



PUTUSAN

Nomor 220/PDT/2021/PT BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

Husni Thamrin Achmad, bertempat tinggal di Kp. Muara Jaya Rt. 05/04 Desa Muara Jaya Kecamatan Caringin Kabupaten Bogor. dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. Andri Yules, S.H., 2. H. Arif A. Adnan, S.H., M.H. dan 3. Hesti Kurnia Kasih, S.H. semuanya Advokat yang tergabung pada Kantor Hukum ANDRI YULES, SH & PARTNERS, beralamat kantor di Jl. Dwikora No. 3, Kota Sukabumi, Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Maret 2021, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Lawan

1. Siti Awaliyah, bertempat tinggal di Kampung Tambakan Rt 02/01, Desa Wates Jaya, Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor, atau Kp. Sukamanah RT 002 RW 001, Desa/Kelurahan Bitungsari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor (sesuai surat kuasa) sebagai **Tergugat I**;

2. Iwan Surawan, bertempat tinggal di Kp. Tambakan Rt 002/001, Desa Watesjaya, Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor, sebagai **Tergugat II**;

Keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. Jun Fi, S.H., CLI., CLA, 2. Karmin, S.H., M.H. dan 3. Cecep Hasanudin, S.H., M.H., Para Advokat dan Penasehat Hukum yang tergabung pada Kantor Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum (LKBH-B), beralamat di Jl. Raya KH. RM. Toha No 26 Ciawi Kabupaten Bogor berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 April 2021, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II**;



3. **Siti Maryam**, bertempat tinggal di Pondok Kopi Blok C.1/5 Rt 05/09, Kelurahan Pondok Kopi, Kecamatan Duren Sawit, Kota Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III semula Tergugat III**;

4. **Camat Caringin**, tempat kedudukan Kantor Kecamatan Caringin Yang Beralamat Di Jalan Raya Mayjen H.E. Sukma Nomor 1, Caringin, Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I**;

5. **Kementrian Agraria dan Tata Ruang- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (ATR-BPN) Cq Kementrian Agraria dan Tata Ruang- Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Jawa Barat Cq Kementrian Agraria dan Tata Ruang- Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor**, yang beralamat di Jl. Tegar Beriman, Pakansari, Cibinong, Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut beserta Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 220/PDT/2021/PT BDG. tanggal 28 April 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 133/Pdt.G/2020/PN Cbi. tanggal 24 Februari 2021;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Mei 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 18 Mei 2020 dalam Register Nomor 133/Pdt.G/2020/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa pada sekitar pertengahan Tahun 2008, Penggugat yang pada saat itu sering bepergian pulang pergi dari Jakarta ke Sukabumi, selalu menyempatkan untuk singgah makan di sebuah Rumah Makan bernama Pinadar di daerah Caringin Bogor. Di Rumah Makan tersebut Penggugat



kemudian bertemu dengan Tergugat I yang saat itu merupakan salah satu pelayan disana. Karena Penggugat merupakan orang yang sangat royal, maka setiap kali Penggugat selesai makan, Penggugat selalu memberikan Uang Tip yang banyak sehingga membuat para pelayan di Rumah Makan itu berebut untuk melayani Penggugat setiap kali Penggugat datang kesana. Keroyalan Penggugat tersebut kemudian membuat Tergugat I tertarik kepada Penggugat hingga mencari tahu nomor *handphone* Penggugat melalui Sopir pribadi Penggugat. Tidak lama setelah itu, tiba-tiba Penggugat dihubungi oleh Ibu Kandung Tergugat I yang bernama SITI AISYAH yang mengatakan keinginannya untuk dapat bertemu dengan Penggugat. Karena Penggugat merasa iba dan kasihan mendengar cerita susahnyanya kehidupan yang dijalani oleh Siti Aisyah seKeluarga, maka kemudian Penggugat menyanggupi untuk bertemu dengan Tergugat I dan Ibu Kandungnya di Bogor;

2. Bahwa yang hadir di pertemuan tersebut hanyalah Penggugat, Tergugat I, dan Siti Aisyah (Ibu Kandung Tergugat I yang saat ini sudah meninggal dunia). Dalam pertemuan tersebut, Ibu Kandung Tergugat I menceritakan kembali kesusahan hidupnya dan kemudian meminta Penggugat agar bersedia untuk memperistri Tergugat I yang saat itu masih berusia 17 (Tujuh Belas) Tahun. Karena atas dasar rasa kasihan dan kemanusiaan maka Penggugat saat itu menyetujui permintaan Ibu Kandung Tergugat I untuk memperistri Tergugat I terlebih lagi pada saat itu Penggugat memang mendapatkan amanah dari Istri Penggugat untuk mencari Istri lagi yang bisa merawat dan memperhatikan Penggugat dengan syarat tanpa memperhatikan ukuran fisik, karena saat itu Istri Penggugat sedang sakit Kanker dan khawatir tidak dapat merawat dan melayani Penggugat dengan baik;
3. Bahwa selang waktu 1 (Satu) Tahun sejak perkenalan tersebut, Ibu Kandung Tergugat I bersama Tergugat I kemudian meminta Penggugat agar sesegera mungkin menikahi Tergugat I. Namun pada saat itu baik Ibu Kandung Tergugat I, Tergugat I, dan Tergugat II yang merupakan Ayah Kandung dari Tergugat I bersama-sama mengungkapkan keinginan mereka agar Penggugat dapat memberikan dan membuatkan rumah terlebih dahulu karena toh kedepannya rumah tersebut akan digunakan sebagai rumah masa depan bersama bagi Penggugat dan Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa untuk menunjukkan keseriusannya dalam menikahi Tergugat I, atas permintaan Tergugat I, Tergugat II, dan Ibu Kandung Tergugat I, maka Penggugat kemudian membeli sebidang Tanah Kosong milik Tergugat III seluas $\pm 850 \text{ m}^2$ (Delapan Ratus Lima Puluh Meter Persegi) yang terletak di Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor yakni Tanah Persil No. 10 c Blok 05 Kohir 199/346/0008.0 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : Selokan
 - Timur : Tanah Milik Saili
 - Selatan : Tanah Milik Tamrin
 - Barat : Tanah Milik H. Aah
5. Bahwa Tanah tersebut dibeli oleh Penggugat seharga Rp 70.000.000,- (Tujuh Puluh Juta Rupiah) yang dibayarkan secara tunai kepada Tergugat III melalui Kepala Desa Muarajaya saat itu yang bernama AWAN HERMAWAN, SE dan dibuatlah Akta Jual Beli (AJB) No. 421/2009 Tertanggal 28 Desember 2009 oleh Camat Caringin (Turut Tergugat I) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan yang menjadi para Pihaknya yakni Tergugat III selaku Penjual yang telah mendapatkan persetujuan dari Suaminya yang bernama TARDJA HADI SAPUTRA dengan Tergugat I selaku Pembeli. Adapun dalam hal ini kenapa Tergugat I yang sengaja diposisikan sebagai Pembeli, karena pada saat itu Ibu Kandung Tergugat I berulang kali menelepon Penggugat dan menginginkan agar bila Penggugat membeli Tanah, maka Tanah tersebut harus dinamakan dengan nama Tergugat I. Hal tersebut pada awalnya disetujui oleh karena Penggugat hendak menunjukkan keseriusan niat dan itikad baiknya untuk memperistri Tergugat I kepada Tergugat I, Tergugat II dan Ibu Kandung Tergugat I. Apalagi Penggugat saat itu berpikir nantinya pun setelah menikah, maka Penggugat dan Tergugat I dapat bertempat tinggal di rumah tersebut bersama-sama. Sehingga saat itu Penggugat sama sekali tidak mencurigai itikad tidak baik dari Tergugat I, Tergugat II dan Ibu Kandung Tergugat I;
6. Bahwa sekitar ± 15 (Lima Belas) Hari sejak Jual Beli tersebut dilakukan, diselenggarakanlah acara pertunangan antara Penggugat dengan Tergugat I yang bertempat di Villa milik Tergugat III yang dihadiri oleh Ibu Kandung Tergugat I, Tergugat II, Tergugat I, serta sanak Keluarga mereka. Pada saat pertunangan tersebut, Penggugat juga sempat memberikan Perhiasan

Halaman 4 dari 48 halaman putusan Nomor 220/PDT/2021/PT BDG

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

Emas 24 (Dua Puluh Empat) Karat senilai 30 (Tiga Puluh) Gram beserta permatanya kepada Tergugat I yang pada waktu itu dibeli oleh Penggugat seharga Rp 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah). Namun pada saat pertunangan tersebut dilangsungkan, baik Tergugat I, Tergugat II maupun Keluarga mereka sama sekali tidak menentukan Tanggal pasti yang akan dijadikan waktu Pernikahan bagi Penggugat dengan Tergugat I. Pada waktu itu, Tergugat II dan Tergugat I hanya beralasan belum bisa menikah saat itu karena Tergugat I masih berumur 18 (Delapan Belas) Tahun;

7. Bahwa sekitar 2 (Dua) Bulan sejak Jual Beli, Penggugat kemudian membangun rumah di atas Tanah Kosong tersebut yang seluruh biaya pembangunannya ditanggung sepenuhnya oleh Penggugat. Proses pembangunan rumah tersebut hingga jadi dan bisa ditempati seluruhnya hanya memakan waktu 5 (Lima) Bulan. Setelah rumah tersebut selesai dibangun, Tergugat I bersama Ibu kandungnya, dan Tergugat II kemudian langsung menempati rumah itu;
8. Bahwa seluruh biaya hidup sehari-hari Tergugat I, Ibu kandungnya, dan Tergugat II, selama menempati rumah tersebut sepenuhnya ditanggung dan dipenuhi seluruhnya oleh Penggugat, dimana Penggugat selalu memberikan uang bulanan kepada mereka sebesar Rp 6.000.000,- (Enam Juta Rupiah) per Bulan dan hal ini terus dilakukan oleh Penggugat selama 4 (Empat) Tahun yakni hingga Bulan November Tahun 2013. Bahkan seluruh perabot dan peralatan serta perlengkapan yang ada di rumah tersebut seluruhnya juga dibeli dan dibiayai oleh Penggugat;
9. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II serta ibu kandung Tergugat I selalu mengulur waktu untuk menunda pernikahan dengan Penggugat dengan berbagai alasan, tanpa curiga Penggugat selalu mempercayai alasan-alasan tersebut, sehingga Penggugat membiayai kebutuhan sehari-hari Tergugat I dan keluarganya selama lebih dari 4 (empat) tahun, dan selain itu Penggugat juga telah memperbaiki rumah orang tua Tergugat I serta memberikan pula berbagai biaya lainnya yang diminta oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Ibu Kandung Tergugat I;
10. Bahwa pada awal Bulan Agustus Tahun 2013, Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk melangsungkan pernikahan pada Bulan Desember Tahun 2013 yang mana hal ini juga telah disetujui oleh Ibu Kandung Tergugat I serta Tergugat II. Saat itu Tergugat I melalui Ibu kandungnya mengatakan

Halaman 5 dari 48 halaman putusan Nomor 220/PDT/2021/PT BDG

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

kepada Penggugat agar Penggugat memberikan uang sejumlah Rp 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Tergugat I yang katanya akan digunakan untuk persiapan pernikahan antara Tergugat I dengan Penggugat yang pada saat itu belum sempat diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I;

11. Bahwa pada sekitar awal Bulan November Tahun 2013 ketika Penggugat datang ke rumah tersebut, Penggugat mendapati rumah tersebut sudah dalam keadaan kosong. Baik Tergugat I, Tergugat II, dan Ibu Kandung Tergugat I sudah tidak berada di rumah itu lagi. Seluruh perabotan yang ada di rumah tersebut juga sudah tidak terlihat lagi. Bahkan setelah dicek oleh Penggugat, Surat Rumah beserta perhiasan emas juga sudah tidak ada lagi ditempat penyimpanannya. Saat itu Penggugat berusaha menghubungi Tergugat I dan kedua orangtuanya namun tidak juga berhasil. Akhirnya setelah diselidiki lebih lanjut, Penggugat baru mengetahui bahwasanya Tergugat I berada di rumah Saudara Tergugat II, sedangkan Tergugat II dan Istrinya pulang kembali ke rumah lama mereka yang mereka tempati sebelum mereka tinggal di rumah milik Penggugat;
12. Bahwa beberapa bulan kemudian sekitar pertengahan Tahun 2014 ketika Penggugat hendak pergi ke Sukabumi, Penggugat tidak sengaja lewat di daerah depan Gang Jalan ke Rumah Tergugat II. Pada waktu itu di depan Gang Jalan ke arah Rumah Tergugat II terdapat umbul-umbul Pernikahan dan nama Tergugat I tertulis di Umbul-umbul tersebut. Kemudian karena Penggugat melihat ada nama Tergugat I, maka Penggugat turun dari Mobil dan menanyakan salah seorang Tetangga Tergugat II untuk memastikan apakah benar umbul-umbul tersebut adalah tanda pernikahan dari Tergugat I. Dari situlah Penggugat merasa yakin bahwa benar Tergugat I sedang melangsungkan pesta pernikahan dengan orang lain yang merupakan Suami dari Tergugat I hingga saat ini. Hal tersebut menambah keyakinan Penggugat bahwa selama ini Penggugat telah ditipu oleh Tergugat I beserta Keluarganya;
13. Bahwa setelah mengetahui kabar tersebut, Penggugat kemudian berusaha menghubungi dan meminta kembali AJB No. 421/2009 Tertanggal 28 Desember 2009 kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Ibu Kandung Tergugat I yang justru ditanggapi dengan itikad tidak baik dari Tergugat I, Tergugat II, dan Ibu Kandung Tergugat I. Mereka justru malah ngotot meminta agar Rumah tersebut dibagi 2 (Dua) sama rata dengan alasan karena rumah

