa Patut untuk ditolak dan dikesampingkan posita angka 19 gugatan *a quo*, karena tidak terdapat cukup bukti apabila Penggugat adalah selaku



pembeli terhadap bidang-bidang tanah *in cassu*, sementara bidang-bidang tanah tersebut adalah sah milik Tergugat yang dibeli secara sah dan terang di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu yang dibayar secara tunai sehingga kepemilikan dan kepentingan Tergugat yang beriktikad baik harus dilindungi di hadapan hukum, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI. No. 126 K/Sip/1962, tertanggal 9 Juni 1962, yang menyatakan dengan tegas-tegas bahwa "*Pembeli tanah yang beriktikad baik harus dilindungi*", sedangkan pasal 1457 KUHPer sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat adalah tidak tepat dan tidak memiliki relevansi sebagai dasar untuk mengkalim kepemilikan Penggugat, karena senyatanya Penggugat bukanlah sebagai pihak dalam proses peralihan hak jual beli *in cassu*, sehingga dalil Penggugat pada angka 19 harus ditolak demi hukum;

- 7 Bahwa patut ditolak dan dikesampingkan posita Penggugat pada angka 20 dan 21 gugatan *a quo*, karena senyatanya Tergugat adalah selaku pemilik sah atas bidang-bidang tanah *a quo*, yang dibuat secara terang dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, dan dibayar secara tunai, sehingga hak dan kepentingan hukum Tergugat harus dilindungi dihadapan hukum;

#### **E HAK DAN KEPENTINGAN TERGUGAT DIATAS OBJEK TANAH SENKETA DILINDUNGI HUKUM:**

- 1 Bahwa patut ditolak demi hukum posita pada angka 22, 23 dan 24 gugatan *a quo*, karena senyatanya Tergugat berhak untuk melakukan segala perbuatan hukum terhadap hak kebendaan Tergugat sendiri, termasuk menjual serta menguasai bidang-bidang tanah *quod non*, karena senyatanya Tergugat adalah sebagai pemilik atas bidang-bidang tanah tersebut, sehingga perbuatan Tergugat diatas bidang-bidang tanah tersebut tidaklah dapat dikategorikan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum**, bahkan senyatanya Tergugat men-somir atas perbuatan Penggugat yang menguasai tanpa hak terhadap sebidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya seluas 211 M2 (*dua ratus sebelas meter persegi*) berdasarkan SHM No. 180/ Empang, a/n. FEBBY OLIVIA WIJAYA (Tergugat), Gambar Situasi No. 227/1995, tertanggal 24 Juli 1995, yang terletak di Jl. Pahlawan, Gg. Masjid, No. 01, Rt/Rw. 04/09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan,



Kotamadya Bogor, Jawa Barat, patut dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Vide Bukti T- 1, Vide Bukti T- 2 dan Vide Bukti T- 3);

- 2 Bahwa adapun Putusan MA RI No. 147K/Sip/1979, tertanggal 25 September 1980 yang menyebutkan: *“jual beli tanah/rumah tersebut tidak sah karena ternyata dari kesaksian kuasa penjual sendiri para Tergugat asal bukan pembeli yang sebenarnya, melainkan pinjam nama .....”*, sebagaimana yang didalilkan Penggugat adalah dalil yang tidak sesuai untuk diterapkan dalam perkara *a quo*, karena senyatanya Tergugat membeli tanah berikut bangunan yang ada di atasnya i.c. SHM No. 180/ Empang seluas 211 M2 (*dua ratus sebelas meter persegi*) a/n. FEBBY OLIVIA WIJAYA dan SHM No. 529/ Ciapus seluas 112 M2 (*seratus dua belas meter persegi*) a/n. FEBBY OLIVIA WIJAYA, segala biayanya menggunakan uang Tergugat sendiri yang didukung dengan fakta dan data yang otentik sehingga angka 23 dalam posita harus ditolak demi hukum;
- 3 Bahwa senyatanya Penggugat tidak memiliki hak dan kewenangan untuk dapat menempati, memiliki serta menguasai rumah milik Tergugat sendiri, bahkan *jika-pun* memaksakan diri memasuki dan menempati dan/atau menguasai rumah *a quo*, maka hal tersebut adalah merupakan tindak pidana, sehingga posita pada angka 24 patut untuk ditolak demi hukum;
- 4 Bahwa senyatanya antara Tergugat dengan Penggugat tidak terikat hubungan apapun, sehingga tidak ada alasan pembenar bagi Tergugat harus mengembalikan bidang-bidang tanah milik Tergugat kepada Penggugat, karena senyatanya Tergugat membeli tanah *a quo* adalah dengan menggunakan uang pribadi milik Tergugat, sehingga karenanya posita pada angka 25 harus ditolak demi hukum;

**F TERGUGAT SAMA SEKALI TIDAK TERBUKTI MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

- 1 Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat pada posita gugatannya karena tidak ada sama sekali perbuatan melawan hukum yang dilakukan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPer dan Penggugat dapat membuktikan secara jelas dalam gugatannya bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

- 2 Bahwa dalam suatu gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matigedaad*) menurut Pasal 1365 KUHPerdata, harus dapat dibuktikan adanya unsur kesalahan dan unsur besarnya kerugian yang diderita secara rinci (vide Majalah Varia Peradilan No. 90, Maret 1993, Putusan Mahkamah Agung RI No. 1954..K/Pdt/1987, tanggal 31 Agustus 1992) dan harus dibuktikan adanya unsur hubungan kausalitas antara unsur kesalahan dengan unsur besarnya kerugian yang diderita (vide: H.F.A Bollmar :Pengantar Studi Hukum Perdata, Jilid II, Jakarta,Cv. Rajawali, 1983);
- 3 Bahwa dalam butir-butir di atas telah terbukti bahwa tidak ada unsur kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat;
- 4 Bahwa oleh karena unsur perbuatan melawan hukum atau unsur kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat tidak terbukti, maka tuntutan ganti rugi Penggugat khususnya kepada Tergugat hanya berdasarkan asumsi-asumsi semata, cerita belaka, tidak konkrit, tidak factual dan tidak nyata dan karenanya unsur kerugian yang diterbitkan karena kesalahan Tergugat tidak terbukti;
- 5 Bahwa seandainya Penggugat dapat membuktikan adanya unsur kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat dan adanya unsur kerugian yang diterbitkan karena kesalahan Tergugat, maka Penggugat harus dapat membuktikan adanya unsur hubungan kausalitas antara unsur kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat dengan unsur besarnya kerugian yang diderita karena kesalahan Tergugat tersebut, yang mana hal ini tidak tercermin dalam gugatan Penggugat;
- 6 Bahwa dengan tidak terbuktinya unsur perbuatan melawan hukum atau unsur kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat, maka gugatan Penggugat harus ditolak Demi Hukum untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

#### 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)



- 7 Bahwa adapun dalil Penggugat yang mendalilkan telah melakukan pembayaran PAM dan Listrik terhadap rumah Tergugat sebagaimana dalil pada angka 27 adalah merupakan dalil yang tidak berdasar dan hanya mengada-ada belaka, karena senyatanya Tergugat sendiri yang telah melakukan pembayaran PAM dan Listrik tersebut dengan menggunakan uang Tergugat dan tercatat atas nama Tergugat (Bukti T- 15), sehingga dalil pada angka 27 gugatan *a quo* harus ditolak demi hukum;
- 8 Bahwa senyatanya Penggugat tidak pernah mengeluarkan biaya untuk pembangunan rumah serta mengisi perabotan rumah milik Tergugat dengan taksiran harga menurut Penggugat sebesar Rp. 732.769.202,- (*tujuh ratus tiga puluh dua juta tujuh ratus enam puluh sembilan ribu dua ratus dua rupiah*) adalah **tidak berdasar dan tidak didukung oleh fakta hukum** yang akurat, karena sesungguhnya Tergugat sendiri yang telah membangun serta melakukan pembayaran perabotan rumah Tergugat dengan menggunakan uang Tergugat, sehingga dalil Penggugat pada angka 28 patut untuk ditolak demi hukum;