Halaman 6 dari 48 halaman putusan Nomor 220/PDT/2021/PT BDG



tersebut adalah “gono-gini”, padahal selama ini Penggugat hanya selalu dijanjikan untuk menikah oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Ibu Kandung Tergugat I. Kenyataannya Penggugat tidak jadi menikah dengan Tergugat I karena Tergugat I sendiri yang malah menikah dengan orang lain, sementara Tergugat II dan Ibu Kandung Tergugat I justru ikut kabur dan lari dari tanggungjawab. Berdasarkan hal itu, sudah jelaslah bahwa Tergugat I dan Tergugat II hanya ingin menipu Penggugat. Sehingga secara Hukum perbuatan tersebut adalah termasuk Perbuatan Melawan Hukum ;

14. Bahwa atas segala perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Ibu Kandung Tergugat I tersebut, Penggugat benar-benar merasa dimanfaatkan dan dibohongi begitu saja oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Ibu Kandung Tergugat I. Bila sejak awal Tergugat I, Tergugat II, dan Ibu Kandung Tergugat I tidak membujuk Penggugat dengan mengatasnamakan pernikahan, maka tidak mungkin Penggugat akan membeli Tanah In Casu bahkan hingga membangun rumah di atas Tanah tersebut dan tidak mungkin pula Penggugat akan mengizinkan nama Tergugat I dicantumkan sebagai Pihak Pembeli di dalam AJB tersebut. Penggugat juga tidak akan mungkin mau memberikan Perhiasan Emas-Permata sebanyak 30 (Tiga Puluh) Gram kepada Tergugat I, serta Penggugat juga tidak akan mungkin rela berkorban hingga membelikan perabotan dan perlengkapan rumah serta memberikan uang bulanan kepada Tergugat I dan Keluarganya jika Penggugat tidak akan menikah dengan Tergugat I;
15. Bahwa seluruh perbuatan Tergugat I, dan Tergugat II yang dengan sengaja melakukan pengelabuan dan kecurangan kepada Penggugat dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat hingga membuat Penggugat membeli Tanah bahkan membangun rumah hingga membelikan perabotan, perhiasan emas, dan memberikan uang bulanan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Ibu Kandung Tergugat I sudah sepatutnya untuk dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPdata. Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
16. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Ibu Kandung Tergugat I juga telah mengelabui Penggugat hingga membuat Tergugat I diposisikan sebagai Pihak Pembeli pada AJB No. 421/2009 Tanggal 28 Desember 2009, padahal orang yang seharusnya berhak diposisikan sebagai Pembeli di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam AJB tersebut adalah Penggugat karena yang senyatanya melakukan transaksi Jual Beli secara Terang dan Tunai dengan Tergugat III selaku Penjual adalah Penggugat. Oleh karenanya jelas seharusnya nama Penggugatlah yang dicantumkan sebagai Pihak Pembeli di dalam AJB yang dibuat oleh Turut Tergugat I;

17. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat telah dirugikan Haknya dalam hal pemenuhan Administrasi Kepemilikan atas Tanah yang secara fisik dikuasai oleh Penggugat, sementara Surat atas Tanah (Akta Jual Beli) tersebut atas nama Tergugat I dan secara Hukum Agraria yang berhak mengajukan Sertifikasi atas Tanah adalah orang yang namanya tertera sebagai Pembeli di dalam Akta Jual Beli tersebut. Maka agar dapat mendapatkan Haknya kembali, Penggugat mengajukan Gugatan Aquo agar perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan akibat dari perbuatan tersebut haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan Hukum yang mengikat;
18. Bahwa perbuatan tipu muslihat dan pengelabuan yang diduga dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut juga telah dilaporkan oleh Penggugat kepada Kepolisian Sektor Caringin, Polres Bogor sebagaimana dimaksud dalam Surat Tanda Terima Laporan No. STBL/46/B/IV/2020/Jbr/Res Bgr/Sektor Caringin Tanggal 17 April 2020 dan hingga saat ini proses Penyelidikan dan Penyidikan sedang berlangsung;
19. Bahwa di dalam Pasal 1328 KUHPdata jelas disebutkan bahwasanya Penipuan (*Bedrog*) merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain (dalam hal ini Penggugat) tidak akan membeli Tanah In Casu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Ibu Kandung Tergugat I. Perikatan yang dilakukan dengan mengandung unsur *Bedrog* sebagaimana yang telah dilakukan oleh Tergugat I di dalam AJB No. 421/2009 Tanggal 28 Desember 2009 jelas menjadi batal demi hukum;
20. Bahwa karena peristiwa hukum Jual Beli atas Tanah aquo yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat III telah dilakukan secara Terang dan Tunai sebagaimana mestinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka **dalam hal ini Penggugat haruslah diposisikan sebagai Pembeli beritikad baik yang kepentingannya telah**

Halaman 8 dari 48 halaman putusan Nomor 220/PDT/2021/PT BDG

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)



dirugikan dengan adanya tipu muslihat oleh Tergugat I. Oleh karenanya yang dinyatakan sebagai tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum dalam hal ini hanyalah AJB No. 421/2009 Tanggal 28 Desember 2009 yang dibuat oleh Turut Tergugat I yang didalamnya menuliskan nama Tergugat I sebagai Pihak Pembeli, padahal seharusnya yang dituliskan sebagai Pembeli adalah Penggugat sebagai Pihak yang memang senyatanya melakukan pembelian dan mengeluarkan uang untuk membayar Tanah tersebut kepada Tergugat III. Hal ini juga sejalan dengan Azas *Privity of Contract* dimana Azas tersebut mensyaratkan adanya hubungan hukum terlebih dahulu dari Pihak-pihak yang terlibat di dalam Perjanjian / Perikatan, tanpa adanya hubungan hukum terlebih dahulu maka orang yang bersangkutan tidak dapat memiliki hak. Dalam perkara Aquo jelas yang memiliki hubungan hukum terhadap peristiwa Jual Beli riil di lapangan adalah Penggugat dengan Tergugat III, sehingga dengan begitu jelas sudah bahwasanya Tergugat I tidak dapat memiliki Hak atas Tanah In Casu meskipun nama Tergugat I yang dicantumkan sebagai Pembeli di dalam AJB No. 421/2009 tersebut;

21. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli No. 421/2009 Tanggal 28 Desember 2009 tersebut dibuat dengan dasar Penipuan / Curang (Bedrog), maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan Akta Jual Beli No. 421/2009 Tanggal 28 Desember 2009 sebagai tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat antara Tergugat I dan Tergugat III;
22. Bahwa karena peristiwa Jual Beli Tanah In Casu antara Penggugat dengan Tergugat III haruslah dituangkan di dalam bentuk Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini Turut Tergugat I, maka sudah sepatutnya bila Majelis Hakim Yang Bijaksana memerintahkan agar Tergugat III dan Penggugat melakukan lagi proses pembuatan AJB yang baru di hadapan Turut Tergugat I yang mana didalam AJB baru tersebut haruslah jelas mencantumkan Nama Penggugat sebagai Pihak Pembeli dan nama Tergugat III sebagai Pihak Penjual dan memerintahkan Turut Tergugat I untuk tunduk dan melaksanakan seluruh Putusan Perkara Aquo;
23. Bahwa karena sebelumnya Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat III atas Tanah seluas $\pm 850 \text{ m}^2$ (Delapan Ratus Lima Puluh Meter Persegi) yang terletak di Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor yakni Tanah Persil No. 10 c Blok 05 Kohir 199/346/0008.0, dengan batas-batas sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : Selokan
- Timur : Tanah Milik Sali
- Selatan : Tanah Milik Tamrin
- Barat : Tanah Milik H. Aah

sehingga dalam hal ini tidak lagi diperlukan adanya proses pembayaran ulang atas Tanah Aquo dari Penggugat kepada Tergugat III;

24. Bahwa dengan dinyatakannya Penggugat sebagai Pembeli di dalam AJB yang baru nantinya, maka hal sudah sewajarnya bila Majelis Hakim menyatakan pula Penggugat sebagai Pemilik Sah atas sebidang Tanah seluas seluas $\pm 850 \text{ m}^2$ (Delapan Ratus Lima Puluh Meter Persegi) yang terletak di Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor yakni Tanah Persil No. 10 c Blok 05 Kohir 199/346/0008.0 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Selokan
- Timur : Tanah Milik Sali
- Selatan : Tanah Milik Tamrin
- Barat : Tanah Milik H. Aah

25. Bahwa untuk menjamin agar AJB No. 421/2009 Tanggal 28 desember 2009 tersebut tidak disalahgunakan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Pihak-pihak lainnya, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk memerintahkan kepada Turut Tergugat II agar tidak melakukan proses sertifikasi atas AJB No. 421/2009 Tanggal 28 desember 2009 atas nama Tergugat I yang dibuat oleh Turut Tergugat I, serta memerintahkan kepada Turut Tergugat II agar tunduk dan mematuhi seluruh Putusan Perkara Aquo;

26. Bahwa atas seluruh Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, maka **Penggugat telah dirugikan secara materiil sebesar Rp 325.000.000,- (Tiga Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah)** Yang dihitung dari :

- Perhiasan emas 30 Gram + Permata = Rp 30.000.000,-
- Uang Bulanan sebesar Rp 6.000.000,- x 12 Bulan x 4 Tahun (kurun waktu Penggugat memberikan Uang Bulanan kepada Tergugat I) = Rp 288.000.000,-
- Perabot rumah tangga yang ikut dibawa kabur oleh Tergugat I dan Tergugat II yang saat itu dibeli oleh Penggugat senilai Rp 7.000.000,-

Halaman 10 dari 48 halaman putusan Nomor 220/PDT/2021/PT BDG

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)



Total Kerugian Materiil = Rp 325.000.000,- (Tiga Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah)

Adapun dalam hal ini Kerugian atas pembelian Tanah dan Biaya pembangunan rumah tidak ikut dihitung karena jelas Tanah dan Rumah tersebut adalah milik sah dari Penggugat yang telah dibeli oleh Penggugat dan sudah seharusnya menjadi asset milik Penggugat. Oleh karenanya, mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar seluruh kerugian materiil tersebut kepada Penggugat secara tanggung renteng;

27. Bahwa selain kerugian materiil di atas, Penggugat juga telah dirugikan secara immaterial oleh Tergugat I dan Tergugat II terlebih karena hingga saat ini surat rumah dalam bentuk AJB No. 421/2009 Tanggal 28 desember 2009, perhiasan emas sebesar 30 Gram, serta perabotan yang seluruhnya dibeli oleh Penggugat masih dikuasai sepihak oleh Tergugat I dan Tergugat II. Hal ini menyebabkan Penggugat harus menghabiskan banyak waktu, tenaga, serta pikiran untuk menyelesaikan permasalahan tersebut hingga saat ini. Belum lagi ditambah dengan rasa malu, serta harkat martabat diri Penggugat dalam kehidupan Keluarga dan Masyarakat dimana kerugian immaterial tersebut tidak dapat dinilai dengan jumlah uang sebesar apapun. Namun agar Gugatan Penggugat tidak illusioner, maka Penggugat menilai kerugian immaterial tersebut dengan nilai uang sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah). Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim untuk **menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar kerugian immaterial sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah) secara tanggung renteng kepada Penggugat;**
28. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat I dan Tergugat II tunduk dan melaksanakan seluruh Putusan Perkara Aquo, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II agar secara tanggung renteng atau bersama-sama dan/atau sesuai yang akan diputuskan oleh Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus Perkara Aquo, untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) per-hari apabila lalai dalam melaksanakan Putusan Gugatan Aquo;
29. Bahwa untuk menjamin Kepastian Hukum bagi Penggugat serta karena usia Penggugat yang saat ini sudah tidak muda lagi dan Penggugat ingin menikmati masa tuanya dengan tenang dan baik maka Penggugat mohon



kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus Perkara Aquo agar menyatakan Putusan Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya dari Para Tergugat atau Pihak Ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij voerraad*) baik berupa Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali;

30. Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan telah menjadi penyebab hingga timbulnya Gugatan ini, maka sudah sepantasnya bila Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus Perkara Aquo untuk Menghukum dan membebaskan seluruh Biaya Perkara yang timbul atas adanya Gugatan Aquo kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng;