## G TUNTUTAN GANTI RUGI PENGGUGAT TIDAK RELEVAN DAN TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM :

- 1 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas tuntutan ganti rugi sebagaimana dalam dalil pada angka 29, 30, 31 dan angka 33 gugatan *a quo*, karena senyatanya berdasarkan dalil-dalil Tergugat tersebut diatas telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dan oleh karenanya berdasarkan hal tersebut tuntutan ganti rugi adalah menjadi tidak relevan untuk dibebankan kepada Tergugat;
- 2 Bahwa seandainya Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, maka tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tidak terperinci dan tidak memiliki dasar hukum sama sekali;



3 Bahwa terhadap tuntutan ganti rugi yang tidak terperinci dan tidak memiliki dasar hukum, Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam yurisprudensinya berpendapat sebagai berikut:

- Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 219/1970/Perd/PTB tanggal 18 Maret 1970 : *Apabila jumlah kerugian yang diderita tidak dapat dibuktikan dengan jelas, maka permohonan atas ganti rugi/kerugian harus ditolak.*
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971: *Apabila besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak dibuktikan secara terperinci, maka gugatan untu. ganti kerugian yang telah diajukan oleh Penggugat harus ditolak oleh Pengadilan.*

4 Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Tergugat menolak dengan tegas tuntutan ganti rugi tersebut, karena dasar yang digunakan dalam tuntutan ganti rugi tersebut adalah asumsi-asumsi semata, tidak konkrit, tidak factual dan tidak nyata serta sama sekali tidak mempunyai dasar hukum dan oleh karenanya seluruh tuntutan ganti rugi Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

#### **H TUNTUTAN SITA JAMINAN PENGGUGAT TIDAK RELEVAN DAN TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM :**

Bahwa sangat tidak beralasan dan sangat berlebihan apabila Penggugat meminta Sita Jaminan atas harta benda milik Tergugat berupa:

- Tanah berikut bangunan yang ada diatasnya yang terletak di Jl. Pahlawan, Gg. Masjid, No. 01, Rt/Rw. 04/09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kotamadya Bogor, Jawa Barat;



- Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Komplek Ciapus Permai, Blok B-I, Nomor: 08, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor Jawa Barat;

Yang kesemuanya adalah milik Tergugat yang diperoleh dengan menggunakan uang Tergugat, yang dilakukan secara tunai dan terang dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, sehingga tuntutan sita jaminan Penggugat atas objek tanah *a quo* adalah tidak berdasar karenanya harus ditolak demi hukum.

## II DALAM PROVISI:

Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam provisi senyatanya harus ditolak demi hukum karena tuntutan sudah mengenai pokok perkara, sementara Penggugat dengan Tergugat tidak memiliki hubungan hukum karena mengandung cacat hukum Plurium Litis Consorsium, maka hendaknya tuntutan dalam provisi pun senyatanya harus ditolak, sesuai Yurisprudensi MARI No. 1070.K/Sip/1972 tertanggal 19 Mei 1973, yang menyebutkan :

*“Tuntutan provisionil adalah suatu permohonan yang diajukan oleh Penggugat untuk memperoleh tindakan sementara dari Majelis Hakim, selama proses persidangan gugatan sedang berlangsung. Sifat dan isi dari gugatan tersebut bukan mengenai pokok perkara, justru akan ditentukan dalam putusan akhir oleh Majelis Hakim, nantinya jika tuntutan provisionil tersebut menyangkut tentang materi pokok perkara, maka tuntutan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima“.*

## III DALAM REKONPENSI:

- 1 Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam Konpensi mohon dianggap satu kesatuan yang utuh tidak terpisahkan dengan Rekonpensi ini;
- 2 Bahwa terbukti kualitas Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi adalah sebagai Pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah:
  - Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya seluas 211 M2 (*dua ratus sebelas meter persegi*) SHM No. 180/ Empang, a/n. FEBBY OLIVIA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WIJAYA, Gambar Situasi No. 227/1995, tertanggal 24 Juli 1995, yang terletak di Jl. Pahlawan, Gg. Masjid, No. 01, Rt/Rw. 04/09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kotamadya Bogor, Jawa Barat, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 178/2013, tanggal 07 Mei 2013, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan NITRA REZA, SH. MKn., selaku PPAT/Notaris di Kota Bogor;

- Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya seluas 112 M2 (*seratus dua belas meter persegi*) SHM No. 529/Ciapus a/n. FEBBY OLIVIA WIJAYA, Surat Ukur No. 53/Ciapus/2005, tertanggal 10 Januari 2005, yang terletak di Komplek Ciapus Permai, Blok B-I, Nomor: 08, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor Jawa Barat, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 82/2011, tertanggal 30 November 2011, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan DINAR P S SAMBODJA SATRIAGO, SH. MH., selaku PPAT/Notaris di Kabupaten Bogor;
- 3 Bahwa dengan uraian kepemilikan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi atas bidang-bidang tanah *a quo* membuktikan fakta kepemilikan dan penguasaan fisik tanah objek sengketa oleh Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi tidak terbantahkan, oleh karenanya Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi tidak berhak untuk mengakui terhadap bidang-bidang tanah *a quo*, karena proses peralihan hak terhadap bidang-bidang tanah tersebut serta keabsahan bukti-bukti kepemilikan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi adalah sah dan dilindungi dihadapan hukum berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 178/2013, tanggal 07 Mei 2013, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan NITRA REZA, SH. MKn., selaku PPAT/Notaris di Kota Bogor dan Akta Jual Beli Nomor: 82/2011, tertanggal 30 November 2011, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan DINAR P S SAMBODJA SATRIAGO, SH. MH., selaku PPAT/Notaris di Kabupaten Bogor, sehingga sangat jelas sekali jika bukti kepemilikan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi adalah otentik, karena menurut hukum pembuktian kepemilikan atas sebidang tanah sudah cukup dengan adanya sertifikat;
- 4 Bahwa terbuktinya hubungan hukum yang mengikat dan terus menerus Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi atas bidang-bidang tanah *a quo* dengan menguasai dan memanfaatkannya yang didukung dengan kepemilikan berupa sertifikat tanah

#### 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)



yang bersifat mutlak, maka menurut hukum Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi adalah pihak yang paling berhak atas tanah objek sengketa, dengan demikian segala perbuatan hukum peralihan hak atas tanah *a quo* adalah sah dan mengikat bagi Tergugat;

- 5 Bahwa berdasarkan bukti-bukti hak kepemilikan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi serta penguasaan fisik tanah *a quo* sebagai dasar gugatan Rekonpensi ini cukup beralasan menurut hukum, namun tanpa sepengetahuan dari Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi, Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi mencoba menguasai bidang tanah milik Penggugat Rekonpensi yang terletak di Jl. Pahlawan, Gg. Masjid, No. 01, Rt/Rw. 04/09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kotamadya Bogor, Jawa Barat dengan cara memaksa dan memasuki tanah objek sengketa, yang seakan-akan objek tanah *a quo* adalah milik Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi maka perbuatan ingin menguasai dengan cara memasuki dan menguasai di areal tanah milik Penggugat Rekonpensi yang terletak di Jl. Pahlawan, Gg. Masjid, No. 01, Rt/Rw. 04/09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kotamadya Bogor, Jawa Barat, seluas 211 M2 (*dua ratus sebelas meter persegi*) SHM No. 180/ Empang, a/n. FEBBY OLIVIA WIJAYA, Gambar Situasi No. 227/1995, tertanggal 24 Juli 1995, serta melakukan aktifitas yang bertujuan untuk menghalangi Penggugat Rekonpensi dalam menguasai dan memiliki tanah miliknya sendiri selanjutnya diikuti dengan mendaftarkan gugatan di Pengadilan terhadap Penggugat Rekonpensi yang tentunya cukup menyita waktu dan tenaga serta finansial Penggugat Rekonpensi sebagai akibat langsung dari perbuatan Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi tersebut sehingga menurut hukum dapat dikualifisir sebagai **Perbuatan Melawan Hukum** yang senyatanya telah merugikan hak dan kepentingan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPer, yang berbunyi :