Berdasarkan uraian di atas maka Penggugat dengan segala kerendahan hati memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Cq. Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus Perkara Aquo kiranya untuk berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Jual Beli No. 421/2009 Tanggal 28 Desember 2009 antara Tergugat I dan Tergugat III adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik sah atas sebidang Tanah seluas seluas $\pm 850 \text{ m}^2$ (Delapan Ratus Lima Puluh Meter Persegi) yang terletak di Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor yakni Tanah Persil No. 10 c Blok 05 Kohir 199/346/0008.0 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : Selokan
 - Timur : Tanah Milik Sali
 - Selatan : Tanah Milik Tamrin
 - Barat : Tanah Milik H. Aah
5. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli dengan Penggugat atas sebidang Tanah seluas seluas $\pm 850 \text{ m}^2$ (Delapan Ratus Lima Puluh Meter Persegi) yang terletak di Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor yakni Tanah Persil No. 10 c Blok 05 Kohir 199/346/0008.0 dengan batas-batas sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : Selokan
 - Timur : Tanah Milik Saili
 - Selatan : Tanah Milik Tamrin
 - Barat : Tanah Milik H. Aah
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II agar tidak melakukan proses sertifikasi atas Akta Jual Beli No. 421/2009 Tanggal 28 desember 2009 atas nama Tergugat I yang dibuat oleh Turut Tergugat I, serta memerintahkan kepada Turut Tergugat II agar tunduk dan mematuhi seluruh Putusan Perkara Aquo;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar seluruh kerugian materiil senilai Rp 325.000.000,- (Tiga Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) secara tanggung renteng seluruhnya dihitung dari :
- Perhiasan emas 30 Gram + Permata = Rp 30.000.000,-
 - Uang Bulanan sebesar Rp 6.000.000,- x 12 Bulan x 4 Tahun (kurun waktu Penggugat memberikan Uang Bulanan kepada Tergugat I) = Rp 288.000.000,-
 - Perabot rumah tangga yang ikut dibawa kabur oleh Tergugat I dan Tergugat II yang saat itu dibeli oleh Penggugat senilai Rp 7.000.000,-
- (+)
- Total Kerugian Materiil = Rp 325.000.000,- (Tiga Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah)
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian immaterial kepada Penggugat sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah) secara tanggung renteng;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II agar secara tanggung renteng atau bersama-sama dan/atau sesuai yang akan diputuskan oleh Majelis Hakim untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) per-hari apabila lalai dalam melaksanakan Putusan Perkara Aquo;
10. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya dari Para Tergugat atau Pihak Ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij voerraad*) baik berupa Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya perkara secara tanggung renteng;

Halaman 13 dari 48 halaman putusan Nomor 220/PDT/2021/PT BDG

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)



SUBSIDAIR

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus Perkara ini berpendapat lain, maka kami mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa pada pokoknya TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil dan argumen yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam surat gugatannya atau membantah terhadap seluruh pokok perkara (*verweer teen principale*) karena tidak sesuai dengan fakta serta kebenaran hukum sebagaimana kenyataan yang sebenarnya kecuali yang diakui secara tegas dan jelas oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
2. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak secara tegas dalil-dalil dan argumen yang disampaikan PENGGUGAT pada angka 1 sampai 12, hal. 1 sampai 5, dengan alasan dan pertimbangan hukum sebagai berikut :
 - a). Bahwa jika dicermati dengan seksama dalil gugatan PENGGUGAT hanya memutar balikan fakta, sesuai fakta memang benar TERGUGAT I pada saat itu masih belia, lugu berumur sekitar 17 tahun dan bekerja di rumah makan PINADAR, tidak mungkin se-usia begitu bersikap sampai menanyakan nomor Hp PENGGUGAT kepada supirnya, justru PENGGUGAT apabila datang ke rumah makan tersebut selalu mencari perhatian dengan memberikan uang tip dan menanyakan nomor Hp TERGUGAT I melalui supirnya, lalu suka telepon dan/atau SMS membujuk dan merayu agar mau dipersunting oleh PENGGUGAT, baik melalui TERGUGAT I maupun kepada Almarhumah Ibu Kandung TERGUGAT I;
 - b). Bahwa sesuai fakta pada saat itu usia PENGGUGAT sudah berumur 46 tahun, justru PENGGUGAT yang selalu proaktif membujuk dan merayu akan memberikan rumah beserta isinya serta mobil kepada TERGUGAT I maupun melalui Almarhumah Ibu Kandung TERGUGAT I dan TERGUGAT II agar mau dipersunting oleh PENGGUGAT;
 - c). Bahwa sesuai fakta setelah TERGUGAT I bersedia untuk dipersunting oleh PENGGUGAT sebagai bentuk keseriusan, kemudian pada hari Senin tanggal 28 Desember 2009, dihadapan PPAT Camat Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Caringin, dibuatkan Akta Jual Beli Nomor : 421/2009, untuk pembelian sebidang tanah darat, Seluas $\pm 850 \text{ M}^2$ (delapan ratus lima puluh meter persegi), Persil Nomor 10, Blok 05, Nomor Kahir 19/346/0008.0, Terletak di Jl. Desa Muarajaya RT. 05/04 Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor, dari PENJUAL bernama SITI MARYAM / TERGUGAT III (dengan persetujuan suami Tuan TARDJA HADI SAPUTRA) kepada PEMBELI bernama SITI AWALIYAH (TERGUGAT I), Sebesar Rp. 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah). Adapun batas-batasnya, adalah :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Solokan
- Sebelah Timur berbatasan Tanah Milik Sali
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik Tamrin
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Milik H.Aan

d). Bahwa sesuai fakta setelah TERGUGAT I bersedia untuk dipersunting oleh PENGUGAT, kemudian dilakukan acara pertunangan selanjutnya atas bidang tanah darat tersebut dibangun sebuah rumah yang dikerjakan sebagai pekerja Tukangnya oleh TERGUGAT II serta turut membiayai Tenaga dan sebagian material oleh TERGUGAT II, setelah selesai dibangun sekira waktu 10 bulan, kemudian TERGUGAT I, Almarhumah Ibu Kandung TERGUGAT I dan TERGUGAT II tinggal bersama dirumah tersebut;

e). Bahwa sesuai fakta setelah menempati rumah tersebut, kemudian TERGUGAT I, melalui Almarhumah Ibu Kandung TERGUGAT I dan TERGUGAT II berusaha mempertanyakan kepada PENGUGAT agar segera dilaksanakan pernikahan karena selalu dipertanyakan oleh saudara-saudara TERGUGAT I dan tetangga rumah, akan tetapi PENGUGAT selalu mencari-cari alasan dengan menyarankan agar kakak kandung TERGUGAT I yang telah bercerai bisa rujuk kembali, hal itu dianggap mengada-ngada dan menunda-nunda, setelah didesak kemudian disepakati pelaksanaan pernikahan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I akan dilaksanakan pada tanggal 12 – 12 – 2012, akan tetapi sekira awal tahun 2012 saudara TERGUGAT I mendengar dan melihat PENGUGAT mempunyai Wanita Idaman Lain bernama ANNISA yang beralamat di Gg. Sate Kp. Cipeundeuy Cikidang arah Pelabuhanratu Sukabumi, kemudian TERGUGAT I menanyakan kepada supir PENGUGAT dan dibenarkan, kemudian TERGUGAT I bersama saudara mendatangi ketempat kediaman perempuan tersebut, setelah

Halaman 15 dari 48 halaman putusan Nomor 220/PDT/2021/PT BDG

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)



diketahui benar bahwa PENGGUGAT telah mempunyai wanita idaman lain dan bahkan diketahui telah hamil 4 bulan. Selanjutnya TERGUGAT I, Almarhumah Ibu Kandung TERGUGAT I dan TERGUGAT II mencoba klarifikasi kepada PENGGUGAT, akan tetapi menyangkal dan sering marah - marah kepada TERGUGAT I hingga berani mengeluarkan kata-katan kasar didepan orang tua Ibu Kandung TERGUGAT I yang sedang sakit bahkan sudah berani mengusir terhadap TERGUGAT I, karena sudah tidak tahan, kemudian pada sekitar Mei 2012 TERGUGAT I, Almarhumah Ibu Kandung TERGUGAT I dan TERGUGAT II pulang kerumah orang tua di Kp. Tambakan, RT. 002, RW. 001, Desa/Kel. : Watesjaya, Kec.: Cigombong – Kab. Bogor;

- f). Bahwa oleh karena TERGUGAT I, Almarhumah Ibu Kandung TERGUGAT I dan TERGUGAT II sudah sakit hati atas sikap dan perlakuan PENGGUGAT sebagaimana diuraikan pada huruf e diatas, TERGUGAT I, Almarhumah Ibu Kandung TERGUGAT I dan TERGUGAT II akhirnya memutuskan hubungan komunikasi dengan PENGGUGAT;
- g). Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka dalil-dalil dan argumen yang disampaikan oleh PENGGUGAT pada angka 1 sampai 12, hal. 1 sampai 5 merupakan sebuah retorika belaka, tidak berdasar pada fakta hukum yang valid, sehingga oleh karenanya cukup alasan bagi Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo agar menolak seluruh gugatan Penggugat;
- 3. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak secara tegas dalil-dalil dan argumen yang disampaikan oleh PENGGUGAT pada angka 13 sampai 26, hal. 6 sampai 9, dengan alasan dan pertimbangan hukum sebagai berikut :
 - a). Bahwa jika dicermati dengan seksama dalil gugatan PENGGUGAT hanya memutar balikan fakta, sesuai fakta PENGGUGAT telah mempunyai Wanita Idaman Lain bernama ANNISA yang beralamat di Gg. Sate Kp. Cipeundeuy, Cikidang Sukabumi, bahkan diketahui telah hamil 4 bulan, kemudian PENGUGAT marah – marah hingga berani mengeluarkan kata-katan kasar didepan orang tua Ibu Kandung TERGUGAT I yang sedang sakit hingga berani mengusir terhadap TERGUGAT I, untuk itu wajar apabila TERGUGAT I keluar rumah dan membawa bukti Akta Jual Beli Nomor : 421/2009, atas sebidang tanah



darat, Seluas $\pm 850 \text{ M}^2$, Terletak di Jl. Desa Muarajaya RT. 05/04 Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor karena PENGGUGAT sudah mengingkari telah mempunyai Wanita Idaman Lain bernama ANNISA dan telah menghamilinya;

- b). Bahwa berdasar Pasal 1326 KUH Perdata disebutkan : *Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa sehingga nyata bahwa pihak lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira melainkan harus dibuktikan;*
- c). Bahwa menurut **Prof. R Subekti, S.H.**, dan R. Tjitrosudibio, halaman 340, sesuai terjemahan tidak didefinisikan dengan jelas dalam **KUH Perdata**, namun dapat kita temukan pengaturannya dalam **Pasal 1328 KUH Perdata**, berbunyi sebagai berikut : *Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan;*
- d). Bahwa selanjutnya menurut **Subekti** dalam bukunya **Hukum Perjanjian** (hal. 24) menjelaskan bahwa penipuan *terjadi* apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya. Pihak yang menipu tersebut bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya. Lebih lanjut, **Subekti** juga menambahkan bahwa menurut yurisprudensi, tidak cukup orang itu hanya melakukan kebohongan mengenai suatu hal saja, melainkan harus ada rangkaian kebohongan atau suatu perbuatan yang dinamakan tipu muslihat.
- e). Bahwa dengan demikian penipuan tidak boleh sekedar dipersangkakan, melainkan harus dibuktikan. Pembuktian mengenai adanya rangkaian kebohongan atau tipu muslihat tentunya harus dibuktikan melalui proses pengadilan pidana, ketimbang pengadilan perdata. Hal ini sejalan dengan salah satu asas pembuktian yang berbunyi "Siapa yang



mendalikkan sesuatu wajib membuktikannya” (*affirmanti incumbit probate*), sebagaimana diatur dalam Pasal **1865 KUH Perdata**;

f). Bahwa berdasar pertimbangan tersebut diatas dapat dikualifisir gugatan perdata aquo dapat dinyatakan terlalu dini untuk diajukan (*premature*), sehingga dapat mengakibatkan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijk verklaard*).

g). Bahwa berdasar Yurisprudensi MA, Nomor. 628 K/Pid/1984. Dalam putusan ini, MA memerintahkan Pengadilan Tinggi Bandung untuk menunggu adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, yang memutuskan mengenai status kepemilikan tanah;

h). Bahwa ketentuan yang mengatur **Perbuatan Melawan Hukum**, diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata berbunyi ; “*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*. Artinya Perbuatan melawan hukum secara sempit dapat diartikan sebagai melanggar undang-undang (pengertian klasik yang telah lama ditinggalkan), pengertian secara luas, yaitu tidak hanya melanggar peraturan perundang-undangan tetapi juga dapat melanggar berupa :

1. *Melanggar hak orang lain.*
2. *Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.*
3. *Bertentangan dengan kesusilaan.*
4. *Bertentangan dengan kepentingan umum.*

i). Bahwa berdasar pertimbangan hukum dalam Putusan Mahkamah Agung RI No.3191.K/Pdt/1984, tanggal 8 Pebruari 1986 ada 2 (dua) kriteria yaitu yang bersifat kumulatif dan ada yang bersifat Alternatif ;