*“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”.*

- 6 Bahwa Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi khawatir apabila tanah milik Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi yang saat ini dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi dialihkan kepada pihak ketiga, oleh karenanya mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk meletakkan sita jaminan terhadap tanah milik Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi/ Tergugat Konpensi yang terletak di Jl. Pahlawan, Gg. Masjid, No. 01, Rt/Rw. 04/09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kotamadya Bogor, Jawa Barat, seluas 211 M2 (*dua ratus sebelas meter persegi*) SHM No. 180/ Empang, a/n. FEBBY OLIVIA WIJAYA, Gambar Situasi No. 227/1995, tertanggal 24 Juli 1995;

- 7 Bahwa gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi ini berdasarkan alasan yang sah disertai bukti-bukti otentik, maka beralasan demi hukum gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi patut untuk dikabulkan, sesuai Pasal 132 HIR dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor: 239K/Sip/1968, tanggal 15 Maret 1969, yang berbunyi:

*“Gugat Rekonpensi harus diajukan bersama-sama dengan jawaban Tergugat, baik tertulis maupun lisan, dalam duplik-pun gugatan rekonpensi masih dapat diajukan”.*

- 8 Bahwa Gugatan Rekonpensi yang diajukan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi sangat beralasan selain didukung fakta-fakta juga didasarkan pada bukti-bukti yang sah (satu kesatuan dengan bukti dalam konpensi), sehingga adalah wajar dan cukup beralasan untuk dikabulkan dan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada Banding, Kasasi, maupun upaya hukum lainnya;

Berdasarkan uraian Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi yang disertai alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut diatas sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini sesuai asas peradilan yang cepat, biaya ringan dan sederhana agar sudilah kiranya berkenan untuk memutuskan:

## **I DALAM PROVISI**

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

## **II DALAM KONPENSI**

### **DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan eksepsi yang diajukan Tergugat untuk seluruhnya;



**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (N.O.);

**III DALAM REKONPENSI;**

- 1 Mengabulkan Gugatan Rekonpensi yang diajukan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi adalah satu-satunya pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah:

- Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya seluas 211 M2 (*dua ratus sebelas meter persegi*) SHM No. 180/ Empang, a/n. FEBBY OLIVIA WIJAYA, Gambar Situasi No. 227/1995, tertanggal 24 Juli 1995, yang terletak di Jl. Pahlawan, Gg. Masjid, No. 01, Rt/Rw. 04/09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kotamadya Bogor, Jawa Barat, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 178/2013, tanggal 07 Mei 2013, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan NITRA REZA, SH. MKn., selaku PPAT/Notaris di Kota Bogor;

- Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya seluas 112 M2 (*seratus dua belas meter persegi*) SHM No. 529/Ciapus a/n. FEBBY OLIVIA WIJAYA, Surat Ukur No. 53/Ciapus/2005, tertanggal 10 Januari 2005, yang terletak di Komplek Ciapus Permai, Blok B-I, Nomor: 08, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor Jawa Barat, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 82/2011, tertanggal 30 November 2011, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan DINAR P S SAMBODJA SATRIAGO, SH. MH., selaku PPAT/Notaris di Kabupaten Bogor;

- 1 Menghukum Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi untuk menyerahkan tanah berikut bangunan yang ada di atasnya seluas 211 M2 (*dua ratus sebelas meter persegi*) SHM No. 180/ Empang, a/n. FEBBY OLIVIA WIJAYA, Gambar Situasi No. 227/1995, tertanggal 24 Juli 1995, yang terletak di Jl. Pahlawan, Gg. Masjid, No. 01, Rt/Rw. 04/09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor



Selatan, Kotamadya Bogor, Jawa Barat, kepada Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi dengan tanpa syarat apapun;

- 2 Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 178/2013, tanggal 07 Mei 2013, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan NITRA REZA, SH. MKn., selaku PPAT/Notaris di Kota Bogor dan Akta Jual Beli Nomor: 82/2011, tertanggal 30 November 2011, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan DINAR P S SAMBODJA SATRIAGO, SH. MH., selaku PPAT/Notaris di Kabupaten Bogor adalah sah dan mengikat bagi Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi;
- 3 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah milik Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi yang terletak di Jl. Pahlawan, Gg. Masjid, No. 01, Rt/Rw. 04/09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kotamadya Bogor, Jawa Barat, seluas 211 M2 (*dua ratus sebelas meter persegi*) SHM No. 180/ Empang, a/n. FEBBY OLIVIA WIJAYA, Gambar Situasi No. 227/1995, tertanggal 24 Juli 1995;
- 4 Menyatakan putusan ini dapat dijalan terlebih dahulu, (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada Banding, Kasasi, maupun upaya hukum lainnya;
- 5 Menghukum Tergugat rekonpensi/Penggugat konpensi untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) / hari atas setiap kelalaian Tergugat Rekonpensi mematuhi putusan ini guna menjamin Penggugat Rekonpensi bebas dari gangguan untuk mengasai dan memanfaatkan tanah *a quo*;

#### **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

- Menghukum Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi untuk membayar biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat di persidangan selanjutnya mengajukan Replik tertanggal 18 September 2014, sedangkan Tergugat telah pula mengajukan Duplik tertanggal 22 September 2014 ; Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat dalam persidangan telah menyerahkan bukti-bukti surat berupa :

- 1 Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 529, Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Ciomas, Desa/Kelurahan Ciapus, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor , (Bukti P – 1) ;
- 2 Fotocopy Akta Jual-Beli No. 178/2013, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Nitra Reza, SH,M.Kn tertanggal 7 Mei tahun 2013, Bukti P – 2);
- 3 Fotocopy tanda bukti transfer E-Banking dengan kode DB, tertanggal 06 bulan 03 sebesar Rp. 290.400.000,- ( dua ratus sembilan puluh juta empat ratus ribu rupiah ) tercatat nama Febby Olivia Wijaya, (Bukti P – 3);
- 4 Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat oleh Hendy Asikin sebagai penjual rumah yang terletak di Gang Mesjid No.1, Rt. 004/09, Perum Kota Indah, Kota bogor tertanggal 7 Mei 2013, (Bukti P – 4);
- 5 Fotocopy Surat keterangan Nomor :01/Emp.09/0314 yang dibuat dan ditanda tangani oleh IIP Syafrudin, Bc.AN sebagai ketua Rukun Warga 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Bogor Selatan, Kota bogor tertanggal 20 Maret 2014, (Bukti P – 5 ) ;
- 6 Fotocopy Surat pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani oleh raden Sonjaya sasmita sebagai makelar penjualan rumah yang terletak di Gang Mesjid No.1, Rt. 004/09, Perum Kota Indah, Kota Bogor, tertanggal 2 November 2013 , ( Bukti P- 6 ) ;
- 7 Fotocopy Surat pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jayadi Budiman sebagai pihak yang membangun rumah serta mengurus IMB (kontraktor) rumah yang terletak di Gang Mesjid No.1, Rt. 004/09, Perum Kota Indah, Kota Bogor, tertanggal 2 November 2013 ( Bukti P-7);
- 8 Fotocopy Tanda Terima uang sebesar Rp. 50.000.000,- ( lima puluh juta rupiah) yang ditanda tangani oleh Jayadi Budiman sebagai pihak yang membangun rumah yang terletak di Gang Mesjid No.1, Rt. 004/09, Perum Kota Indah, Kota Bogor, serta mengurus IMB ( kontraktor) tertanggal 30 september 2013, ( Bukti P-8 ) ;
- 9 Fotocopy Surat pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani oleh D Aviv Alviansyah Saury sebagai pihak yang menjual rumah yang terletak di perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 No.8, Rt.001/014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, tertanggal 3 Oktober 2010, (Bukti -9 ) ;
- 10 Fotocopy Surat Tanda Bukti Laporan Nomor : LP/454/V/2014/Polda Jbr/Resta Bogor/ Sekta Bosel, yang dikeluarkan oleh kepolisian Negara republic Indonesia Resor Bogor Kota Sektor Bogor Selatan dan ditanda tangani Aiptu Endang Wahyu ( Bukti P-10 ) ;