1. Unsur Kumulatif dari perbuatan melanggar hukum :

- 1). Adanya perbuatan (baik aktif/pasif) yang melanggar hukum
- 2). Adanya suatu kerugian
- 3). Adanya suatu kesalahan
- 4). Adanya hubungan kausal antara kesalahan dan kerugian

2. Unsur Alternatif dari perbuatan melanggar hukum :

- 1). Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku



- 2). Melanggar hak subyektif orang lain
- 3). Melanggar kaidah tatasusila
- 4). Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang harus dimiliki seseorang dalam pergaulan masyarakat dan terhadap harta benda

Bahwa berdasar pertimbangan Yurisprudensi tersebut terhadap unsur kumulatif dari perbuatan melawan hukum seluruh unsur perbuatan melawan hukum harus dapat terpenuhi, sedangkan *terhadap unsur Alternatif yaitu jika salah satu unsur terpenuhi maka perbuatan tersebut telah dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum*;

j). Selanjutnya Menurut Rosa Agustina, "Perbuatan Melawan Hukum", (Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia), menyebutkan Suatu perbuatan melawan hukum dapat diperinci ke dalam 6 (enam) unsur sebagai berikut :

- 1). Ada perbuatan dalam arti berbuat sesuatu (aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (Pasif).
- 2). Perbuatan tersebut melanggar hukum dalam arti luas, unsur melawan hukum dapat diartikan sebagai berikut :
 - Melanggar undang – undang ;
 - Melanggar hak orang lain yang di jamin oleh hukum;
 - Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
 - Bertentangan dengan kesusilaan.
- 3). Bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;
- 4). Adanya kesalahan dari pelaku yang diperinci menjadi kesengajaan / kelalaian dan tidak ada alasan pembenar atau pemaaf.
- 5). Ada kerugian bagi pihak lain.
- 6). Ada hubungan kausalitas antar perbuatan dengan kerugian.

k). Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka dalil-dalil dan argumen yang disampaikan oleh PENGGUGAT pada angka 13 sampai 26, hal. 6 sampai 9,, merupakan sebuah retorika belaka, tidak berdasar pada fakta hukum yang valid, sehingga oleh karenanya cukup alasan bagi



Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo agar menolak seluruh Gugatan PENGGUGAT;

4. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak secara tegas dalil-dalil dan argumen yang disampaikan oleh PENGGUGAT pada angka 27 sampai 30, halaman 9 sampai 11 dengan alasan dan pertimbangan hukum sebagai berikut :
 - a). Bahwa oleh karena **dalil-dalil dan argumen Gugatan PENGGUGAT Tidak Terdapat dan/atau Tidak Terpenuhi Unsur Perbuatan Melawan Hukum**, sebagaimana diuraikan pada angka 3 diatas, untuk itu sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo agar menolak seluruh Gugatan PENGGUGAT;
 - b). Bahwa oleh karena **dalil-dalil dan argumen Gugatan PENGGUGAT Tidak Terdapat dan/atau Tidak Terpenuhi Unsur Perbuatan Melawan Hukum**, untuk itu sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo agar menolak meminta Ganti Kerugian baik Kerugian Materiil sebesar Rp. 325.000.000 (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) maupun Kerugian Immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) serta menolak atas sebidang Tanah berdasar Akta Jual Beli Nomor : 421/2009, Seluas $\pm 850 \text{ M}^2$ (delapan ratus lima puluh meter persegi), Persil Nomor 10, Blok 05, Nomor Kahir 19/346/0008.0, Terletak di Jl. Desa Muarajaya RT. 05/04 Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor menjadi milik Penggugat sebagaimana disebutkan dalam Gugatan PENGGUGAT;
 - c). Bahwa oleh karena dalil gugatan PENGGUGAT, merupakan retorika belaka, tidak cukup alasan dan tidak berdasar fakta-fakta hukum yang valid, untuk itu permohonan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) perhari, kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo agar menolaknya;
 - d). Bahwa oleh karena juga dalil gugatan PENGGUGAT, merupakan retorika belaka, tidak cukup alasan dan tidak berdasar fakta-fakta hukum yang valid untuk itu permohonan *uitvoerbaar bij voerraad* dan meminta tanggung renteng atas kerugian PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT melalui Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo agar menolaknya;



- e). Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka dalil-dalil dan argumen yang disampaikan oleh PENGUGAT pada angka 27 sampai 30, halaman 9 sampai 11, merupakan sebuah retorika belaka, tidak berdasar pada fakta hukum yang valid, sehingga oleh karenanya cukup alasan bagi Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo agar menolak seluruh Gugatan PENGUGAT;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara aquo, mohon kiranya TERGUGAT I dan II dalam Kompensi / Pokok Perkara kedudukannya sekarang sebagai PENGUGAT REKONVANSI I dan II hendak mengajukan gugat balasan terhadap PENGUGAT KONPENSI dalam kedudukannya sekarang sebagai TERGUGAT REKONVANSI dalam perkara aquo;

DALAM REKONVANSI :

1. Bahwa seluruh alasan dan argumen beserta dasar-dasar hukum yang telah disampaikan TERGUGAT I & II diatas pada bagian Dalam Pokok Perkara maupun Dalam REKONVANSI, mohon secara proporsional dianggap termuat dan secara mutatis-mutandis menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari seluruh alasan dan dalil serta argumen-argumen maupun sebagai dasar-dasar hukum pada bagian Dalam REKONVANSI ini;
2. Bahwa DALAM REKONVANSI ini, mohon disebut kedudukan TERGUGAT I & II menjadi PENGUGAT REKONVANSI I & II serta Kedudukan PENGUGAT menjadi TERGUGAT REKONVANSI;
3. Bahwa sebagaimana yang dikemukakan DALAM POKOK PERKARA atas objek berdasar Akta Jual Beli Nomor : 421/2009, Seluas $\pm 850 M^2$ (delapan ratus lima puluh meter persegi), Persil Nomor 10, Blok 05, Nomor Kohir 19/346/0008.0, Terletak di Jl. Desa Muarajaya RT. 05/04 Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor serta telah dibangun diatasnya sebuah rumah yang merupakan pemberian sewaktu mau dipersunting oleh TERGUGAT REKONVANSI kepada PENGUGAT REKONVANSI I setelah bersedia, sekira beberapa bulan kemudian PENGUGAT REKONVANSI I, melalui Almarhumah Ibu Kandung PENGUGAT REKONVANSI I dan PENGUGAT REKONVANSI II berusaha mempertanyakan kepada TERGUGAT PENGUGAT REKONVANSI agar segera dilaksanakan pernikahan karena selalu dipertanyakan oleh saudara-saudara PENGUGAT REKONVANSI I dan tetangga rumah, akan tetapi



TERGUGAT REKONVENS I selalu mencari-cari alasan dengan menyarankan agar kakak kandung PENGUGAT REKONVENS I yang telah bercerai bisa rujuk kembali, hal itu dianggap mengada-ngada dan menunda-nunda, setelah didesak kemudian disepakati pelaksanaan pernikahan antara TERGUGAT REKONVENS I dengan PENGUGAT REKONVENS I akan dilaksanakan pada tanggal 12 – 12 – 2012, akan tetapi sekira awal tahun 2012 saudara PENGUGAT REKONVENS I mendengar dan melihat TERGUGAT REKONVENS I mempunyai Wanita Idaman Lain bernama ANNISA yang beralamat di Gg. Sate Kp. Cipeundeuy Cikidang arah Pelabuhanratu Sukabumi, kemudian PENGUGAT REKONVENS I menanyakan kepada supir TERGUGAT REKONVENS I, setelah dibenarkan, kemudian PENGUGAT REKONVENS I bersama saudara mendatangi tempat kediaman perempuan tersebut, setelah diketahui benar bahwa TERGUGAT REKONVENS I telah mempunyai wanita idaman lain dan bahkan diketahui telah hamil 4 bulan. Selanjutnya PENGUGAT REKONVENS I, Almarhumah Ibu Kandung PENGUGAT REKONVENS I dan PENGUGAT REKONVENS II mencoba klarifikasi kepada TERGUGAT REKONVENS I, akan tetapi menyangkal dan sering marah - marah kepada PENGUGAT REKONVENS I hingga berani mengeluarkan kata-kata kasar didepan orang tua Ibu Kandung PENGUGAT REKONVENS I yang sedang sakit bahkan sudah berani mengusir terhadap PENGUGAT REKONVENS I, karena sudah tidak tahan, kemudian pada sekitar Mei 2012 PENGUGAT REKONVENS I, Almarhumah Ibu Kandung PENGUGAT REKONVENS I dan PENGUGAT REKONVENS II pulang kerumah orang tua di Kp. Tambakan, RT. 002, RW. 001, Desa/Kel. : Watesjaya, Kec.: Cigombong – Kab. Bogor;

4. Bahwa kemudian terhitung sejak Agustus 2012 hingga perkara aquo disidangkan TERGUGAT REKONVENS I telah menguasai dan menempati serta menyuruh anak kandungnya untuk menempati atas sebidang Bangunan dan Tanah Seluas $\pm 850 \text{ M}^2$ (delapan ratus lima puluh meter persegi), Persil Nomor 10, Blok 05, Nomor Kahir 19/346/0008.0, berdasar Akta Jual Beli Nomor : 421/2009, Terletak di Jl. Desa Muarajaya RT. 05/04 Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor serta berusaha meminta dan mengintimidasi agar diberikan dan/atau diserahkan atas Akta Jual Beli Nomor : 421/2009 kepada PENGUGAT REKONVENS I, Almarhumah Ibu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kandung PENGGUGAT REKONVENSI I dan PENGGUGAT REKONVENSI II secara melawan hukum hal mana telah merugikan PENGGUGAT REKONVENSI I dan PENGGUGAT REKONVENSI II dalam perkara a quo, untuk itu cukup beralasan menuntut ganti kerugian sebesar Rp. 930.000.000,- (Sembilan Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah), yang terdiri dari ;

a) Kerugian Materiil atas penguasaan dan penempatan objek berdasar Akta Jual Beli Nomor : 421/2009, atas sebidang Bangunan dan Tanah Seluas $\pm 850 \text{ M}^2$ (delapan ratus lima puluh meter persegi), Persil Nomor 10, Blok 05, Nomor Kahir 19/346/0008.0, Terletak di Jl. Desa Muarajaya RT. 05/04 Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor, terhitung sejak Agustus 2012 hingga sekarang Oktober 2020, sudah lebih 8 tahun apabila dihitung kontrak/sewa tiap tahun sebesar Rp. 50.000.000 (empat puluh juta rupiah) maka kerugian materiil PENGGUGAT REKONVENSI I sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) oleh TERGUGAT REKONVENSI sejak Agustus 2012 hingga perkara aquo disidangkan;

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

c) Kerugian Immateriil yang telah dipermalukan dengan perencanaan pernikahan dan telah dimarah-marahin dan diintimidasi oleh TERGUGAT REKONVENSI sehingga mengakibatkan rasa malu yang dirasakan PENGGUGAT REKONVENSI, untuk itu sudah sewajarnya bilamana PENGGUGAT REKONVENSI menuntut kerugian immaterial, bila dihitung dengan uang kerugian tersebut sebesar Rp. 500.000.000,- (Lila Ratus juta rupiah) terhadap TERGUGAT REKONVENSI;

5. Bahwa berdasar untuk menjamin atas kepentingan hukum dalam GUGATAN REKONVENSI ini, PENGGUGAT REKONVENSI I dan II mempunyai dugaan yang beralasan agar atas sebidang Bangunan dan Tanah Seluas $\pm 850 \text{ M}^2$ (delapan ratus lima puluh meter persegi), Persil Nomor 10, Blok 05, Nomor Kahir 19/346/0008.0, berdasar Akta Jual Beli Nomor : 421/2009, Terletak di Jl. Desa Muarajaya RT. 05/04 Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong berkenan terlebih dahulu memerintah agar mengosongkan TERGUGAT REKONVENSI yang telah menguasai dan menempati serta menyuruh anak kandungnya untuk menempati atas objek tersebut;

Halaman 23 dari 48 halaman putusan Nomor 220/PDT/2021/PT BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa untuk menjamin atas kepentingan hukum dalam GUGATAN REKONVENSI ini, maka wajar apabila TERGUGAT REKONVENSI dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatan pelaksanaan putusan ini;
7. Bahwa berdasarkan alasan dan keterangan tersebut diatas, maka sudah seharusnya dan menurut hukum GUGATAN REKONVENSI dari PENGGUGAT REKONVENSI I dan PENGGUGAT REKONVENSI I DIKABULKAN SELURUHNYA;

Berdasarkan hal – hal yang telah diuraikan di atas, TERGUGAT I & II / PARA PENGGUGAT REKONVENSI mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong melalui Majelis Hakim perkara a *quo* menerima Jawaban dan Gugatan REKONVENSI ini untuk selanjutnya berkenan untuk memutuskan hal – hal sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*);
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara;

DALAM PROVISI

1. Memerintahkan kepada TERGUGAT REKONVENSI untuk menghentikan serta menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang melanggar hukum terhadap hak milik PENGGUGAT REKONVENSI I atas sebidang Bangunan dan Tanah Seluas $\pm 850 \text{ M}^2$ (delapan ratus lima puluh meter persegi), Persil Nomor 10, Blok 05, Nomor Kohir 19/346/0008.0, berdasar Akta Jual Beli Nomor : 421/2009, Terletak di Jl. Desa Muarajaya RT. 05/04 Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor sebelum ada keputusan mengenai pokok perkara;
2. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI membayar uang paksa sebesar Rp 2.000.000. (Dua Juta Rupiah) untuk setiap hari jika lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini kepada PENGGUGAT REKONVENSI I dan PENGGUGAT REKONVENSI II;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

Halaman 24 dari 48 halaman putusan Nomor 220/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Gugatan PENGUGAT REKONVENSI I dan PENGUGAT REKONVENSI II telah tepat dan beralasan;
3. Menyatakan secara hukum sah dan mengikat Akta Jual Beli Nomor : 421/2009, tertanggal 28 Desember 2009, yang dibuat dihadapan PPAT Camat Kecamatan Caringin, antara SITI MARYAM (Selaku Penjual / TERGUGAT III) kepada SITI AWALIYAH (PENGUGAT REKONVENSI I / Selaku Pembeli) atas sebidang tanah darat, Seluas $\pm 850 \text{ M}^2$ (delapan ratus lima puluh meter persegi), Persil Nomor 10, Blok 05, Nomor Kohir 19/346/0008.0, Terletak di Jl. Desa Muarajaya RT. 05/04 Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor. Adapun batas-batasnya, adalah :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Solokan
 - Sebelah Timur berbatasan Tanah Milik Sali
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik Tamrin
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Milik H.Aan
4. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan Perbuatan Hukum, atas penguasaan dan/atau menempati berdasar Akta Jual Beli Nomor : 421/2009, terhadap sebidang Bangunan dan Tanah Seluas $\pm 850 \text{ M}^2$ (delapan ratus lima puluh meter persegi), Persil Nomor 10, Blok 05, Nomor Kohir 19/346/0008.0, Terletak di Jl. Desa Muarajaya RT. 05/04 Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor;
5. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk mengosongkan atas sebidang Bangunan dan Tanah Seluas $\pm 850 \text{ M}^2$ (delapan ratus lima puluh meter persegi), Persil Nomor 10, Blok 05, Nomor Kohir 19/346/0008.0, berdasar Akta Jual Beli Nomor : 421/2009, Terletak di Jl. Desa Muarajaya RT. 05/04 Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor berdasar Akta Jual Beli Nomor : 421/2009 Milik PENGUGAT REKONVENSI I;
6. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar ganti kerugian Materiil dan Immateriil kepada PARA PENGUGAT REKONVENSI Sebesar Rp. 930.000.000,- (Sembilan Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah), seketika sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap, yang terdiri dari ;
 - a) Kerugian Materiil atas penguasaan dan penempatan objek berdasar Akta Jual Beli Nomor : 421/2009, atas sebidang Bangunan dan Tanah Seluas $\pm 850 \text{ M}^2$ (delapan ratus lima puluh meter persegi), Persil Nomor 10, Blok 05, Nomor Kohir 19/346/0008.0, Terletak di Jl. Desa Muarajaya RT. 05/04

Halaman 25 dari 48 halaman putusan Nomor 220/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor, terhitung sejak Agustus 2012 hingga sekarang Oktober 2020, sudah lebih 8 tahun apabila dihitung kontrak/sewa tiap tahun sebesar Rp. 50.000.000 (empat puluh juta rupiah) maka kerugian materiil PENGUGAT REKONVENSI I sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) oleh TERGUGAT REKONVENSI sejak Agustus 2012 hingga perkara aquo disidangkan;

- b) Kerugian Materiil atas biaya honorarium pengacara dalam pendampingan perkara a quo di Pengadilan Negeri Cibinong sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah);
- c) Kerugian Immateriil yang telah dipermalukan dengan perencanaan pernikahan dan telah dimarah-marahin dan diintimidasi oleh TERGUGAT REKONVENSI sehingga mengakibatkan rasa malu yang dirasakan PENGUGAT REKONVENSI, untuk itu sudah sewajarnya bilama PENGUGAT REKONVENSI menuntut kerugian immaterial, bila dihitung dengan uang kerugian tersebut sebesar Rp. 500.000.000,- (Lila Ratus juta rupiah) terhadap TERGUGAT REKONVENSI;

- 7. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar uang paksa kepada PENGUGAT REKONVENSI Sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 8. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

ATAU :

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

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

- 1. Bahwa setelah dicermati dalil-dalil posita gugatan dari Penggugat permasalahan dalam perkara aquo merupakan perselisihan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat yang tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat II karena disamping gugatan Penggugat tidak ada yang mendalilkan perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II sehingga melanggar hukum gugatan aquo nota bane merupakan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat, yang tidak ada sangkut pautnya secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

langsung dengan Tugas Pokok dan Fungsi Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) sebagai pencatat administrasinya;

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

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah menjatuhkan putusan tanggal 24 Februari 2021 Nomor 133/Pdt.G/2020/PN Cbi. yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

- ❖ Menyatakan gugatan Penggugat untuk tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklard*);

DALAM POKOK PERKARA

- ❖ Menyatakan gugatan Penggugat untuk tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklard*);

DALAM REKONVENSI

- ❖ Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi I dan II/ Tergugat Rekonvensi I dan II, untuk tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- ❖ Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp5.243.000 (lima juta duaratus empatpuluh tiga ribu rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Cibinong diucapkan pada tanggal 24 Februari 2021 dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II tanpa dihadiri Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, oleh karena itu kepada Tergugat III telah diberitahukan pada tanggal 23 Maret 2021, kepada Turut Tergugat I pada tanggal 15 Maret 2021 dan kepada Turut Tergugat II pada tanggal 16 Maret 2021. Selanjutnya Pembanding semula Penggugat/kuasanya mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 133/Pdt.G/2020/PN Cbi. tanggal 8 Maret 2021 yang dibuat oleh Panitera



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Cibinong, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada:

- Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II masing-masing pada tanggal 6 April 2021;
- Terbanding III semula Tergugat III secara delegasi melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 12 April 2021;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 6 April 2021;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 1 April 2021;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan bandingnya tersebut, Pembanding semula Penggugat/kuasanya telah menyampaikan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 30 Maret 2021 dan telah diberitahukan kepada:

- Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II masing-masing pada tanggal 6 April 2021;
- Terbanding III semula Tergugat III secara delegasi melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 12 April 2021;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 6 April 2021;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 1 April 2021;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II/kuasanya telah menyampaikan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 26 April 2021 dan telah diberitahukan kepada kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 6 Mei 2021;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) masing-masing kepada:

- Kuasa Pembanding semula Penggugat secara delegasi melalui Pengadilan Negeri Sukabumi pada tanggal 6 April 2021;
- Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II masing-masing pada tanggal 6 April 2021;
- Terbanding III semula Tergugat III secara delegasi melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 12 April 2021;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 6 April 2021;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 1 April 2021, sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Bandung;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Halaman 28 dari 48 halaman putusan Nomor 220/PDT/2021/PT BDG

Disclaimer

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



Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan bandingnya tersebut, Pembanding semula Penggugat telah menyampaikan Memori Banding, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa setelah Pembanding (dahulu Penggugat) mempelajari dan memperhatikan dengan seksama Putusan Perkara Aquo, Judex Factie Pada Tingkat Pertama maka dapat dilihat bahwasanya Putusan Judex Factie Tingkat Pertama telah keliru dan sama sekali tidak memperhatikan Fakta-fakta Persidangan yang telah terungkap di muka Pengadilan sepanjang proses Perkara Aquo berjalan;
2. Bahwa apabila diperhatikan dari pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama dapat dilihat bahwasanya yang dijadikan titik perhatian dari Judex Factie Tingkat Pertama hanyalah perihal masalah *bedrog* yang menurut Judex Factie Tingkat Pertama masih harus dibuktikan dengan Putusan Pidana *Inkracht*, serta tentang masih dipertanyakannya hubungan Hukum Pembanding (dahulu Penggugat) dengan Para Terbanding (dahulu Para Tergugat) oleh Judex Factie Tingkat Pertama;
3. Bahwa perlu ditegaskan terlebih dahulu bahwasanya *bedrog* yang dimaksud di dalam Dalil Gugatan Aquo berkaitan erat dengan Syarat Objektif keabsahan suatu perjanjian yakni perihal Sebab yang tidak terlarang (Kausa Halal) atau ada tidaknya Cacat Kehendak. Jika Syarat Objektif ini dilanggar maka secara *mutatis mutandis* Perjanjian Batal Demi Hukum (*Van Rechtswege Nietig* atau *Null and Void* atau *Void Ab Intio*) yang artinya Perjanjian dianggap tidak pernah ada sejak awal sehingga tidak akan mengikat Para Pihaknya;
4. Bahwa adapun mengenai Pasal 1328 KUHPerdara yang menyebutkan bahwasanya Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan yang kemudian dijadikan sebagai salah satu Pertimbangan oleh Judex Factie Tingkat Pertama dimana Bedrog tersebut haruslah dibuktikan terlebih dahulu berdasarkan Putusan Hakim Pidana atas Penipuan Aquo (Vide Pertimbangan Halaman 41 Putusan) adalah jelas tidak sesuai dengan Esensi Hukum Perdata itu sendiri. Sebab yang dimaksud dengan pembuktian di dalam Pasal 1328 KUHPerdara adalah Pembuktian di



sepanjang Persidangan Perdata dan bukanlah Pembuktian dalam konteks Hukum Pidana;

5. Dalam hal Perkara Aquo jelas Perjanjian Akta Jual Beli No. 421/2009 (Bukti **P-4**) antara Terbanding I (dahulu Tergugat I) dengan Terbanding III (dahulu Tergugat III) mengandung adanya *fraud* (bedrog) dan *Undue Influence* yang jelas dapat dilihat pada Bukti P-1 dan Bukti P-2 mengenai Bukti Kuitansi Pembayaran dan Surat Pernyataan dari Terbanding III (dahulu Tergugat III) sendiri yang secara gamblang menyatakan bahwa benar yang mengeluarkan uang dan membayar seluruh Tanah tersebut adalah Pemanding (dahulu Penggugat). Bahkan pada Jawaban Angka 2 Huruf c Halaman 2 dan Duplik Angka 4 Huruf d dan f Halaman 3-4, baik Terbanding I (dahulu Tergugat I) dengan Terbanding II (dahulu Tergugat II) telah mengakui sendiri bahwasanya Pembelian Tanah yang termaksud di dalam Akta Jual Beli No. 421/2009 tersebut dilakukan oleh Pemanding (dahulu Penggugat) karena Terbanding I (dahulu Tergugat I) bersedia dipersunting bila Penggugat membelikan Tanah dan membangun Rumah terlebih dahulu. Dari sini dapat dilihat bahwasanya Pemanding (dahulu Penggugat) telah dapat membuktikan seluruh Dalil-dalil Gugatan dan telah mampu membuktikan terjadinya Bedrog atas Perbuatan Melawan Hukum terhadap Perikatan Akta Jual Beli (AJB) No. 421/2009 yang dilakukan oleh Terbanding I, dan Terbanding II, terlebih Perbuatan Bedrog itu telah diakui sendiri oleh Terbanding I dan Terbanding II dalam Jawaban dan Dupliknya sendiri selama Persidangan Aquo berlangsung pada Tingkat Pertama dan telah dibuktikan sendiri oleh Terbanding I (dahulu Tergugat I) melalui Bukti T-12 perihal Kutipan Akta Nikah antara Terbanding I (dahulu tergugat I) dengan Saudara WAWA yang merupakan Suaminya saat ini yang meskipun Buku Nikah tersebut baru diterbitkan pada Tahun 2015, namun pada kenyatannya menurut Keterangan Saksi H. I. Ibrahim dan Saksi Kusnadi yang dihadirkan oleh Terbanding I dan Terbanding II (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) jelas-jelas menyatakan bahwa Terbanding I (dahulu Tergugat I) telah melangsungkan Perkawinan dengan Saudara WAWA pada sekitar awal Tahun 2013 dan hal ini justru membuktikan bahwa Terbanding I (dahulu Tergugat I) tidak jadi menikah dengan Pemanding (dahulu Penggugat) sesuai dengan yang telah didalilkan oleh Pemanding (dahulu Penggugat) pada Gugatan Aquo. Tidak jadi menikahnya Terbanding I dengan Pemanding dan malah Terbanding I menikahi orang lain jelas telah



membuktikan adanya Perbuatan Curang (Bedrog) serta hal ini juga menjadi bukti terkuat adanya Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Terbanding I dan Terbanding II sebagaimana yang telah didalilkan oleh Pembanding (dahulu Penggugat) pada Gugatan In Casu;