#### 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

- 11 Fotocopy Kwitansi-Kwitansi tanda pembelian dan pembayaran perabotan Rumah tangga berupa AC, kompor yang diantar dan dipasangkan di rumah yang beralamat di Gg.Mesjid No.1, Kota Indah, Jl.Pahlawan, Batu Tulis Bogor yaitu sejumlah Rp. 13.280.000,- ( tiga belas juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah ) , (Bukti P-11 ) ;
- 12 Fotocopy Kwitansi-Kwitansi tanda pembelian dan pembayaran perlengkapan dekorasi rumah seperti kaca, kanopi, roller blam, stenlin pagar sejumlah Rp. 38.400.000,- ( tiga puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah ) , (Bukti P-12 ) ;
- 13 Fotocopy Kwitansi-Kwitansi tanda pembelian dan pembayaran Furnitur seperti kitchen set, lemari baju dan lemari panjang sejumlah Rp.30.000.000,- ( tiga puluh juta rupiah ) , (Bukti P-13 ) ;
- 14 Fotocopy Kwitansi-Kwitansi tanda pembelian dan pembayaran perlengkapan kabel-kabel , kran, pasir, shower, bor beton dan lain-lain, (Bukti P- 14 ) ;
- 15 Fotocopy Kwitansi-Kwitansi tanda pembelian dan pembayaran perlengkapan alat-alat kebersihan rumah dan keperluan bulanan seperti pel, sapu, keset, sikat kawat dan lain-lain , (Bukti P-15 ) ;
- 16 Fotocopy bukti pembayaran No. 13-0143255, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kota Bogor Air Minum, dengan No.Pelanggan 1066-1071 atas nama Febby Wijaya tanggal 06 bulan Desember tahun 2013, (Bukti P-16 ) ;
- 17 Fotocopy foto rumah dengan plang dijual, (Bukti P-17 ) ;
- 18 Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat oleh Djohan Effendy yang menyatakan sebagai pihak yang menukarkan mata uang dollar ke bentuk mata uang rupiah sejumlah Rp. 290.400.000,- ( dua ratus Sembilan puluh juta empat ratus ribu rupiah ) , (Bukti P-18 ) ;

Menimbang, bahwa surat bukti berupa foto copy tersebut diatas, telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-1 dan P-3 tidak ditunjukkan aslinya ;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam persidangan telah pula menyerahkan bukti-bukti surat berupa :

- 1 Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor :180/Empang, gambar Situasi No.227/1995, tertanggal 24 Juli 1995, aa/n.Febby Olivia Wijaya, seluas 211 M2 ( dua ratus sebelas meter persegi ) , yang terletak di Jl, Pahlawan, Gg.Masjid No.01,Rt. 04/09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kotamadya Bogor Jawa Barat, (Bukti T – 1 ) ;
- 2 Fotocopy Akta Jual-Beli Nomor : 178/2013, tanggal 07 Mei 2013, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Nitra Reza, SH.MKKn, selaku PPAT/Notaris di Kota Bogor, (Bukti T – 2);

#### 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 Fotocopy Surat Perjanjian, tertanggal 07 Maret 2013, yang dibuat dan ditandatangani oleh Hendy ASIKIN SELAKU PIHAK I DENGAN Febby Olivia Wijaya selaku pihak II, dengan Legalisasi Notaris Dwi Swandiani, SH, Nomor : 1307/LEG/2013 , ( Bukti T – 3 ) ;
- 4 Fotocopy Pembayaran Tahap I : Bukti Transfer tertanggal 27 Februari 2013 sejumlah uang sebesar Rp. 25.000.000,- ( dua puluh lima juta rupiah ), (Bukti T-3a) ;
- 5 Fotocopy Pembayaran Tahap II : Kwitansi Tanda Terima sejumlah uang tertanggal 07 Maret 2013 tercatat sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah ), (Bukti T-3b) ;
- 6 Fotocopy Pembayaran Tahap III : Kwitansi Tanda Terima sejumlah uang tertanggal 08 Maret 2013 tercatat sebesar Rp.4225.000.000,-(empat ratus dua puluh lima juta rupiah ), kepada Hendy Asikin, (Bukti T-3c) ;
- 7 Fotocopy Surat pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Nomor :32.71.030.004.014-0033.0, a/n Husen Kusuma Jaya, tertanggal 06 Februari 2014, (Bukti T- 4 ) ;
- 8 Fotocopy Tanda Terima Setos (STTS) Nomo : 32.71.030.004.014-0033.0. a/n Husen Kusuma Jaya, tertanggal 06 Februari 2014, (Bukti T- 5 ) ;
- 9 Fotocopy Pembayaran Tahap I : Kwitansi pembayaran sejumlah sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah ) kepada Jayadi Budiman , (Bukti T-6a) ;
- 10 Fotocopy Pembayaran Tahap II : Kwitansi pembayaran tertanggal 01 Mei 2013, sejumlah sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah ) kepada Jayadi Budiman, (Bukti T-6b) ;
- 11 Fotocopy Pembayaran Tahap IV : Bukti Setos Bank BCA, tertanggal 10 Juli 2013, sejumlah sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah ) kepada Jayadi Budiman, (Bukti T-6c) ;
- 12 Fotocopy Pembayaran Tahap III : Bukti Setos Bank Mandiri , tertanggal 25 September 2013, dengan Nomor validasi : 13302.1330201.1330201.63.16 sejumlah sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh ribu rupiah ) kepada Jayadi Budiman, (Bukti T-6d) ;
- 13 Fotocopy Keputusan Walikota Bogor Nomor :648.1-381/-BPPTPM-III/2014 tentang ijin Mendirikan Bangunan Walikota Bogor tertanggal 03 Maret 2014, (Bukti T-7 ) ;
- 14 Fotocopy Lampiran Keputusan Walikota Bogor Nomor :648.1-381/-BPPTPM, tertanggal 03 Maret 2014, (Bukti T-8 ) ;
- 15 Fotocopy Plang Pemerintah Kota Bogor, a/n Febby Olivia W, tertanggal 03 Maret 2014, (Bukti T-8a) ;
- 16 Fotocopy Tanda Bukti pembayaran Nomor :14/IMB/BPPTPM/III/2014 tertanggal 17 Maret 2014, (Bukti T-9) ;

#### 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 ketepatan 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

- 17 Fotocopy Tanda Bukti pembayaran PAM, tertanggal 12 Juni 2013 sebesar Rp. 132.600,- ( seratus tiga puluh dua ribu enam ratus ribu rupiah ), (Bukti T- 10 ) ;
- 18 Fotocopy Tanda Bukti pembayaran Listrik, a/n. Febby Olivia Wijaya tertanggal 16 Februari 2012 sebesar Rp. 1.016.000,- ( satu juta enam belas ribu rupiah ), (Bukti T-10a);
- 19 Fotocopy Surat pernyataan a/n. AYONG/KUSIADI, tertanggal 25 Juli 2012, (Bukti T-11) ;
- 20 Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor :529/Ciapus, Surat Ukur Nomor : 53/Ciapus/2005, tertanggal 10 Januari 2005, a/n. Febby Olivia Wijaya, seluas 112 M2 ( seratus dua belas meter persegi), yang terletak di Komplek Ciapus Permai, Blok B-I, Nomor :08, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor Jawa Barat, (Bukti T- 12 ) ;
- 21 Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 82/2011, tertanggal 30 November 2011, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Dinar P S Sambodja Satriago, SH.MH, selaku PPAT/ Notaris dikabupaten Bogor, (Bukti T-13 ) ;

Menimbang, bahwa surat bukti berupa Fotocopy tersebut diatas, telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-3, T-3a dan T-4 tidak ada aslinya ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya dalam persidangan menyatakan akan mengajukan 3 (tiga) orang saksi, sedangkan Tergugat tidak mengajukan saksi :

Saksi 1 : **HENDY ASIKIN, :**

- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat dan Tergugat ada hubungan apa, tapi rumah saksi dibeli oleh Tergugat dengan harga Rp. 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah ) tapi yang membayar adalah Penggugat dan pembayarannya melalui ATM dan saat di Notaris untuk mengurus Akte jual-beli Penggugat ada tapi Tergugat tidak ada ;

Bahwa setahu saksi yang membayar tanah pada saksi Penggugat tapi dalam Akte jual-beli tanah atas nama Tergugat karena Penggugat pinjem nama Tergugat ;

- Bahwa Penggugat mungkin pacar Tergugat tapi Penggugat dan Tergugat bukan suami istri ;
- Bahwa setahu saksi selain itu ada rumah lagi di Ciomas milik Penggugat ;

#### 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 pencabutan Akta Jual-Beli dibuat di Notaris DWI SWANDIANI, SH ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat mempunyai shoroom mobil tapi kalau Tergugat kerjanya apa saksi tidak tahu ;
- Bahwa setahu saksi rumah yang di Bogor ditempati oleh Penggugat dan rumah yang di Ciomas ditempati oleh Tergugat ;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat bersamaan di Notaris Dwi Swaandiani pada saat menjual rumah itu saksi melalui calo dan kunci rumah saksi titip sama calo ;
- Bahwa pada saat saksi menjual rumah yang membayar Penggugat dan dibayar 2 (dua) kali atas nama Tergugat, dan waktu itu saksi dipersulit oleh Tergugat lalu saksi menelpon Penggugat dan kata Penggugat uang sudah diberikan kepada Tergugat semua dan Penggugat pinjem nama Tergugat untuk beli tanah ini ;
- Bahwa surat dibuat di Notaris Dwi Swandiani yang tanda tangan Tergugat dan saksi belum terima uang dari Penggugat ;
- Bahwa setelah dibayar rumah ditempati oleh Penggugat dan Tergugat datang ke rumah tersebut seminggu sekali ;
- Bahwa pada saat rumah saksi jual sertifikat atas nama istri saksi yaitu ( Sim lie sing ) ;
- Bahwa pada saat Penggugat membeli rumah saksi ada surat pernyataan dari penggugat, dan penggugat menyatakan hanya pinjem nama dan surat-surat belum ada baru diproses, pada saat di Notaris Tergugat juga ada didalam dan Penggugat dengan saksi kem,udian saksi dikasi surat pernyataan untuk ditanda tangani oleh saksi tapi Tergugat tidak tahu ;
- Bahwa saksi menjual rumah melalui calo setelah itu kemudian bertemu dengan Penggugat dan Tergugat dan rumah dibayar 2 (sua) kali pertama dibayar Rp. 200.000.000,- ( dua ratus juta rupiah) pada tahun 2013, pembayaran kedua setelah surat-surat selesai 6 (enam) bulan kemudian baru dilunasi ;

#### 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 rumah yang dijual tersebut luas nya 216 M2 dan rumah tersebut masih bisa ditempati ;
- Bahwa saksi menjual rumah melalui calo bernama Dadang dan kunci rumah saksi berikan pada Dadang, dan kata Dadang waktu itu Penggugat dan Tergugat melihat rumah tersebut sebanyak 2 (dua) kali, kemudian yang ke tiga Penggugat dan Tergugat bertemu dengan saksi di Notaris ;
- Bahwa pada saat itu saksi dibayar melalui ATM dan Rekening anak saksi dan anak saksi belum dewasa pada waktu jual Rumah ;
- Bahwa pada saat di Notaris yang datang Penggugat dan Tergugat, saksi dan anak saksi , kemudian saksi tanda tangan semua ;
- Bahwa setahu saksi Tergugat tinggal di rumah penggugat yang di Ciomas, dan setelah rumah dijual saksi tidak bertemu lagi dengan Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa setelah surat-suara sudah selesai saksi tidak pernah lagi melihat surat pernyataan lagi dan masalah ada surat dari RW saksi tidak tahu ;

Saksi 2 : MAMAT MULYANA :

- Bahwa saksi tahu Penggugat dan Tergugat tapi saksi tidak tahu masalah penggugat dengan Tergugat ;
- Bahwa saksi disuruh Pak Djayadi bekerja di rumah Penggugat di Gang Mesjid dan saksi bekerja hanya 70 persen saja karena hanya merenof saja dan tidak sampai selesai
- Bahwa pada saat rumah direnof yang suka datang Penggugat dan kadang Penggugat datang bersama Tergugat ;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat ada hubungan apa saksi tidak tahu karena berdua biasa –biasa saja ;
- Bahwa yang membayar renovasi rumah dan uang makan Penggugat ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kalau masalah rumah yang di Ciomas saksi tidak tahu tapi rumah tersebut yang menempati Tergugat ;
- Bahwa masalah pekerjaan rumah semua pada Pak . Djayadi kemudian Pak Djayadim memerintah saksi dan waktu itu ada kendala yaitu masalah IMB tapi setelah selesai baru di bangun lagi ;
- Bahwa Tergugat kalau datang kerumah tersebut hanya melihat-lihat saja tidak ada mengeluarkan uang untuk apa ;
- Bahwa saksi tahu kalau rumah yang di Ciomas akan dijual karena saksi pernah ke Ciomas mengambil lampu ;
- Bahwa kalau masalah bahan-bahan untuk merenovasi rumah biasa menghadap Penggugat dulu ;
- Bahwa saksi bekerja di rumah di Gang Mesjid selama 3 (tiga ) bulan pada tahun 2013 , dan waktu itu kerjaan di setop dulu karena ada masalah IMB, setelah IMB selesai saksi bekerja kembali ;
- Penggugat dan Tergugat kalau datang kerumah tersebut tidak satu mobil tapi naik mobil sendiri-sendiri, tapi saksi pernah melihat Penggugat dan Tergugat dalam satu mobil tapi biasa-biasa saja ;
- Bahwa setahu saksi mobil Penggugat ada 2 (dua) dan Penggugat pernah cerita kalau Tergugat ada rumah di Ciomas dan Penggugat membayar sedangkan Penggugat dari Jakarta bisa istirahat di rumah yang di Bogor ;

Saksi 3 : **AVIV ALVIANSYAH** :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa saksi tahu Penggugat dan Tergugat ada masalah mengenai Balik nama Sertifikat ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi rumah yang di Gang Mesjid dibayar oleh penggugat dan saksi pernah tanda tangan bahwa atas nama rumah tersebut sementara atas nama Tergugat dan itu kata penggugat, dan Penggugat hanya pinjem nama saja ;
- Bahwa Penggugat mungkin pacar Tergugat tapi Penggugat dan Tergugat bukan suami istri ;
- Bahwa setahu saksi selain itu ada rumah lagi di Ciomas milik Penggugat ;
- Bahwa kalau masalah hubungan Penggugat dengan Tergugat saksi tidak tahu ;
- Bahwa pada saat jual –beli Tergugat tidak ada, dan pada saat membeli rumah Penggugat bilang kalau Penggugat membeli rumah tersebut buat investasi ;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2006 ;
- Bahwa pada waktu itu tahun 2009 saksi pernah tawarkan ruma pada Penggugat tapi belum berhasil kemudian tahun 2010 saksi tawarkan lagi rumah pada Penggugat lalu Penggugat mau dan langsung membayar Rp. 200.000.000,- (sdua ratus juta rupiah ) dan sisanya yang Rp. 125.000.000,- setelah surat selesai akan dibayar ;
- Bahwa uang Rp.200.000.000,0 diserahkan secara tunai dan waktu itu ada anak buah saksi , lalu pada bulan Mei tahun 2010 penggugat mengajak ke Notaris Sentul yaitu Ibu Dinar tapi Tergugat tidak ada, lalu saksi tanda tangan Akte Jual-Beli ;
- Bahwa yang tanda tangan saksi dan istrinya di Notaris Dinar, dan rumah tersebut rencana untuk investasi dan kalau ada yang beli lagi bisa di jual, dan saat itu ada surat kuasa yang membuat Penggugat ;
- Bahwa rumah tersebut dilunasi pada tahun 2011 yang saksai tanda tangani seperti Naskah pada bulan 6 , dan pelunasa yang Rp.125.000.000, tidak kwitansi ;
- Bahwa pertama kali saksi melihat Tergugat pada saat Tergugat datang ke Sorum tapi yang datang ke sorum duluan Penggugat baru Tergugat datang ;
- Bahwa siapa yang menempati rumah di Ciomas saksi tidak tahu, tapi Penggugat juga suka tidur di rumah tersebut ;

#### 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 menerima uang pada pertengahan tahun 2013, setelah saksi menerima kemudian saksi serahkan bagian keuangan ;

- Bahwa setahu saksi Penggugat membayar rumah 2 (dua ) tempat di Bogor dan di Ciomas dan IMB lengkap ;
- Bahwa saksi tanda tangan akte jual-beli di Notaris ;
- Bahwa saksi pernah membuat Surat Kuasa ke Boden, karena saksi sering keluar rumah dan saksi membuat Surat Kuasa untuk balik nama sertifikat dan Surat Kuasa tersebut yang memberi Notaris ;
- Bahwa Penggugat tidak pernah cerita pada saksi dan Penggugat bertemu dengan saksi baru 1 kali ;
- Bahwa saksi tidak pernah disuruh untuk balik nama sertifikat , dan Akte Jual-Beli tidak ada nama Tergugat ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut Tergugat membenarkannya ;

Menimbang, bahwa dalam sidang pemeriksaan setempat di Gang Mesjid No.1 telah didengar keterangan dari Prinsipal sebagai berikut ;

- Bahwa letak rumah di Gang Mesjid No.1 dan obyeknya sama dan antara Penggugat dan Tergugat tidak keberatan ;
- Bahwa rumah di Gang Mwesjid No.1 ditempati oleh Penggugat dan dirumah tersebut bertemu dengan penggugat ;
- Bahwa Sertifikat rumah di Gang Mesjid No.1 tersebut atas nama FEBBY OLIVIA WIJAYA ;
- Bahwa posisi rumah di Gang Mesjid No.1 dibenarkan oleh Penggugat dan Kuasa Tergugat ;
- Bahwa rumah di Gang Mesjid kelihatan habis dibangun ;
- Bahwa rumah yang di perumahan Ciomas Permai Jalan Harmoni Blok B1 No.8 tersebut ditempati oleh Tergugat tapi pada saat itu Tergugat tidak ada dirumah dan rumah kosong ;
- Bahwa bangunan 2 atau lantai 2 rumah di perumahan Ciomas Permai Jalan Harmoni Blok B1 No.8 ada tulisan rumah dijual ;

#### 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 keadaan rumah di perumahan Ciomas Permai Jalan Harmoni Blok B1 No.8 , rumah sudah dibangun ulang ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 27 Oktober 2014 ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa dalam jawabannya Tergugat telah mengajukan eksepsi antara lain :

- 1 Penggugat tidak memiliki kualitas / legal standing untuk menggugat.

Bahwa Penggugat bukanlah pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah yang didalihkan Penggugat karena Penggugat senyatanya tidak memiliki bukti akurat dan otentik terhadap kepemilikan atas bidang-bidang tanah tersebut;

- 2 Gugatan kurang pihak

Bahwa konstruksi surat gugatan tidak dapat menguraikan secara lengkap akan peristiwa hukum yang didalihkan Penggugat karena tidak mengikutsertakan pihak-pihak lain yang sesungguhnya sebagai pihak untuk membuktikan materi gugatan Penggugat;

- 3 Gugatan Penggugat tidak didukung oleh fakta

Bahwa gugatan Penggugat hanya berdasarkan asumsi-asumsi dan cerita belaka tanpa dapat menjelaskan suatu peristiwa hukum dan/atau sengketa yang melandasi gugatan;

- 4 Gugatan Penggugat tidak jelas

Bahwa gugatan Penggugat sangat tidak jelas karena Penggugat tidak merinci dengan jelas suatu “Perbuatan Melawan Hukum” yang telah dilakukan oleh Tergugat dan Penggugat hanya menyebutkan bahwa gugatan aquo adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang bahwa atas materi eksepsi dari Tergugat tersebut diatas, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

- 1 Tentang Penggugat tidak memiliki kualitas/ legal standing untuk menggugat

Bahwa bila dipelajari terdapat adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat sehingga terdapat objek sengketa yang sekarang digugat oleh Penggugat, sehingga menjadi hak dari Penggugat menggugat Tergugat bila Penggugat merasa haknya dilanggar oleh Tergugat, sehingga terhadap materi eksepsi ini beralasan hukum untuk ditolak;

### Disclaimer

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



2 Tentang gugatan kurang pihak

Bahwa Penggugat menggugat hanya Tergugat dikarenakan hubungan hukum ini terjadi antara Penggugat dan Tergugat dan objek sengketa atas nama Tergugat semua sehingga sudah tepat bila gugatan ditujukan kepada Tergugat saja. Dengan demikian terhadap materi eksepsi ini beralasan hukum untuk ditolak;

3 Tentang gugatan Penggugat tidak didukung oleh fakta

Bahwa terhadap materi eksepsi ini sudah masuk kedalam materi pokok perkara yang akan dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara. Dengan demikian terhadap materi eksepsi ini beralasan hukum untuk ditolak;

4 Tentang gugatan Penggugat tidak jelas

Bahwa materi eksepsi ini merupakan materi dari pokok perkara dan yang mendasari dibuatnya gugatan Penggugat, sehingga harus dibuktikan dalam pertimbangan pokok perkara. Dengan demikian terhadap materi eksepsi ini beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang bahwa dari keseluruhan pertimbangan mengenai eksepsi yang diajukan oleh kuasa Tergugat seperti terurai diatas maka patut secara hukum untuk menyatakan menolak eksepsi-eksepsi tersebut untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA.**

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

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tersebut pada pokoknya adalah mempermasalahkan sebidang tanah dan bangunan yang terletak dijalan. Pahlawan gang. Masjid No.1 RT.004 RW.009 Kel. Empang Kec. Kota Bogor Selatan dan sebuah rumah terletak diPerumahan Ciomas Permai Jalan.Harmoni Blok B1 NO.8 RT.001 RW.014 Kel. Ciapus Kec. Ciomas Kab. Bogor yang dibeli oleh Penggugat, sertifikatnya diatas namakan Tergugat dan Penggugat menuntut sertifikat atas kedua rumah tersebut dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, kuasa Tergugat menolak dan menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan tanah dan bangunan yang terletak dijalan. Pahlawan gang. Masjid No.1 RT.004 RW.009 Kel. Empang Kec. Kota Bogor Selatan dan rumah terletak diPerumahan Ciomas Permai Jalan.Harmoni Blok B1 NO.8 RT.001 RW.014 Kel. Ciapus Kec. Ciomas Kab. Bogor adalah milik Tergugat karena sertifikatnya atas nama Tergugat;

Menimbang bahwa oleh karena keseluruhan dalil gugatan Penggugat telah dibantah (disangkal) oleh kuasa Tergugat, oleh karenanya berdasarkan ketentuan pasal 1865 KUHPerduta dan pasal 163 HIR yang menyatakan "setiap orang yang memendalikkan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan untuk membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut, maka menurut hemat Majelis Hakim kewajiban pertama diberikan kepada Penggugat untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukan dalam gugatan tersebut, akan tetapi dengan tidak mengesampingkan kewajiban Tergugat pula untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya tersebut, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga ternyata suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat dipersidangan mengajukan bukti tertulis berupa fotocopi surat-surat yang diberitanda P-1 S/ D P-18 dan 3 (tiga) orang saksi yaitu 1. Hendy Asikin, 2. Mamat Mulyana dan 3. Aviv Alviansyah, sedangkan Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti tertulis berupa fotocopi surat-surat yang diberi tanda T-1 s/d T-13 dan tanpa mengajukan saksi ;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Penggugat adalah pembeli yang sah dan beritikad baik atas dua unit rumah yang terletak diJalan. Pahlawan gang. Masjid No.1 RT.004 RW.009 Kel. Empang Kec. Kota Bogor Selatan kota madya daerah tingkat II Bogor dan rumah terletak diPerumahan Ciomas Permai Jalan.Harmoni Blok B1 NO.8 RT.001 RW.014 Kel. Ciapus Kec. Ciomas Kab. Bogor ;

Menimbang bahwa dari bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik No.529 atas nama D.Aviv Alviansyah Saury dari bukti ini menerangkan bahwa rumah yang terletak diPerumahan Ciomas Permai Jalan.Harmoni Blok B1 NO.8 RT.001 RW.014 Kel. Ciapus Kec. Ciomas Kab. Bogor ; yang saat ini ditempati oleh Tergugat dibeli oleh Penggugat dari D.Aviv Alviansyah Saury ;

Menimbang bahwa dari bukti P-2 berupa Akta Jual Beli No.178/2013 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Nitra Reza, SH., MKn., dari bukti ini menerangkan telah terjadi jual beli atas sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 180/Empang antara Hendy Asikin selaku penjual dengan Febby Olivia Wijaya selaku Pembeli ;

Menimbang bahwa dari bukti P-3 berupa tanda bukti transfer E-Banking dengan kode DB tertanggal 6 Maret tercatat atas nama Febby Olivia Wijaya yang menunjukkan adanya transfer yang sebesar Rp. 290.400.000,- (dua ratus Sembilan puluh juta empat ratus ribu rupiah) ke dalam rekening atas nama Febby Olivia Wijaya ;

Menimbang bahwa dari bukti P-4 berupa Surat Pernyataan dari Hendy Asikin tertanggal 7 Mei 2013 yang menerangkan Hendy Asikin telah menjual rumah dan menerima pembayaran sebesar Rp. 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) dari Tan Kusiadi alias Ayong selaku pembeli dan atas jual beli diatas diterbitkan Sertifikat diatas

#### 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

namakan Febby Olivia Wijaya dan seingat Hendy Asikin Sertifikat tersebut diatasnamakan Febby Olivia Wijaya dan hal ini hanya pinjam nama saja ;

Menimbang bahwa dari bukti P-5 berupa Surat Keterangan Nomor:01/Emp.09/0314 tertanggal 20 Maret 2014 yang ditandatangani oleh Ketua RW.09 Kel. Empang Kec,Bogor Selatan, menyatakan telah terjadi transaksi jual beli tanah dan rumah yang terletak dijalan Pahlawan gang. Masjid No.1 RT.004 RW.009 Kel. Empang Kec. Kota Bogor Selatan antara Hendy Asikin dengan Tan Kusiadi alias Ayong dan pembayarannya sudah dilunasi oleh Tan Kusiadi alias Ayong ;

Menimbang bahwa dari bukti P-6 berupa Surat Pernyataan tertanggal 2 Nopember 2013 dari Dadang/Raden Sonjaya Sasmita yang menyatakan rumah dengan alamat Gang Masjid No.1 RT.04/09 Bogor adalah benar milik bapak Tan Kusiadi alias Ayong, dibeli dari bapak Hendy Asikin seharga Rp. 425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) dibayar tunai oleh bapak Tan Kusiadi alias Ayong, dan saudara Febby Olivia Wijaya hanya dipakai untuk atas nama Sertifikat rumah tersebut ;

Menimbang bahwa dari bukti P-7 berupa Surat Pernyataan tertanggal 2 Nopember 2013 dari Jayadi Budiman yang menyatakan benar tanah dan bangunan yang berlokasi dijalan Pahlawan Gang Masjid No.1 kota Permai RT.004/009 Bogor adalah benar milik bapak Tan Kusiadi alias Ayong ;

Menimbang bahwa dari bukti P-8 berupa Tanda Terima yang ditandatangani oleh Jayadi Budiman yang menyatakan telah terima uang sebesar Rp. 50 juta untuk biaya pembangunan rumah beralamat di gang Masjid No.1 ;

Menimbang bahwa dari bukti P-9 berupa Surat Pernyataan dari D. Aviv Alviansyah Saury tertanggal 30 Oktober 2010 yang menyatakan rumah yang beralamat diPerumahan Ciomas Permai Blok B1 NO.8 RT.001 RW.014 Kel. Ciapus Kec. Ciomas Kab. Bogor tadinya atas nama D. Aviv Alviansyah Saury telah dijual kepada Tan Kusiadi dengan harga Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah);

Menimbang bahwa dari bukti P-11, P-12, P-13, P-14 dan P-15 berupa bukti pembayaran mebelar dan perkakas rumah yang dibeli oleh Tan Kusiadi ;

Menimbang bahwa dari bukti P-17 berupa foto rumah yang terletak diPerumahan Ciomas Permai Blok B-1 NO.8 RT.001 RW.014 Kel. Ciapus dimana rumah tersebut akan dijual oleh Febby Olivia Wijaya ;

Menimbang bahwa dari bukti P-18 berupa Surat Pernyataan dari Djohan Effendy yang menyatakan pada tanggal 6 Maret 2013 Djohan Effendy telah menyetorkan sejumlah uang sebesar Rp.290.400.000,- (dua rauts Sembilan puluh juta empat ratus ribu rupiah) kepada Febby Olivia Wijaya dari Bapak Tan Kusiadi untuk membayar pembelian tanah terletak di Jl. Pahlawan gang Masjid No.1 Kel. Empang Kec. Kota Bogor Selatan ;

### 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 dari keterangan saksi Penggugat bernama Hendy Asikin, dijelaskan saksi adalah penjual dari tanah dan bangunan yang dibeli oleh Penggugat yang terletak di Jl. Pahlawan gang Masjid perum Kota Indah No.1 Kel. Empang Kec. Kota Bogor Selatan dengan harga pembelian Rp.425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah), namun Sertifikatnya diatasnamakan Tergugat dan seingat saksi hal itu Penggugat pinjam nama Tergugat untuk ditulis dalam Sertifikat dan saksi tidak tahu hubungan antara Penggugat dan Tergugat namun keduanya bukan suami istri ;  
Dan jual belinya dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Nitra Reza, SH. MKn., sebagaimana bukti P-2 ;

Menimbang bahwadari keterangan saksi Penggugat bernama Mamat Mulyana, dijelaskan bahwa saksi disuruh oleh pak Djayadi untuk merenovasi rumah Penggugat di Jl. Pahlawan gang Masjid perum Kota Indah No.1 Kel. Empang Kec. Kota Bogor ,namun saksi hanya menyelesaikan sampai 70% saja dan setahu saksi semua biaya yang dikeluarkan untuk keperluan renovasi rumah berasal dari Penggugat, serta saksi tidak tahu ada hubungan apa antara Penggugat dengan Tergugat ;

Menimbang bahwa dari keterangan saksi Penggugat bernama Aviv Alviansyah menjelaskan saksi adalah Penjual rumah yang ada di Perumahan Ciomas Permai Blok B-1 Kelurahan Ciapus Kec. Ciomas Kab. Bogor yang telah dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp. 325.000.000 (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) dan setahu saksi semua biaya renovasi rumah tersebut berasal dari Penggugat dan setahu saksi Sertifikat diatas namakan Tergugat ;

Menimbang bahwa dari bukti Surat P-1 dan P-9 berupa Sertifikat Hak Milik No.529 yang awalnya atas nama D. Aviv Alviansyah Saury sekarang atas nama Febby Olivia Wijaya (sebagaimana bukti T-12) diterangkan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai Jl.Harmoni Blok B-1 No.8 Kelurahan Ciapus telah dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) namun untuk Sertifikatnya diatas namakan Tergugat dan untuk hal ini disebutkan dalam Surat Pernyataan dari D. Aviv Alviansyah Saury Sebagaimana Bukti P-9 dan dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi Penggugat mereka tidak tahu ada hubungan apa antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga jelaslah yang berhak atas rumah di Perumahan Ciomas Permai Jl. Harmoni Blok B-1 No.8 Kel. Ciapus adalah Penggugat yang telah membeli dari Aviv Alviansyah/ D.Aviv Alviansyah Sanry sehingga terhadap bukti T-12 dari Tergugat patut untuk ditolak ;

Menimbang bahwa dari bukti P-2 dihubungkan dengan bukti P-4, P-5, P-6 dan P-7 diterangkan telah terjadi jual beli tanah dan bangunan di Jl. Pahlawan gang Masjid No.1 RT 04/09 Kel. Empang Kec. Kota Bogor Selatan antara Hendy Asikin dengan Febby Olivia Wijaya (Tergugat) sebagaimana bukti P-2 namun dicantumkan nama Tergugat dalam bukti P-2 hanyalah atas nama saja sedangkan uang pembelian yang membayar Tan Kusiadi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat) sebagaimana bukti P-4, P-5, P-6 dan P-7 sehingga oleh karena yang membayar semua biaya pembelian dalam jual beli sebagaimana bukti P-2 adalah Penggugat maka Penggugatlah yang berhak secara hukum sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Pahlawan gang Masjid No.1 RT 04/09 Kel. Empang Kec. Kota Bogor Selatan, sehingga terhadap bukti-bukti Tergugat sehubungan mengenai obyek sengketa patut untuk ditolak ;

Menimbang bahwa berdasarkan putusan MARI Nomor Register :147 K/SIP/1979 tanggal 25 September 1980 menyatakan jual beli tanah/ rumah tersebut tidak sah karena ternyata dari kesaksian kuasa Penjual sendiri para Tergugat asal bukan pembeli yang sebenarnya melainkan hanya dipinjam namanya saja, sedangkan pembeli yang sebenarnya adalah Penggugat asal yang pada waktu itu masih seorang warga Negara asing. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat tidak terikat hubungan atau status hukum apapun yang mengharuskan dan mewajibkan Penggugat memberikan Sertifikat tanah atas nama Tergugat, akan tetapi hanya atas dasar kepercayaan meminjam nama Tergugat untuk dicantumkan dalam Sertifikat Hak Milik NO. 180/Empang dan Sertifikat Hak Milik No. 529 ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka Penggugat adalah pembeli dan pemilik yang sah atas dua bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Pahlawan gang Masjid No.1 RT 04/09 Kel. Empang Kec. Kota Bogor Selatan dan dijalan Harmoni Blok B-1 No.8 Perumahan Ciomas Permai Rt.001/014 Kel. Ciapus Kec. Ciomas Kab. Bogor sehingga terhadap petitum No.3 dan 4 dari gugatan Penggugat beralasan Hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat adalah pemilik yang sah dari dua bidang tanah dan bangunan tersebut diatas maka secara hukum semua Sertifikat atas kedua bidang tanah dan bangunan tersebut yang selama ini dalam penguasaan Tergugat haruslah dikembalikan kepada Penggugat, sehingga terhadap petitum no.6 dari gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang bahwa oleh karena selama pemeriksaan perkara ini pihak kuasa Penggugat tidak pernah mengajukan Surat Permohonan untuk diadakan Sita Jaminan atas Objek Sengketa maka terhadap petitum no.5 dari gugatan Penggugat beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat sebagai pemilik yang sah dari dua bidang tanah dan bangunan tersebut diatas maka dengan dikuasainya kedua Sertifikat atas kedua bidang tanah dan bangunan tersebut oleh Tergugat maka menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat, sehingga terhadap petitum no.2 dari gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan, sedangkan terhadap petitum no.7 dari gugatan Penggugat oleh karena selama persidangan pihak kuasa Penggugat tidak pernah mempermasalahkan dan tidak disertai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti-bukti kerugian Penggugat sehingga terhadap petitum no.7 ini beralasan hukum untuk ditolak ;

Menimbang bahwa oleh karena putusan ini baru bisa dilaksanakan setelah putusan berkekuatan hukum tetap maka terhadap petitum No.8 dari gugatan Penggugat haruslah ditolak ;

Menimbang bahwa oleh karena tuntutan Provisi dari kuasa Penggugat sudah termasuk dalam pokok perkara maka beralasan hukum untuk ditolak ;

## DALAM REKONVENSI

Menimbang bahwa oleh karena sebagaimana dipertimbangkan dalam Konvensi gugatan Penggugat dapat dikabulkan walaupun tidak seluruhnya maka tidak ada relevansinya lagi Majelis mempertimbangkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi ;

Menimbang oleh karenanya gugatan Penggugat Rekonvensi ditolak seluruhnya ;

Menimbang bahwa oleh karena pihak kuasa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya maka pihak Penggugat sebagai pihak yang menang dan Tergugat oleh karena tidak bisa membuktikan dalil-dalil bantahannya sebagai pihak yang kalah, sehingga berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR kepada Tergugat dihukum untuk membayar ongkos perkara ini baik dalam Konvensi maupun Rekonvensi ;

Mengingat ketentuan-ketentuan dari Undang-Undang yang bersangkutan ;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI.

### DALAM PROVISI.

- Menolak gugatan Provisi Penggugat seluruhnya

### DALAM EKSEPSI.

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

### DALAM POKOK PERKARA.

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- 2 Menyatakan Tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- 3 Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang sah atas Sertifikat Hak Milik No.180/ Empang atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Pahlawan gang Masjid No.1 Rt.004/09 Kelurahan Empang Kecamatan Kota Bogor Selatan Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai Jln. Harmoni Blok B-1 No.8 RT.001/RW.014 Kelurahan Ciapus Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor. ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan rumah yang terletak di Jl. Pahlawan gang Masjid No.1 Rt.004/09 Kelurahan Empang Kecamatan Kota Bogor Selatan Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai Jln. Harmoni Blok B-1 No.8 RT.001/RW.014 Kelurahan Ciapus Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor.;
- 5 Menghukum Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.180/Empang atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Pahlawan gang Masjid No.1 Rt.004/09 Kelurahan Empang Kecamatan Kota Bogor Selatan Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan sertifikat Hak Milik No.529 rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai Jln. Harmoni Blok B-1 No.8 RT.001/RW.014 Kelurahan Ciapus Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor ;
- 6 Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSİ

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;

## DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.171.000,- (satu juta seratus tujuh puluh satu ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari : **SENIN**, tanggal : **24 NOPEMBER 2014**, oleh kami : **LILIK SUGIHARTONO, SH** sebagai Hakim Ketua, **AGUSTINA DYAH.P, SH.** dan **Y U L I A N A, SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan pada hari : **SENIN**, tanggal : **01 DESEMBER 2014** dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut , dengan dibantu oleh **F.TRI DWI MARTANTI, SH.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat ;

**HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA,**

**AGUSTINA DYAH.P, SH.**

**LILIK SUGIHARTONO, SH.**



YULIANA, SH.

PANITERA PENGGANTI,

F. TRI DWI MARTANTI, SH

**Perincian Biaya :**

Biaya Pendaftaran : Rp. 30.000,-  
Biaya proses : Rp. 50.000,-  
Panggilan : Rp. 280.000,-  
Biaya P.S : Rp. 800.000,-  
Redaksi : Rp. 5.000,-  
Meterai : Rp. 6.000,-

-----  
**Jumlah : Rp. 1.171.000,-**

( Satu juta seratus tujuh puluh satu ribu rupiah ).