6. Bahwa adapun perihal adanya Laporan Pembanding (dahulu Penggugat) kepada Kepolisian Sektor Caringin (Bukti **P-3**) tentang adanya dugaan suatu Tindak Pidana Penipuan yang dilakukan oleh Terbanding I (dahulu Tergugat I) adalah ditujukan untuk membuat jera si Pelaku yakni Terbanding I (dahulu Tergugat I) dengan cara Pemidanaan bila Unsur-unsur perbuatan yang dilakukan oleh Terbanding I (dahulu Tergugat I) memenuhi Unsur-unsur sebagaimana yang dimaksud di dalam Tindak Pidana dimaksud. Dari sini dapat dilihat bahwasanya Perbuatan Melawan Hukum yang dimaksud dalam Perkara In Casu dengan Tindak Pidana yang dimaksud dalam Laporan Polisi tersebut jelas memiliki konteks yang berbeda. Bila dalam Tindak Pidana tersebut yang ditekankan adalah perihal ada tidaknya suatu perbuatan yang memenuhi Unsur-unsur Tindak Pidana yang diduga dilakukan oleh Terbanding I (dahulu Tergugat I), sedangkan dalam Perbuatan Melawan Hukum dalam bentuk Bedrog yang dimaksud dalam Gugatan In Casu adalah perihal kerugian yang dialami oleh Pembanding (dahulu Penggugat) atas dicantulkannya Nama Terbanding I (dahulu Tergugat I) pada Tanah yang termaksud di dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 421/2009. Karena yang dikejar di dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas Perkara Aquo adalah mengenai kerugian yang dialami oleh Pembanding (dahulu Penggugat) atas perbuatan Bedrog Terbanding I (dahulu Tergugat I) yang secara nyata telah melanggar Syarat Objektif sahnya suatu Perjanjian, maka dalam hal ini tidak diperlukan adanya Pembuktian lebih lanjut dalam ranah Hukum Pidana;
7. Bahwa terhadap Perbuatan Bedrog yang telah dilakukan oleh Terbanding I (dahulu Tergugat I) dan Terbanding II (dahulu Tergugat II) juga dikuatkan oleh Kesaksian dari Saksi yang dihadirkan sendiri oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam Persidangan Tingkat Pertama yakni Saksi H. I. Ibrahim dan Saksi Kusnadi yang dibawah Sumpah keduanya menyatakan benar Tanah di dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 421/2009 dibeli oleh Pembanding (dahulu Penggugat) dan benar Pembanding (dahulu Penggugat)-lah yang telah membangun Rumah di atas Tanah tersebut karena hendak menikah dengan Terbanding I (dahulu Tergugat I);



8. Bahwa mengenai Hubungan Hukum antara Pembanding (dahulu Penggugat) dengan Para Terbanding (dahulu Para Tergugat) telah dijelaskan dengan runut pada Gugatan Aquo. Bahkan Azas *Privity of Contract* yang telah didalilkan oleh Pembanding (dahulu Penggugat) pada Angka 20 Gugatan Halaman 8 yang kemudian dicantumkan oleh Judex Factie sebagai bahan pertimbangan Majelis telah jelas menyebutkan perlunya Hubungan Hukum antara Para Pihak yang terlibat dalam Perjanjian / Perikatan. Sekali lagi Pembanding sebutkan disini adanya Bukti **P-1** berupa Kuitansi Jual Beli Tanah seluas 850m² (Delapan Ratus Lima Puluh Meter Persegi) milik Nyonya Siti Maryam (Terbanding III / dahulu Tergugat III) yang didalamnya jelas tertulis adanya Nama Pembanding (dahulu Penggugat) yakni Bp. HUSNI THAMRIN ACHMAD sebagai Pihak yang melakukan Jual Beli Tanah tersebut dengan Terbanding III. Bukti tersebut juga diperkuat dengan adanya Bukti **P-2** yang berupa Surat Pernyataan langsung dari Terbanding III (dahulu Tergugat III) bahwa Pembanding (dahulu Penggugat) adalah benar merupakan Orang yang telah membeli Tanah In Casu. Kedua Bukti yang dihadirkan oleh Pembanding (dahulu Penggugat) tersebut juga diperkuat oleh kesaksian dari Saksi yang dihadirkan oleh Pihak Tergugat I (sekarang Terbanding I) dan Tergugat II (sekarang Terbanding II) sendiri yakni Saksi H. I. Ibrahim dan Saksi Kusnadi bahwa Tanah tersebut dahulunya adalah milik Tergugat III (sekarang Terbanding III) yang kemudian di beli oleh Penggugat (sekarang Pembanding) dan benar yang membiayai pembangunan Rumah di atas Tanah Aquo juga adalah Penggugat (sekarang Pembanding). Saksi H. I. Ibrahim yang dihadirkan oleh Tergugat I (sekarang terbanding I) dan Tergugat II (sekarang terbanding II) bahkan juga mengakui di depan Persidangan perihal adanya Janji Nikah antara Terbanding I dengan Pembanding yang seharusnya dilakukan pada Tanggal 12 Desember 2012;
9. Bahwa Bukti-bukti dan kesaksian dari Saksi-saksi yang dihadirkan oleh Tergugat I (sekarang Terbanding I) dengan Tergugat II (sekarang Terbanding II) juga diperkuat pula oleh Kesaksian dari Saksi Baden, Saksi E. Supendi, dan Saksi Wahyudin yang dihadirkan oleh Penggugat (sekarang Pembanding) dalam Persidangan Tingkat Pertama;
10. Bahwa perlu kiranya Pembanding (dahulu Penggugat) tambahkan disini, selain adanya perbuatan curang (Bedrog), mohon agar Judex Factie Tingkat Banding dapat mencermati Bukti **P-4** atau Bukti **T-6** berupa Akta Jual Beli



(AJB) No. 421/2009 Tertanggal 28 Desember 2009. Pada Akta Jual Beli (AJB) No. 421/2009 tersebut dapat dilihat bahwasanya Terbanding I (Tergugat I) pada saat melakukan Perjanjian Jual Beli tersebut masih berusia 18 (Delapan Belas) Tahun. Menurut Yurisprudensi Putusan No. 891/Pdt.P/2013/PN.Kpj dalam Pertimbangan Hukumnya menyebutkan “bahwa dalam praktek semua Akta-akta yang berkenaan dengan Pertanahan, maka Pihak Notaris sebagai PPAT memakai batas umur dewasa adalah 21 (Dua Puluh Satu) Tahun karena Akta-akta tersebut akan bermuara ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang memakai Batasan Umur Dewasa adalah 21 (Dua Puluh Satu) Tahun sesuai dengan Ketentuan Pasal 330 KUHPdata. Dasar Hukum yang dipakai Kantor Pertanahan adalah Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara (Permen) Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan PP dan Permen Agraria tersebut merupakan amanah dari Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria yang kemudian disingkat dengan UUPA. Selain itu terdapat Surat Edaran dari Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria Direktorat Pendaftaran Tanah (Kadaster Tanggal 13 Juli 1977 Nomor : Dpt.7/539/7/77 tentang Dewasa Hukum, yang ditujukan kepada semua Gubernur Kepala Daerah Propinsi dan semua Bupati/Walikota Kepala Daerah Up. Kepala Sub Direktorat Agraria di seluruh Indonesia yang pada Angka 4 Surat Edaran tersebut menyebutkan bagi Golongan Penduduk Pribumi batas Umur 21 (Dua Puluh Satu) Tahun atau menikah lebih dahulu. Dengan demikian, apabila Penghadap Umurnya di bawah dari 21 (Dua Puluh Satu) Tahun, maka Notaris / PPAT akan menolaknya dengan belum dewasa sehingga harus diwakili oleh Orangtuanya / Walinya.”;

11. Bahwa bila memperhatikan Peraturan di atas, maka Akta Jual Beli (AJB) No. 421/2009 tersebut juga telah menyalahi Ketentuan Syarat Subjektif Sahnya suatu Perikatan di dalam Pasal 1320 KUHPdata mengenai Kecakapan. Sebab Akta tersebut dibuat oleh Turut Terbanding I (dahulu Turut Tergugat I) tanpa memperhatikan batasan Umur Dewasa dalam berkontrak sebagaimana yang diakui pada Ketentuan Peraturan di atas karena Usia Terbanding I (dahulu Tergugat I) pada saat melakukan Perikatan dalam Akta Jual Beli (AJB) No. 421/2009 Tanggal 28 Desember 2009 tersebut adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masih 18 (Delapan Belas) Tahun. Oleh karenanya konsekuensi atas tidak terpenuhinya Syarat Subjektif tersebut maka Akta Jual Beli (AJB) No. 421/2009 Tanggal 28 Desember 2009 dapat dibatalkan (*Vernietigbaar* atau *Voidable*);

12. Bahwa dari Uraian serta Fakta-fakta di atas, maka dapat dilihat bahwasanya Akta Jual Beli (AJB) No. 421/2009 Tanggal 28 Desember 2009 yang dibuat oleh Turut Terbanding I (dahulu Turut Tergugat I) jelas sama sekali tidak memenuhi Syarat Subjektif maupun Syarat Objektif sahnyanya suatu Perikatan. Sehingga wajar bila Pembanding (dahulu Penggugat) memohon kepada Majelis Hakim Banding Yang Bijaksana agar menyatakan Akta Jual Beli (AJB) No. 421/2009 yang dibuat oleh Turut Terbanding I (dahulu Turut Tergugat I) yang berisi mengenai Jual Beli Tanah antara Terbanding I (dahulu Tergugat I) dengan Terbanding III (dahulu Tergugat III) adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan Hukum yang mengikat;
13. Bahwa dengan telah terbukti sebagai Fakta Persidangan dari Bukti **P-1** dan Bukti **P-2** yang didukung pula oleh Kesaksian dari Saksi Penggugat (sekarang Pembanding) yakni Saksi Baden, Saksi E. Supendi, serta Saksi Wahyudin yang mana kesaksian tersebut juga didukung oleh Kesaksian dari Saksi Tergugat I dan Tergugat II (sekarang Terbanding I dan Terbanding II) yakni Saksi H. I. Ibrahim, dan Saksi Kusnadi bahwa senyatanya yang membeli dan membayar Tanah Aquo adalah Pembanding (dahulu Penggugat) maka sudah wajar bila Majelis Hakim Tingkat Banding Yang Mulia menyatakan Pembanding (dahulu Penggugat) sebagai Pemilik sah atas sebidang Tanah seluas $\pm 850\text{m}^2$ (Delapan Ratus Meter Persegi) yang terletak di Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor sebagaimana dimaksud dalam Tanah Persil No. 10 c Blok 05 Kohir 199/346/0008.0 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : Selokan
 - Timur : Tanah Milik Saili
 - Selatan : Tanah Milik Tamrin
 - Barat : Tanah Milik H. Aah
14. Bahwa karena Tanah In Casu secara faktual adalah benar milik dari Pembanding (dahulu Penggugat) maka sudah sepatutnya pula bila Pembanding (dahulu Penggugat) mohon kepada Majelis Hakim Banding Yang Bijaksana untuk memerintahkan kepada Turut Tebanding II (dahulu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Terbanding II) agar tidak melakukan proses sertifikasi apapun atas Akta Jual Beli (AJB) No. 421/2009 Tanggal 28 Desember 2009 antara Terbanding I (dahulu Tergugat I) dengan Terbanding III (dahulu Tergugat III) yang dibuat oleh Turut Terbanding I (dahulu Turut Tergugat I), dan memerintahkan kepada Turut Terbanding II (dahulu Turut Tergugat II) agar tunduk dan mematuhi seluruh Putusan Perkara Aquo;

15. Bahwa dengan telah dibuktikannya seluruh Hubungan Hukum termasuk Kausalitas yang terjadi antara Pembanding (dahulu Penggugat) dengan Para Terbanding (dahulu Para Tergugat) serta Fakta adanya Perbuatan Curang (Bedrog) dalam Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) No. 421/2009 serta tidak cakupannya Pihak Pembeli yakni (Terbanding I / dahulu Tergugat I) pada saat pembuatan AJB In Casu maka sudah sewajarnya bila Majelis Hakim Tingkat Banding Yang Bijaksana menyatakan Judex Factie Tingkat Pertama telah keliru dalam mengambil Putusan dan mohon kepada Judex Factie Tingkat Banding untuk menerima Banding dari Pembanding (dahulu Penggugat) serta mengadili sendiri Perkara In Casu dan menyatakan Terbanding I (dahulu Tergugat I) dan Terbanding II (dahulu Tergugat II) telah secara nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

16. Bahwa Bahwa atas seluruh Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Terbanding I dan Terbanding II (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) tersebut, maka Pembanding (dahulu Penggugat) telah dirugikan secara materiil sebesar Rp 325.000.000,- (Tiga Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) Yang dihitung dari :

- Perhiasan emas 30 Gram + Permata = Rp 30.000.000,-
- Uang Bulanan sebesar Rp 6.000.000,- x 12 Bulan x 4 Tahun (kurun waktu Penggugat memberikan Uang Bulanan kepada Tergugat I) = Rp 288.000.000,-
- Perabot rumah tangga yang ikut dibawa kabur oleh Tergugat I (sekarang Terbanding I) dan Tergugat II (sekarang Terbanding II) yang saat itu dibeli oleh Penggugat (sekarang Pembanding) senilai Rp 7.000.000,-

----- (+)
Total Kerugian Materiil = Rp 325.000.000,- (Tiga Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah)

Adapun dalam hal ini Kerugian atas pembelian Tanah dan Biaya pembangunan rumah tidak ikut dihitung karena jelas Tanah dan Rumah tersebut adalah milik sah dari Pembanding (dahulu Penggugat) yang



telah dibeli oleh Pembanding (dahulu Penggugat) dan sudah seharusnya menjadi asset milik Pembanding (dahulu Penggugat). Oleh karenanya, mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar menghukum Terbanding I dan Terbanding II (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) membayar seluruh kerugian materiil tersebut kepada Pembanding (dahulu Penggugat) secara tanggung renteng;

19. Bahwa selain kerugian materiil di atas, Pembanding (dahulu Penggugat) juga telah dirugikan secara immaterial oleh Terbanding I dan Terbanding II (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) terlebih karena hingga saat ini surat rumah dalam bentuk AJB No. 421/2009 Tanggal 28 desember 2009, perhiasan emas sebesar 30 Gram, serta perabotan yang seluruhnya dibeli oleh Pembanding (dahulu Penggugat) masih dikuasai sepihak oleh Terbanding I dan Terbanding II (dahulu Tergugat I dan Tergugat II). Hal ini menyebabkan Pembanding (dahulu Penggugat) harus menghabiskan banyak waktu, tenaga, serta pikiran untuk menyelesaikan permasalahan tersebut hingga saat ini. Belum lagi ditambah dengan rasa malu, serta harkat martabat diri Penggugat dalam kehidupan Keluarga dan Masyarakat dimana kerugian immaterial tersebut tidak dapat dinilai dengan jumlah uang sebesar apapun. Namun agar Gugatan Pembanding (dahulu Penggugat) tidak illusioner, maka Pembanding (dahulu Penggugat) menilai kerugian immaterial tersebut dengan nilai uang sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah). Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim Banding Yang Mulia untuk menghukum Terbanding I dan Terbanding II (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) membayar kerugian immaterial sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah) secara tanggung renteng kepada Pembanding (dahulu Penggugat);

20. Bahwa untuk menjamin agar Terbanding I dan Terbanding II (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) tunduk dan melaksanakan seluruh Putusan Perkara Aquo, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Banding untuk menghukum Terbanding I dan Terbanding II (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) agar secara tanggung renteng atau bersama-sama dan/atau sesuai yang akan diputuskan oleh Majelis Hakim Banding yang Memeriksa dan Memutus Perkara Aquo, untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) per-hari apabila lalai dalam melaksanakan Putusan Gugatan Aquo;



21. Bahwa untuk menjamin Kepastian Hukum bagi Pembanding (dahulu Penggugat) serta karena usia Pembanding (dahulu Penggugat) yang saat ini sudah tidak muda lagi dan Pembanding (dahulu Penggugat) ingin menikmati masa tuanya dengan tenang dan baik maka Pembanding (dahulu Penggugat) mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus Perkara Aquo pada Tingkat Banding agar menyatakan Putusan Perkara In Casu dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya dari Para Terbanding (dahulu Para Tergugat) atau Pihak Ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij voerraad*) baik berupa Kasasi maupun Peninjauan Kembali;

22. Bahwa karena Terbanding I dan Terbanding II (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan telah menjadi penyebab hingga timbulnya Gugatan In Casu, maka sudah sepantasnya bila Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus Perkara Aquo pada Tingkat Banding untuk Menghukum dan membebaskan seluruh Biaya Perkara yang timbul atas adanya Gugatan Aquo kepada Terbanding I dan Terbanding II (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) secara tanggung renteng;

Berdasarkan seluruh uraian di atas maka Pembanding (dahulu Penggugat) dengan segala kerendahan hati memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding yang Memeriksa dan Memutus Perkara Aquo kiranya untuk berkenan memutuskan sebagai dengan Amar Putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Jual Beli No. 421/2009 Tanggal 28 Desember 2009 antara Tergugat I dan Tergugat III adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik sah atas sebidang Tanah seluas seluas $\pm 850 \text{ m}^2$ (Delapan Ratus Lima Puluh Meter Persegi) yang terletak di Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor yakni Tanah Persil No. 10 c Blok 05 Kohir 199/346/0008.0 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : Selokan
 - Timur : Tanah Milik Sali
 - Selatan : Tanah Milik Tamrin
 - Barat : Tanah Milik H. Aah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli dengan Penggugat atas sebidang Tanah seluas seluas $\pm 850 \text{ m}^2$ (Delapan Ratus Lima Puluh Meter Persegi) yang terletak di Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor yakni Tanah Persil No. 10 c Blok 05 Kohir 199/346/0008.0 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : Selokan
 - Timur : Tanah Milik Saili
 - Selatan : Tanah Milik Tamrin
 - Barat : Tanah Milik H. Aah
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II agar tidak melakukan proses sertifikasi atas Akta Jual Beli No. 421/2009 Tanggal 28 desember 2009 atas nama Tergugat I yang dibuat oleh Turut Tergugat I, serta memerintahkan kepada Turut Tergugat II agar tunduk dan mematuhi seluruh Putusan Perkara Aquo;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar seluruh kerugian materiil senilai Rp 325.000.000,- (Tiga Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) secara tanggung renteng seluruhnya dihitung dari :
 - Perhiasan emas 30 Gram + Permata = Rp 30.000.000,-
 - Uang Bulanan sebesar Rp 6.000.000,- x 12 Bulan x 4 Tahun (kurun waktu Penggugat memberikan Uang Bulanan kepada Tergugat I) = Rp 288.000.000,-
 - Perabot rumah tangga yang ikut dibawa kabur oleh Tergugat I dan Tergugat II yang saat itu dibeli oleh Penggugat senilai Rp 7.000.000,-

----- (+)

Total Kerugian Materiil = Rp 325.000.000,- (Tiga Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah)
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian immaterial kepada Penggugat sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah) secara tanggung renteng;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II agar secara tanggung renteng atau bersama-sama dan/atau sesuai yang akan diputuskan oleh Majelis Hakim untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) per-hari apabila lalai dalam melaksanakan Putusan Perkara Aquo;



10. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya dari Para Tergugat atau Pihak Ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij voerraad*) baik berupa Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya perkara secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II telah menyampaikan kontra memori banding yang pada pokoknya:

- Bahwa Terbanding I dan Terbanding II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil dan argumen yang disampaikan oleh Pembanding pada Memori Bandingnya atau membantah terhadap seluruh pokok perkara (*verweer teen principale*) karena tidak sesuai dengan fakta serta kebenaran hukum sebagaimana kenyataan yang sebenarnya kecuali yang diakui secara tegas dan jelas oleh Terbanding I dan Terbanding II;
- Bahwa seluruh alasan dan argumen beserta dasar-dasar hukum yang telah disampaikan Para Terbanding I dan II, (Dahulu Tergugat I dan II. Dalam Konvensi), mohon secara proporsional dianggap termuat dan secara mutatis-mutandis menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari seluruh alasan dan dalil serta argumen-argumen maupun sebagai dasar-dasar hukum pada bagian Kontra Banding Dalam Rekonvensi ini;
- Bahwa Dalam Rekonvensi ini, mohon disebut kedudukan Para Terbanding I dan II, (Dahulu Tergugat I dan II. Dalam Konvensi) menjadi Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi dan Kedudukan Pembanding (Penggugat) menjadi Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa pada pokoknya Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi, menolak secara tegas seluruh dalil-dalil, bukti-bukti & Saksi-saksi yang disampaikan Tergugat Rekonvensi atau membantah terhadap dalil Tergugat Rekonvensi karena tidak sesuai dengan fakta serta kebenaran hukum sebagaimana kenyataan yang sebenarnya kecuali yang diakui secara tegas dan jelas oleh Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi;
- Bahwa sesuai fakta setelah bersedia Penggugat Rv. I dipersunting oleh Tergugat Rv., kemudian pada hari Senin tanggal 28 Desember 2009, dihadapan PPAT Camat Kecamatan Caringin, telah diberikan dan dibuatkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Jual Beli Nomor : 421/2009, untuk pembelian atas sebidang tanah darat, Seluas $\pm 850 \text{ M}^2$ (delapan ratus lima puluh meter persegi), Persil Nomor 10, Blok 05, Nomor Kohir 19/346/0008.0, Terletak di Jl. Desa Muarajaya RT. 05/04 Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor, dari PENJUAL bernama SITI MARYAM / Tergugat III (dengan persetujuan suami Tuan Tardja Hadi Saputra) kepada PEMBELI bernama SITI AWALIYAH (Penggugat Rekonvensi I), dengan batas-batasnya, adalah :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Solokan
- Sebelah Timur berbatasan Tanah Milik Saili
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik Tamrin
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Milik H.Aan
- Bahwa sesuai fakta setelah dibeli kemudian dibangun sebuah rumah, setelah beres dibangun kemudian Penggugat Rv. I, II dan Alm.Ibu Kandung Penggugat Rv. I menempati rumah tersebut selama ± 23 bulan, setelah menempati bersama kemudian orang tua Penggugat Rv. I selalu mempertanyakan kepada Tergugat Rv. agar segera dilangsungkan pernikahan sebab suka dipertanyakan oleh saudara-saudara dan tetangga rumah, akan tetapi Tergugat Rv. selalu mencari-cari alasan yang mengadagadagada agar tertunda, setelah didesak kemudian disepakati pelaksanaan pernikahan akan dilaksanakan pada tanggal 12 – 12 – 2012, akan tetapi sekira awal tahun 2012 diketahui Tergugat Rv. telah mempunyai Wanita Lain bernama ANNISA yang beralamat di Gg. Sate Kp. Cipeundeuy Cikidang - Sukabumi, setelah didatangi ketempat kediamannya, diketahui wanita tersebut telah hamil 4 bulan oleh Tergugat Rv., sesuai fakta bahwa Tergugat Rv. suka membujuk dan merayu wanita muda. Namun ketika ditanyakan kepada Tergugat Rv. terkait hal itu selalu disangkalnya dan sering marah-marah kepada Penggugat Rv. I hingga berani mengeluarkan kata-katan kasar didepan orang tua Ibu Kandung Penggugat Rv. I yang sedang sakit bahkan sudah berani mengusir terhadap Penggugat Rv. I, karena sudah tidak tahan, kemudian pada sekitar Mei 2012 Penggugat Rv I, Alm. Ibu Kandung Penggugat Rv. I dan Penggugat Rv. II pulang kerumah orang tua di Kp. Tambakan, RT. 002, RW. 001, Desa/Kel. : Watesjaya, Kec.: Cigombong – Kab. Bogor;
- Bahwa berdasar Pasal 1666 KUHPdata, bahwa hibah merupakan pemberian oleh seseorang kepada orang lainnya secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, atas barang-barang bergerak (dengan akta

Halaman 40 dari 48 halaman putusan Nomor 220/PDT/2021/PT BDG



Notaris) maupun barang tidak bergerak (dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah – “PPAT”) pada saat pemberi hibah masih hidup. Selanjutnya berdasar Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, ditentukan syarat pemberian hibah dalam bentuk tanah dan bangunan, harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jika hibah berupa tanah tidak dibuat oleh PPAT, maka tidak akan memiliki kekuatan hukum;

- Bahwa sesuai dalil gugatan Penggugat/Pembanding dk./Tergugat Rv. pada angka 4 & 5, pada pokoknya disebutkan : bahwa untuk menunjukan keseriusanya dalam menikah dengan Tergugat I dk./Penggugat Rv. I, Penggugat/Pembanding dk./Tergugat Rv. kemudian membelikan sebidang tanah kosong milik Tergugat III dk., seluas $\pm 850 \text{ M}^2$ dan kemudian dibangun rumah, terletak di Kp. Muara, RT. 005 RW. 004 Desa Muarajaya Kec. Caringin, Kab. Bogor, kemudian dihadapan PPAT Camat Caringin dibuatkan **Akta Jual Beli No.421/2009, antara Penjual/Siti Maryan (Selaku Tergugat III) dengan Pembelinya/Siti Awaliyah (selaku Tergugat I / Terbanding I), berarti secara hukum Penggugat / Pembanding Telah Mengakui** bahwa atas sebidang tanah, seluas $\pm 850 \text{ M}^2$, terletak di Kp. Muara, RT. 005 RW. 004 Desa Muarajaya Kec. Caringin, Kab. Bogor merupakan milik **SITI AWALIYAH (Tergugat I/Terbanding I)**, sesuai **Akta Jual Beli**, Nomor 421/2009, tertanggal 28-12-2009;
- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1875 KUHPerdara disebutkan *suatu tulisan dibawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka;*
- Bahwa berdasar Pengakuan dari Tergugat Rv dengan menyatakan benar telah menguasai dan menempati atas tanah dan bangunan, Seluas $\pm 850 \text{ M}^2$ (*delapan ratus lima puluh meter persegi*), Persil Nomor 10, Blok 05, Nomor Kohir 19/346/0008.0, berdasar Akta Jual Beli Nomor : 421/2009, Terletak di Jl. Desa Muarajaya RT. 05/04 Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor, bahkan Tergugat Rv malah menuduh Penggugat Rv. I membawa kabur bukti Akta Jual Beli Nomor : 421/2009, tertanggal 28 Desember 2009 adalah keliru dan menyesatkan karena atas dasar dan pertimbangan hukum apa Tergugat Rv. Menyimpulkan begitu. JUSTRU



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan Tergugat Rv sesuai fakta-fakta dalam persidangan dan kesesuaian dengan perbuatannya dikualifikasi telah memenuhi unsur-unsur baik unsur bersifat Kumulatif maupun salah satu unsur Alternatif perbuatan Tergugat Rv telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat Rv.;

- Bahwa kemudian Tergugat Rv. telah mengakui menguasai dan menempati atas tanah dan bangunan, Seluas $\pm 850 \text{ M}^2$ (*delapan ratus lima puluh meter persegi*), Persil Nomor 10, Blok 05, Nomor Kohir 19/346/0008.0, berdasar Akta Jual Beli Nomor : 421/2009, Terletak di Jl. Desa Muarajaya RT. 05/04 Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor. Padahal AJB Nomor : 421/2009, tertanggal 28 Desember 2009 atas objek tersebut merupakan Milik PENGGUGAT Rv. I, untuk itu apabila merujuk Pasal 174 HIR yang berbunyi "*Pengakuan yang diucapkan dihadapan Hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik yang diucapkannya sendiri, maupun dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan itu*";
- Bahwa berdasar fakta-fakta hukum dalam Konvensi tersebut diatas serta adanya kesesuaian dengan perbuatan Tergugat Rekonvensi, maka perbuatan Tergugat Rekonvensi sudah dapat dikualifisir telah melanggar Ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1365;
- Bahwa berdasar fakta - fakta dalam persidangan serta terdapat kesesuaian dengan perbuatan Tergugat Rekonvensi, sehingga dapat dikualifikasi telah memenuhi unsur-unsur baik unsur bersifat Kumulatif maupun salah satu unsur Alternatif perbuatan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum serta telah mengalami kerugian, baik kerugian Materiil maupun kerugian immateriil terhadap Penggugat I dan II. Rekonvensi dalam perkara a quo;
- Bahwa oleh karena Tergugat Rv. menguasai dan menempati atas objek sebidang tanah dan bangunan, Terletak di Jl. Desa Muarajaya RT. 05/04 Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor berdasarkan AJB Nomor : 421/2009, ***merupakan Milik Penggugat Rv. I serta berupaya meminta dan mengintimidasi agar diberikan dan/atau diserahkan atas AJB tersebut kepada Penggugat Rv. I dan Penggugat Rv. II sudah jelas telah melakukan perbuatan melawan hukum hal mana telah merugikan Penggugat Rv. I dan Penggugat Rv. II dalam perkara a quo***, untuk itu

Halaman 42 dari 48 halaman putusan Nomor 220/PDT/2021/PT BDG

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

cukup beralasan menuntut ganti kerugian sebesar Rp. 930.000.000,- (Sembilan Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah), yang terdiri dari;

- a. Kerugian Materiil atas penguasaan dan penempatan objek berdasar Akta Jual Beli Nomor : 421/2009, atas sebidang Bangunan dan Tanah Seluas $\pm 850 \text{ M}^2$ (delapan ratus lima puluh meter persegi), Persil Nomor 10, Blok 05, Nomor Kohir 19/346/0008.0, Terletak di Jl. Desa Muarajaya RT. 05/04 Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor, terhitung sejak Agustus 2012 hingga sekarang Oktober 2020, sudah lebih 8 tahun apabila dihitung kontrak/sewa tiap tahun sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) maka kerugian materiil Penggugat Rv. I sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) oleh Tergugat Rv. sejak Agustus 2012 hingga perkara aquo disidangkan;
- b. Kerugian Materiil atas biaya honorarium pengacara dalam pendampingan perkara a quo di Pengadilan Negeri Cibinong sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah);
- c. Kerugian Immateriil yang telah dipermalukan dengan perencanaan pernikahan dan telah dimarah-marahin dan diintimidasi oleh Tergugat Rv. sehingga mengakibatkan rasa malu yang dirasakan Para Penggugat Rv., untuk itu sudah sewajarnya bilamana Para Penggugat Rv. menuntut kerugian immaterial, bila dihitung dengan uang kerugian tersebut sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus juta rupiah) terhadap Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dan fakta - fakta hukum yang valid, serta demi menjamin atas kepentingan hukum dalam Gugatan Rekonvensi ini, untuk itu Penggugat Rv. I dan Penggugat Rv. II mempunyai dugaan yang beralasan agar atas sebidang Bangunan dan Tanah Seluas $\pm 850 \text{ M}^2$ (delapan ratus lima puluh meter persegi), Persil Nomor 10, Blok 05, Nomor Kohir 19/346/0008.0, berdasar Akta Jual Beli Nomor : 421/2009, Terletak di Jl. Desa Muarajaya RT. 05/04 Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor, mohon Kepada Ketua Pengadilan Tinggi Negeri Jawa Barat berkenan terlebih dahulu memerintah agar mengosongkan Tergugat Rv. yang telah menguasai dan menempati serta menyuruh anak kandungnya untuk menempati atas objek tersebut;
- Bahwa untuk menjamin atas kepentingan hukum dalam Gugatan Rekonvensi ini, maka wajar apabila Tergugat Rv. dihukum untuk membayar

Halaman 43 dari 48 halaman putusan Nomor 220/PDT/2021/PT BDG

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)



uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.2.000.000 (*dua juta rupiah*) untuk setiap harinya atas keterlambatan pelaksanaan putusan ini;

- Bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas serta oleh karena isi gugatan rekonvensi pada pokoknya sama dengan isi jawaban gugatan rekonvensi dan Penggugat I dan II. Rekonvensi dapat membuktikan dallil-dalilnya, maka secara mutatis mutandis Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi sudah sepatasnya untuk dikabulkan atau sudah seharusnya dan menurut hukum Gugatan Rekonpensi dari Para Penggugat I dan II. Rekonvensi Dikabulkan Seluruhnya;

Berdasarkan hal – hal yang telah diuraikan di atas, Tergugat I & II (Para Penggugat I dan II Rekonvensi) mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Negeri Jawa Barat melalui Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo menerima seluruhnya Gugatan Rekonvensi, untuk selanjutnya berkenan untuk memutuskan hal – hal sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk menghentikan serta menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang melanggar hukum terhadap hak milik Penggugat Rekonvensi I atas sebidang Bangunan dan Tanah Seluas $\pm 850 \text{ M}^2$ (*delapan ratus lima puluh meter persegi*), Persil Nomor 10, Blok 05, Nomor Kohir 19/346/0008.0, berdasar Akta Jual Beli Nomor : 421/2009, Terletak di Jl. Desa Muarajaya RT. 05/04 Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor sebelum ada keputusan mengenai pokok perkara;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa sebesar Rp2.000.000. (*Dua Juta Rupiah*) untuk setiap hari jika lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini kepada Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II telah tepat dan beralasan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan secara hukum sah dan mengikat Akta Jual Beli Nomor : 421/2009, tertanggal 28 Desember 2009, yang dibuat dihadapan PPAT Camat Kecamatan Caringin, antara SITI MARYAM (Selaku Penjual / Tergugat III) kepada SITI AWALIYAH (Penggugat Rekonvensi I / Selaku Pembeli) atas sebidang tanah darat, Seluas $\pm 850 \text{ M}^2$ (*delapan ratus lima puluh meter persegi*), Persil Nomor 10, Blok 05, Nomor Kohir 19/346/0008.0, Terletak di Jl. Desa Muarajaya RT. 05/04 Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor. Adapun batas-batasnya, adalah :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Solokan
 - Sebelah Timur berbatasan Tanah Milik Saili
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik Tamrin
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Milik H.Aan
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Hukum Terhadap Para Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan atas sebidang Bangunan dan Tanah Seluas $\pm 850 \text{ M}^2$ (*delapan ratus lima puluh meter persegi*), Persil Nomor 10, Blok 05, Nomor Kohir 19/346/0008.0, berdasar Akta Jual Beli Nomor : 421/2009, Terletak di Jl. Desa Muarajaya RT. 05/04 Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor berdasar Akta Jual Beli Nomor : 421/2009 Milik Penggugat Rekonvensi I;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian Materiil dan Immateriil kepada Para Penggugat Rekonvensi Sebesar Rp. 930.000.000,- (*Sembilan Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah*), seketika sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap, yang terdiri dari ;
 - a) Kerugian Materiil atas penguasaan dan penempatan objek berdasar Akta Jual Beli Nomor : 421/2009, atas sebidang Bangunan dan Tanah Seluas $\pm 850 \text{ M}^2$ (*delapan ratus lima puluh meter persegi*), Persil Nomor 10, Blok 05, Nomor Kohir 19/346/0008.0, Terletak di Jl. Desa Muarajaya RT. 05/04 Desa Muarajaya, Kec. Caringin, Kab. Bogor, terhitung sejak Agustus 2012 hingga sekarang Oktober 2020, sudah lebih 8 tahun apabila dihitung kontrak/sewa tiap tahun sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) maka kerugian materiil Penggugat Rekonvensi I sebesar Rp. 400.000.000,- (*empat ratus juta rupiah*) oleh Tergugat Rekonvensi sejak Agustus 2012 hingga perkara aquo disidangkan;



- b) Kerugian Materiil atas biaya honorarium pengacara dalam pendampingan perkara a quo di Pengadilan Negeri Cibinong sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah);
- c) Kerugian Immateriil yang telah dipermalukan dengan perencanaan pernikahan dan telah dimarah-marahin dan diintimidasi oleh Tergugat Rekonvensi sehingga mengakibatkan rasa malu yang dirasakan Para Penggugat Rekonvensi, untuk itu sudah sewajarnya bilamana Para Penggugat Rekonvensi menuntut kerugian immaterial, bila dihitung dengan uang kerugian tersebut sebesar Rp. 500.000.000,- (*Lima Ratus juta rupiah*) terhadap Tergugat Rekonvensi;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa kepada Para Penggugat Rekonvensi Sebesar Rp. 2.000.000 (*dua juta rupiah*) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama, berkas perkara, Berita Acara Sidang dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 133/Pdt.G/2020/PN Cbi. tanggal 24 Februari 2021 serta memori banding dari Pembanding semula Penggugat tanggal 30 Maret 2021, kontra memori banding dari Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong tersebut, dalam putusannya yang pada pokoknya menyatakan gugatan penggugat konvensi tidak dapat diterima dengan pertimbangan bahwa gugatan Penggugat sebagai gugatan yang prematur, karena Penggugat wajib terlebih dahulu membuktikan adanya hubungan hukum dengan para Tergugat karena dalil-dalil gugatan Penggugat didasarkan adanya suatu dugaan unsur penipuan atau (bedrog) dan jika dapat dibuktikan berdasarkan putusan hakim pidana atas penipuan a quo, dapat menjadi dasar dan bukti adanya hubungan hukum atas kerugian yang dialami oleh Penggugat dan untuk mengajukan gugatan secara perdata kepada para Tergugat;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat, dalam memori bandingnya pada pokoknya keberatan dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong tersebut, dengan alasan seperti terurai di dalam memori bandingnya;



Menimbang, bahwa dengan mempertimbangkan alasan-alasan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya serta berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 133/Pdt.G/2020/PN Cbi. tanggal 24 Februari 2021, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung berpendapat bahwa pada pokoknya tidak ada hal baru yang substansif dalam memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II, dan semuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, dan pertimbangan hukum serta amar putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut sudah tepat dan benar serta berdasarkan hukum, oleh karena itu dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam memutus perkara aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung berpendapat bahwa pertimbangan dan amar putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 133/Pdt.G/2020/PN Cbi., tanggal 24 Februari 2021 haruslah dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa dengan dikuatkannya putusan Pengadilan Negeri Cibinong tersebut, maka Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, oleh karena itu dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, serta Peraturan-perundangan lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 133/Pdt.G/2020/PN Cbi., tanggal 24 Februari 2021, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Kamis, tanggal 27 Mei 2021, oleh kami Susanto, S.H. sebagai Hakim Ketua, Arnellia, S.H., M.H. dan Herman Heller Hutapea, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Asep Gunawan, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Arnellia, S.H., M.H.

Susanto, S.H.

Herman Heller Hutapea, S.H.

Panitera Pengganti

Asep Gunawan, S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Meterai Rp. 10.000,00
2. Biaya Redaksi putusanRp. 10.000,00
3. Biaya Proses lainnya Rp. 130.000,00
- Jumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah)