



PUTUSAN

Nomor : 301 /PDT.G/2016/PN.Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. BASIR CHANDRA bin NAZAR, tempar di Padang, tanggal 10-08-1967, jenis kelamin Laki-laki, bertempat tinggal di Ciwaringin Gg Salim No. 27 RT 002 RW 010, Kelurahan Ciwaringin, Kecamatan Kota Bogor Tengah, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;
2. HERLINDA binti H. ANASRI KAMALUDDIN, lahir di Bogor, tanggal 30-09-1974, jenis kelamin Perempuan, bertempat tinggal di Ciwaringin Gg Salim No. 27 RT 002 RW 010, Kelurahan Ciwaringin, Kecamatan Kota Bogor Tengah, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;
dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama FITRAWIRA, SH., HARMONIS ZAINAL, SH dan Drs. ARUJI KARTAWINATA, SH., Legal Konsultan dan Penasehat Hukum pada Kantor LKBH-YAMUS yang berkantor Persekutuan Hukum di Alamat Jalan Raya Plumpang Semper, atau di Jalan Pengayom Blok B/No. 37/18 Lt. II Level H/Ruang H. Wilayah RT05 RW01 Kelurahan Tugu Selatan, Kecamatan Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara, 14260 Prov. DKI Jakarta yang dalam perkara ini bertindak baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Nopember 2016 yang telah didaftarkan pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 14 Desember 2016;

Melawan:

1. Nyonya SENENGSIH ATMAWIJAYA alias KESIH, dahulu, bertempat tinggal di Alamat Cibogo II RT 02 RW 03 Desa Cipayung,

Hlm. 1 dari 56 hlm. Putusan No.: 301/PDT.G/2016/PN.CBI
Form-02/SOP/06.3/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, sekarang bertempat tinggal di Alamat Hotel Budi Luhur Jl. Raya Puncak KM 71 Cibogo, RT 02 RW 03 Gg Semen Desa Cipayung Datar, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Prov. Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2. Drs. H. SOFYAN ABDURACHMAN, d.a Hotel Graha Dinar, di Jalan Raya Puncak KM 79 P.O.BOX 11 di Cisarua Bogor, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;

3. TINTIN LESTARI, SH.,MKn., Notaris/PPAT Kabupaten Bogor, baik sebagai pribadi maupun sebagai Notaris/PPAT, yang beralamat Kantor di Jalan Raya Puncak KM 17 No. 25 Cipayung Girang, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III;

4. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor di Cibinong, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah mempelajari surat-surat serta berkas – berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 7 Desember 2016, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 14 Desember 2016 dengan Register Perkara Perdata Nomor: 301/PDT.G/2016/PN.CBI, telah mengajukan gugatan sebagaimana telah diubah tanggal 6 April 2017 sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan Akte Jual Beli Sebidang Tanah / Ruko pada tanggal 26 Juli 1996, telah terjadi Jual Beli Sebidang Tanah / Ruko seluas 208 M2 (Dua ratus delapan meter persegi) yang terletak di Alamat Jl. Raya Puncak No. 83 Cibogo, Kab. Bogor. Prop. Jawa Barat dengan batas-batasnya sebagai berikut :

1.1 Sebelah Utara : Rumah kediaman HJ. ROSNA bt. H. MAEMUNAH;

1.2 Sebelah Selatan : Jalan Raya Puncak;

1.3 Sebelah Timur : Jalan Setapak;

1.4 Sebelah Barat : Sofa/Anak HJ. SOPIAH;

Antara :

Hlm. 2 dari 56 hlm. Putusan No.: 301/PDT.G/2016/PN.CBI
Form-02/SOP/06.3/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H. ANASRI KAMALUDDIN, sebagai Orang Tua Kandung dari PENGUGAT II dengan Ny. SUNENGSIH ATMAWIJAYA alias KESIH, sebagai TERGUGAT I; yang telah terjadi di Alamat: Jl. Raya Puncak No. 83 Cibogo, Kab. Bogor. Prop. Jawa Barat;

2. Bahwa harga Tanah berikut sebuah Bangunan Rumah Bertingkat 2 / Ruko diatasnya sebanyak Rp40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah), oleh karena itu Pihak Pembeli, sebagai Orang Tua Kandung dari PENGUGAT II telah menyerahkan sejumlah uang tersebut kepada Pihak Kedua / TERGUGAT I, secara kontan dan seketika, dan TERGUGAT I telah menerimanya, sejumlah uang tersebut. Sebagaimana yang telah diuraikan didalam Bukti Surat yang diberi Tanda /Kode : P.1. yang berupa Surat Perjanjian Jual Beli Ruko bertanggal 26 Juli 1996;
3. Sedangkan Kios yang berukuran luas 2 x 2,5 M² (Dua kali dua koma lima meter persegi) pada tanggal 10-08-2009 telah dibeli oleh PENGUGAT II dari TERGUGAT I, dengan harga Rp15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah) adapun letak kios tersebut terletak menjadi satu bagian dengan bidang tanah sengketa sebagaimana dengan bukti yang diberi Tanda / Kode P.2 yang berupa Surat Pernyataan (tulisan tangan);
4. Bahwa, berkaitan dengan perihal tersebut pada angka 1, 2, dan 3 pada Bagian Duduk Perkara. PENGUGAT I / Basir Chandra Bin Nazar selaku Suami dari PENGUGAT II, ternyata membeli lagi sebidang tanah berikut sebuah bangunan rumah bertingkat 2 / Ruko tersebut diatas kepada TERGUGAT I dengan secara mencicil, dengan uang muka (DP) sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) Pada tanggal 1-8-2007 s/d 1-8-2020-2021 yang telah diterima oleh TERGUGAT I. Bukti yang diberi Tanda / Kode P. 3 yang telah dimanipulasi / dirubah fungsinya sebagai Uang Kontrak Rumah diatas Tanah Sengketa tersebut. Bahwa, selain dari Uang Muka (DP) tersebut diatas, berikut ini dapat kami sampaikan perincian penerimaan uang angsuran terhadap sebidang tanah seluas 208 M² (Dua ratus delapan meter persegi) berikut dengan sebuah bangunan Ruko dan sebuah Kios diatas Tanah sengketa, adalah sebagai berikut :
 - 4.1 Pada tanggal 27-7-1996 sebanyak Rp 125.000.000,00
 - 4.2 Pada tanggal 27-7-1997 sebanyak Rp 185.000.000,00
 - 4.3 Pada tanggal 27-7-1998 sebanyak Rp 135.000.000,00
 - 4.4 Pada tanggal 27-7-1999 sebanyak Rp 165.000.000,00
 - 4.5 Pada tanggal 27-7-2000 sebanyak Rp 75.000.000,00
 - 4.6 Pada tanggal 27-7-2001 sebanyak Rp 15.000.000,00
 - 4.7 Pada tanggal 27-7-2002 sebanyak Rp 10.000.000,00

Hlm. 3 dari 56 hlm. Putusan No.: 301/PDT.G/2016/PN.CBI
Form-02/SOP/06.3/2017



4.8	Pada tanggal 27-7-2003	sebanyak	Rp	5.000.000,00
4.9	Pada tanggal 27-7-2004	sebanyak	Rp	5.000.000,00
4.10	Pada tanggal 27-7-2005	sebanyak	Rp	10.000.000,00
4.11	Pada tanggal 27-7-2006	sebanyak	Rp	-
4.12	Pada tanggal 27-7-2007	sebanyak	Rp	-
4.13	Pada tanggal 27-7-2008	sebanyak	Rp	17.500.000,00
4.13	Pada tanggal 27-7-2009	sebanyak	Rp	50.000.000,00
4.13	Pada tanggal 27-7-2010	sebanyak	Rp	100.000.000,00
Jumlah			Rp	955.000.000,00

Terbilang: Sembilan Ratus Lima Puluh Lima Juta Rupiah. (Bukti : P.4);

5. Bahwa selain dari kerugian tersebut pada angka 4.13 diatas PENGUGAT I dan PENGUGAT II menderita kerugian sejumlah uang sebagaimana dengan rinciannya sebagai berikut :

5.1 Uang tunai sebesar Rp40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah) (Bukti : P.1);

5.2 Uang tunai sebesar Rp15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) (Bukti : P.2);

5.3 Uang tunai sebesar Rp100.000.000,- (Seratus juta rupiah) (Bukti : P.3)
Jumlah = Rp 155.000.000,- (Seratus Lima Puluh Lima Juta Rupiah);

6. Ditambah dengan kerugian sejumlah uang angsuran sebagaimana tersebut pada angka 4.1 s/d angka 4.15, sebesar Rp955.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh lima juta rupiah), jadi dengan demikian total akumulatif kerugian uang tunai sebesar Rp1.110.000.000,- (Satu miliar seratus sepuluh juta rupiah) yang wajib untuk dikembalikan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maupun TERGUGAT III, secara tanggung renteng kepada PENGUGAT I dan PENGUGAT II. Dengan Kontan Keras;

7. Jadi, dengan demikian, total kerugian pada poin 4.13 + 5.1, 5.2, 5.3 dan poin 6+point 7 = Rp1.110.000.000,- (Satu Miliar Seratus Sepuluh Juta Rupiah) yang harus dikembalikan oleh Tergugat I secara Tanggung Renteng kepada Penggugat I dan Penggugat II dengan tidak dicicil. Sebagai konsekuensi Yuridisnya, mengingat Tergugat I telah menjual sebidang tanah sengketa berikut sebuah Bangunan Ruko dan Kios diatasnya kepada Tergugat II dihadapan Tergugat III dengan secara diam-diam / secara sepihak, dengan tidak memberitahukan terlebih dahulu kepada Penggugat I dan Penggugat II yang telah terlebih dahulu membeli sebidang tanah berikut sebuah bangunan Ruko dan Kios diatas tanah sengketa ini;



8. Bahwa dari total jumlah uang kerugian tersebut, maka sebagai Konsekuensi Yuridisnya, Tergugat I dan Tergugat II maupun Tergugat III layak atau patut menurut hukum dapat dikenakan ganti kerugian kepada Penggugat I dan Penggugat II secara Tanggung Renteng. Sebagaimana dengan ketentuan Pasal-pasal sebagaimana yang kami uraikan sebagai berikut: Tentang syarat-syarat yang diperlukan untuk syahnya suatu perjanjian: Pasal 1320 untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Pasal 1365 tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, menyebabkan Orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

Pasal 1457 (Ketentuan Umum) undang-undang Hukum Perdata (BW); pasal 1457: Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Pasal 1458: Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tertentu dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan. Maupun harganya belum dibayar;

Tentang akibat suatu perjanjian:

Pasal 1338: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Surat perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh karena undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;

9. Bahwa, berkaitan dengan Perihal tersebut diatas, bahwa pada tanggal 07-10-2014 telah terjadi peristiwa hukum, dengan cara TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Pelepasan Hak atas sebidang Tanah seluas 208 M² (Dua ratus delapan meter persegi) berikut dengan batas-batasnya, dengan sebuah Bangunan Rumah bertingkat 2 / Ruko, dan sebuah Kios yang berukuran luas 2 x 2, 5 M² (Dua kali dua koma lima meter persegi) diatas sebidang Tanah Objek Sengketa ini kepada Drs. H. SOFYAN ABDURACHMAN. Berdasarkan Akte Notaris / PPAT, TINTIN LESTARI, S.H.,MKn. Sebagai Notaris / PPAT Wilayah Jabatan Kabupaten Bogor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Jawa Barat. Yang telah dijadikan dasar hukum oleh TERGUGAT II untuk melakukan Permohonan Hak / Sertifikat Hak Milik atas Bidang Tanah Sengketa kepada Turut Tergugat, dan melakukan penutupan serta perampasan hak atas Tanah Sengketa dengan secara tidak syah (secara Illegal) yang patut diduga kuat tidak berdasarkan perintah undang-undang yang berlaku;

10. Berdasarkan Akta Jual Beli No 21/2014 pada tanggal 07-10-2014 yang dibuat oleh dan dihadapan TINTIN LESTARI, S.H., MKn. Sebagai Notaris / PPAT Wilayah Jabatan Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat. Maka terhadap Buku Tanah / Sertifikat Hak Milik No. 779/Cipayung, dengan Surat Ukur/Gambar Situasi No. 5806/1980, Tertulis atas nama NY. Rosna bt. Hj. Maemunah yang telah dibebani Hipotik Pertama An. Bank Pembangunan Indonesia sesuai dengan Data Administrasi yang kami peroleh di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor. Bahwa terhadap Hipotik tersebut telah diroya pada tanggal 04-09-2014, berdasarkan Surat Roya Nomor: Top.CRO/RCO.JTH/4077/2014, pada tanggal 24-06-2014, dari PT. Bank Mandiri (Persero), kemudian Sertifikat in Casu telah beralih ke atas nama Drs. H. Sofyan Abdurrachman. Berdasarkan Akte Jual Beli No. 21/2014, pada tanggal 07-10-2014 yang dibuat oleh dan dihadapan TINTIN LESTARI, S.H., MKn. Sebagai Notaris / PPAT Wilayah Jabatan Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat. Dan sekarang Pihak ini, disebut sebagai TERGUGAT III (Bukti: P.5);

11. Bahwa sehubungan dengan adanya pelaksanaan pekerjaan Pelepasan Hak atas sebidang Tanah sengketa antara: Ny. Sunengsih Atmawijaya alias Kesih (TERGUGAT I) dengan Drs. H. Sofyan Abdurrachman, (TERGUGAT II) dihadapan TERGUGAT III terhadap sebidang Tanah berikut Bangunan diatasnya / Objek Transaksi Jual Beli tidak dilakukan Pengecekan / Kroscek atau Cek and Balances (cek keseimbangan antara data yuridis dengan data fisik) diatas sebidang tanah Objek Jual Beli tersebut. Semestinya / lazimnya menurut hukum terlebih dahulu dilakukan pengecekan dilapangan / dilokasi Tanah Objek Transaksi Jual Beli yang dimaksud. Oleh Notaris/PPAT TINTIN LESTARI, S.H., MKn. Sebelum dibuatkan Akte Jual Beli atas sebidang Tanah berikut dengan bangunan Ruko dan Kios diatasnya, untuk mengetahui kepastian luas tanahnya, letak lokasi tanahnya, dan batas-batas tanahnya, maupun keabsahan surat-surat tanahnya. Didalam hal ini ada sengketa atau tidak, atau hal-hal apa saja yang terdapat diatas Areal Tanah tersebut, dan patut diduga kuat menurut hukum bahwa transaksi jual beli tersebut, tidak dikuatkan dengan

Hlm. 6 dari 56 hlm. Putusan No.: 301/PDT.G/2016/PN.CB/
Form-02/SOP/06.3/2017



Surat Keterangan Tidak Sengketa dari Pemerintah Desa / Kelurahan setempat. Dengan demikian, “maka, dengan sedemikian mudah”, TINTIN LESTARI, S.H., MKn. selaku Notaris/PPAT, untuk meloloskan permohonan Transaksi Jual Beli Sebidang Tanah Sengketa dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II. (Ada apa yah).? Bahwa perbuatan yang demikian telah menimbulkan konflik pertanahan yang berdampak hukum, yang kini telah menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT I dan PENGUGAT II secara signifikan (cukup berarti). Baik materiel maupun moriel (Immateriel);

12. Bahwa oleh karena itu diatas Tanah Objek Transaksi yang bersengketa sekarang, sebelum dilaksanakan acara Pelepasan Hak pada tanggal 07-10-2014 dihadapan Notaris/PPAT TINTIN LESTARI, S.H., MKn., selaku TERGUGAT III, telah dibeli terlebih dahulu oleh Orang tua kandung dari PENGUGAT II (Bpk. H. Anasri Kamaluddin) sebelum meninggal dunia, kepada Ny. Sunengsih Atmawijaya alias Kesih (TERGUGAT I) pada tanggal 26 Juni 1996. Kemudian sebuah Kios yang dibangun menjadi satu dengan lokasi tanah sengketa (sekarang). Telah dibeli oleh PENGUGAT II pada tanggal 10-08-2009. Sehingga oleh karena itu, jelas-jelas tidak ada lagi proses jual beli setelah itu, terhadap sebidang Tanah tersebut. Baik kepada Pihak Drs. H. Sofyan Abdurrachman, maupun kepada Pihak siapa saja, demi hukum dan keadilan wajib untuk dihentikan.!!

13. Bahwa berdasarkan keterangan / alasan-alasan hukum pada angka 6, 7, 8 dan 9 diatas, maka kaitannya didalam hal ini bahwa TERGUGAT II Drs. H. Sofyan Abdurrachman telah terbukti secara Syah dan meyakinkan menurut hukum telah melakukan “Perbuatan melawan hukum” (Onrecht Matige Daad) dengan cara-cara sebagai berikut :

- a. TERGUGAT II, dengan menyuruh orang lain untuk melakukan penutupan (Lock Out) terhadap Pintu Rollingdoor / Pintu Seng RM. Surya Minang milik Para Penggugat diatas Areal tanah sengketa, berikut dengan sejumlah isi-isinya. Antara lain; sejumlah meja dan kursi makan, Alat-Alat untuk menanak Nasi dan Pemanas Nasi, masing-masing dalam keadaan terisi, dan alat-alat pendingin (lemari Es dan Freezer) ukuran besar, masing-masing dalam keadaan terisi bahan makanan dan minuman, dan lain-lain dan sebagainya. Sesuai dengan daftar bukti yang diberi Tanda/Kode Bukti : P.6;
- b. Selain dari perihal tersebut pada angka 10 huruf a TERGUGAT II dengan cara menyuruh Orang lain untuk membuka dan masuk kedalam RM. Surya Minang milik Para Penggugat, untuk keperluan



melakukan kegiatan merenovasi dan serta merubah bentuk barang-barang / fasilitas RM. Surya Minang milik Para Penggugat tersebut dengan cara merubah bentuk Etalase / Tempat untuk pajangan barang-barang dagangan yang berupa Nasi, sayur dan ikan (Lauk pauk siap saji) yang disediakan khusus untuk Para Konsumen; sebagaimana layaknya usaha Rumah Makan pada umumnya menurut Standar Kesehatan; dengan cara merusak / membongkar, dan merubah bentuk etalase tersebut dari bahan papan kayu tebal (Teak Blok) ukuran 12 mm dengan bahan Keramik. Dengan secara paksa;

- c. Bahwa selain dari tindakan-tindakan tersebut diatas juga TERGUGAT II melakukan sistem buka-tutup terhadap pintu RM. Surya Minang, sesuai dengan kebutuhan TERGUGAT II dengan cara menyuruh Orang lain/Stafnya guna untuk mengeluarkan barang-barang inventaris RM. Surya Minang milik Para Penggugat, dan memasukkan kembali barang-barang inventaris tersebut setelah menerima Surat Sommasi dari kami selaku Kuasa Hukum Para Penggugat dengan cara menggunakan Anak Kunci Palsu (Gembok Palsu) yang dibeli sendiri oleh Pihak TERGUGAT II dengan tanpa Surat Perintah yang syah (Penetapan / Putusan) dari Pengadilan Negeri Kelas I B Cibinong yang berwenang, atau Institusi Pemerintah Daerah Setempat sehubungan dengan adanya perbuatan yang telah dilakukan oleh Pihak TERGUGAT II, sebagaimana yang telah kami uraikan diatas.

14. Bahwa atas kejadian-kejadian tersebut, maka dari salah satu Orang pekerja pada RM. Surya Minang, dan selaku Orang kepercayaan dari Para Penggugat, sebagai Pemilik RM. Surya Minang, yakni: Sdra. Sandy Firmansyah melaporkan kejadian, peristiwa hukum tersebut yang dianggap melanggar Kaidah-Kaidah Hukum, dan hak-hak subyektif dari Para Penggugat maupun Para Pekerja di RM. Surya Minang tersebut, dan oleh karena itu kejadian tersebut dilaporkan kepada Pihak Kepolisian terdekat/Kantor Sektor Kepolisian Kecamatan Megamendung. Untuk diproses hukum. Bukti: P. 7;

15. Bahwa selain dari hal-hal tersebut diatas Pihak korban (PENGUGAT I Cs) melaporkan Ny. Sunengsih Atmawijaya alias Kesih di Kantor Kepolisian Kec. Megamendung, karena telah melakukan tindak Pidana Penipuan sejumlah uang sebesar Rp955.000.000,- (Sembilan Ratus Lima Puluh Lima Juta Rupiah) kepada Pelapor pada tanggal 27 Juli 1996. Sebagaimana dengan surat perincian yang ditulis tangan, Bukti: P.8. dan



telah dihukum dengan hukuman 1 Tahun penjara. Di Rumah Tahanan Negara (Rutan) Kota Bogor. Sekarang telah bebas;

16. Bahwa terkait dengan keterangan / alasan-alasan hukum yang telah diuraikan diatas, maka perbuatan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II, yakni telah melakukan transaksi jual beli terhadap sebidang Tanah seluas 208 m² (Dua ratus delapan meter persegi) berikut dengan sebuah bangunan Ruko dan Kios kepada TERGUGAT II dengan tidak memberitahukan terlebih dahulu kepada Para Penggugat. Perbuatan yang demikian dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melawan hukum (Onrecht Matige Daad). Dan hasil penjualan Tanah berikut Bangunan tersebut yang telah dibeli oleh Para Penggugat maupun orang tua kandung dari PENGGUGAT II yakni Bpk. H. Anasri Kamaluddin, sebelum meninggal dunia. Tidak juga dipergunakan untuk mengembalikan sejumlah uang milik Para Penggugat, sebagaimana perinciannya sebagai berikut :

- a. Rp40.000.000,- Dari Bpk. H. Anasri Kamaluddin, selaku Orang tua PENGGUGAT II;
- b. Rp955.000.000,- Dari Bpk. Basir Chandra Bin Nazar selaku PENGGUGAT I;
- c. Rp15.000.000,- Dari Ny. Herlinda Binti H. Anasri Kamaluddin, selaku PENGGUGAT II;

Jumlah Rp1.010.000.000,- (Satu milyar sepuluh juta rupiah) ditambah dengan uang muka (DP) tersebut diatas sebesar Rp100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) yang bersumber dari PENGGUGAT I (Basir Chandra Bin Nazar). Sehingga mencapai nilai kerugian materiel sejumlah uang sebesar Rp1.110.000.000,- (Satu miliar seratus sepuluh juta rupiah). Disini, dapat terlihat Itikad / perilaku buruk dari TERGUGAT I dengan unsur kesengajaan telah melakukan perbuatan hukum dengan cara melepaskan sebidang tanah sengketa berikut dengan sebuah bangunan Ruko dan Kios diatasnya kepada TERGUGAT II dengan secara sepihak sehingga merugikan keuangan Para Penggugat sebesar Rp1.110.000.000,- (Satu miliar seratus sepuluh juta rupiah), sebagaimana tersebut pada angka 13 huruf c diatas, dengan cara mengalihkan hak atas tanah berikut bangunan sengketa diatasnya kepada TERGUGAT II melalui TERGUGAT III, TINTIN LESTARI, S.H., MKn., selaku Notaris/PPAT Wilayah Jabatan Kab. Bogor;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa oleh karena itu TERGUGAT I, TERGUGAT II, maupun TERGUGAT III, secara tanggung renteng supaya mengembalikan uang milik Para Penggugat tersebut sebesar Rp1.110.000.000,- (Satu miliar seratus sepuluh juta rupiah) setelah Putusan Perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Geeweth) dan apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II ingin menghaki / mendaulati Objek Tanah berikut dengan bangunan Ruko dan Kios di atasnya, harus mengembalikan uang milik Para Penggugat sebagaimana tersebut pada item ini;
18. Bahwa untuk menjamin Surat Gugatan Para Penggugat agar sebidang tanah seluas 208 m² (Dua ratus delapan meter persegi) berikut dengan sebuah bangunan Ruko dan Kios di atasnya yang terletak di Alamat tersebut diatas, dengan batas-batasnya tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim untuk terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag), agar Surat Gugatan ini tidak sia-sia (Nihil) dikemudian hari;
19. Bahwa untuk menjamin keamanan terhadap barang-barang inventaris yang masih berada didalam RM. Surya Minang milik PARA PENGGUGAT, terhitung Pasca Penutupan RM. Surya Minang tersebut oleh Pihak TERGUGAT II dengan secara Ilegal / tidak berdasarkan perintah Undang-undang yang berlaku, oleh karena itu mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas IB Cibinong, dan Majelis Hakim yang menangani perkara ini, agar berkenan mengizinkan kami untuk memasuki RM. Surya Minang (Dalam sengketa) untuk melakukan pengecekan dan pencatatan kembali terhadap barang-barang inventaris tersebut, guna untuk mengetahui jumlah kerugian materiel akibat pasca penutupan tersebut. Sebelum perkara ini diputus;
20. Menyatakan bahwa terhadap transaksi jual beli tanah sengketa antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II, dihadapan TERGUGAT III, selaku Notaris / PPAT didalam wilayah Jabatan Kab. Bogor, tidak berlaku / tidak berkekuatan hukum yang bersifat mengikat;
21. Menyatakan bahwa terhadap sebuah Buku Tanah / Sertifikat Hak Milik tertulis atas nama Drs. H. Sofyan Abdurachman, di Kantor Pertanahan Kab. Bogor adalah tidak Sah, dan tidak berkekuatan hukum yang bersifat mengikat; dan patut diduga kuat menurut hukum, bahwa terhadap Sertifikat Tanah tersebut diperoleh dari hasil kejahatan (Persekongkolan jahat) antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II. Atau dengan kata lain diperoleh berdasarkan keterangan yang tidak semestinya, keterangan

Hlm. 10 dari 56 hlm. Putusan No.: 301/PDT.G/2016/PN.CBI/
Form-02/SOP/06.3/2017



yang tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya yang terjadi dilapangan / di Tempat Kejadian Perkara (TKP);

22. Menyatakan bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III, tidak beritikad baik. Karena telah melakukan transaksi jual beli Tanah Sengketa dengan secara diam-diam dengan tidak memberitahukan kepada Para Penggugat yang beritikad baik sebelumnya, yang telah terlebih dahulu membeli sebidang tanah dan sebuah bangunan Ruko dan Kios diatasnya kepada TERGUGAT I sendiri (Prinsipal). Dan oleh karena itu sah menurut hukum, dan tak terbantahkan.!!
23. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III, untuk mengembalikan sejumlah uang kerugian milik Para Penggugat sebesar Rp 1.110.000.000,- (Satu milyar seratus sepuluh juta rupiah) setelah Putusan Perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkrach Van Geeweth) dengan tidak dicicil;
24. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II untuk membuka kembali Pintu Rolling Door/Pintu Seng RM. Surya Minang, yang telah ditutup oleh TERGUGAT II sendiri, dengan secara Illegal / tidak berdasarkan Undang-undang yang berlaku. Agar Para Penggugat dapat melakukan aktivitas menjual makanan dan minuman sebagaimana dalam keadaan semula. Dan untuk menghindari kerugian yang berlanjut. Baik bagi pihak Para Penggugat, maupun Pihak Para Tergugat. Sebelum perkara ini diputus;
25. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III untuk membayar uang paksa (Dwaang Soom) sebesar Rp1.000.000,- (Satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan Keputusan Provisi didalam perkara ini, masing-masing kepada PENGGUGAT I, dan PENGGUGAT II secara Tanggung Renteng;
26. Menyatakan Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad) meskipun ada perlawanan, Banding dan Kasasi;
27. Menyatakan terhadap sebidang tanah seluas 208 m² (Dua ratus delapan meter persegi) berikut dengan sebuah bangunan Ruko dan Kios diatasnya yang telah dibeli terlebih dahulu oleh Para Penggugat maupun Orang Tua PENGGUGAT II agar diserahkan kepada Para Penggugat dengan tanpa syarat oleh Pihak TERGUGAT I, TERGUGAT II. Apabila TERGUGAT I, TERGUGAT II tidak dapat mengembalikan sejumlah uang milik Para Penggugat sebesar Rp1.110.000.000,- (Satu miliar seratus sepuluh juta rupiah), maka terhadap sebidang tanah dan sebuah bangunan Ruko dan Kios tersebut, maka akan dijual lelang oleh Para Penggugat guna untuk



mengembalikan sejumlah uang milik Para Penggugat. Karena sebidang Tanah berikut dengan sebuah bangunan Ruko dan Kios diatasnya telah dijual oleh Pihak TERGUGAT I kepada Pihak TERGUGAT II dihadapan TERGUGAT III selaku Notaris / PPAT Kab. Bogor. Dan apabila ada sisa dari Penjualan / Lelang atas Tanah Sengketa, akan dikembalikan kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III. Hal ini dilakukan sebagai konsekuensi Yuridis atas perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang telah terbukti melawan hukum (Onrecht Matige Daad) terhadap hak milik dari Para Penggugat yang menjadi pokok tuntutan (Fundamentum Petendi) didalam Perkara ini;

28. Menghukum kepada siapa saja yang memperoleh hak atas Tanah dan Bangunan yang telah dibeli secara syah oleh Para Penggugat dan Orang tua kandung dari PENGUGAT II untuk menyerahkan kepada Para Penggugat dengan tanpa syarat dan seketika, setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Geeweth);

29. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I yang patut diduga kuat menurut hukum telah bersekongkol dengan TERGUGAT II untuk membuka – tutup / keluar-masuk dengan secara bebas didalam RM. Surya Minang milik Para Penggugat. Dan melakukan kegiatan sebagaimana yang diinginkan oleh Pihak TERGUGAT II dengan cara menggunakan Anak Kunci palsu (Yang disaksikan oleh Ketua RT setempat), hal ini kalau tidak segera dihentikan / dicegah, dan diselesaikan perkaranya, dikhawatirkan menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi. Baik materiel maupun moriel (Immateriel);

30. Menyatakan sita jaminan (Conservatoir Beslaag) yang diletakkan, adalah sah dan bersifat mengikat serta berharga menurut hukum;

31. Menyatakan bahwa Transaksi Jual Beli terhadap sebidang Tanah seluas 208 M² (Dua ratus delapan meter persegi) dan Ruko berikut dengan Kios diatasnya yang terletak di Alamat Jl. Raya Puncak No. 83 Cibogo, Kab. Bogor, Prop. Jawa Barat dengan batas- batasnya sebagai berikut:

- 1.1 Sebelah Utara : Rumah kediaman HJ. ROSNA bt. H. MAEMUNAH;
- 1.2 Sebelah Selatan : Jalan Raya Puncak;
- 1.3 Sebelah Timur : Jalan Setapak;
- 1.4 Sebelah Barat : Sofa/Anak HJ. SOPIAH;

Antara :

H. ANASRI KAMALUDDIN, sebagai Orang Tua Kandung dari PENGUGAT II. (Dahulu) sebagai Pembeli;

Dengan Ny. SUNENGSI ATMAWIJAYA alias KESIH, sebagai



TERGUGAT I; (Dahulu) sebagai Penjual;

Dengan harga Kontan dan Seketika sebesar Rp 40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah) yang mana sejumlah uang tersebut telah diserahkan oleh Pembeli, dan telah diterima oleh Penjual. (Bukti : P.1). dan oleh karena itu Sah dan berharga menurut hukum, serta bersifat mengikat;

32. Menyatakan bahwa Transaksi Jual Beli terhadap sebuah Kios yang tidak dapat dipisahkan dengan Bidang Tanah dan Bangunan Ruko tersebut diatas, seluas 2x2,5 M² (Dua kali dua koma lima meter persegi) pada tanggal 10-08-2009 dengan harga sebesar Rp 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) dari Pembeli Ny. HERLINDA Binti H. ANASRI KAMALUDIN, dan sejumlah uang tersebut telah diterima oleh Ny. SUNENGSIH ATMAWIJAYA alias KESIH, sebagai Penjual (Bukti : P.2) dan oleh karena itu Sah dan berharga menurut hukum, serta bersifat mengikat;

33. Menyatakan bahwa Transaksi Jual Beli terhadap sebidang Tanah seluas 208 M² (Dua ratus delapan meter persegi) dan Ruko berikut dengan Kios diatasnya yang terletak di Alamat Jl. Raya Puncak No. 83 Cibogo, Kab. Bogor, Prop. Jawa Barat dengan batas- batasnya sebagai berikut:

1.1 Sebelah Utara : Rumah kediaman HJ. ROSNA bt. H. MAEMUNAH;

1.2 Sebelah Selatan : Jalan Raya Puncak;

1.3 Sebelah Timur : Jalan Setapak;

1.4 Sebelah Barat : Sofa/Anak HJ. SOPIAH;

Antara :

BASIR CHANDRA Bin NAZAR, sebagai Pembeli pada tanggal 1-8-2007 s/d 1-8-2020-2021 dengan secara mencicil, dengan Ny. SUNENGSIH ATMAWIJAYA alias KESIH, sebagai Penjual dengan Uang Muka / DP sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus juta rupiah). (Bukti : P.3) dan oleh karena itu Sah dan berharga menurut hukum, serta bersifat mengikat;

34. Menyatakan sebagai tindak lanjut dari Uang Muka / DP tersebut diatas, maka BASIR CHANDRA Bin NAZAR (Sebagai Pembeli) telah menyetorkan sejumlah Uang Angsuran kepada Ny SUNENGSIH ATMAWIJAYA alias KESIH, sebagaimana perincian sebagai berikut:

4.1 Pada tanggal 27-7-1996 sebanyak Rp 125.000.000,-

4.2 Pada tanggal 27-7-1997 sebanyak Rp 185.000.000,-

4.3 Pada tanggal 27-7-1998 sebanyak Rp 135.000.000,-

4.4 Pada tanggal 27-7-1999 sebanyak Rp 165.000.000,-

4.5 Pada tanggal 27-7-2000 sebanyak Rp 75.000.000,-,



- 4.6 Pada tanggal 27-7-2001 sebanyak Rp15.000.000
4.7 Pada tanggal 27-7-2002 sebanyak Rp10.000.000
4.8 Pada tanggal 27-7-2003 sebanyak Rp5.000.000
4.9 Pada tanggal 27-7-2004 sebanyak Rp5.000.000
4.10 Pada tanggal 27-7-2005 sebanyak Rp 10.000.000
4.11 Pada tanggal 27-7-2006 sebanyak Rp -
4.12 Pada tanggal 27-7-2007 sebanyak Rp -
4.13 Pada tanggal 27-7-2008 sebanyak Rp 17.500.000,-
4.13 Pada tanggal 27-7-2009 sebanyak Rp 50.000.000,-
4.13 Pada tanggal 27-7-2010 sebanyak Rp 100.000.000,-

Jumlah Rp 955.000.000,-

Terbilang : sembilan Ratus Lima Puluh Lima Juta Rupiah. (Bukti : P-4)
dan oleh karena itu Sah dan berharga menurut hukum, serta bersifat mengikat;

35. Menyatakan hukumnya bahwa terhadap sebidang Tanah Seluas 208 M2 (Dua ratus delapan meter persegi) berikut dengan Bangunan Ruko termasuk Kios di atasnya, satu- satunya sebagai Pemilik yang Sah menurut Hukum adalah PENGUGAT I (BASIR CHANDRA Bin NAZAR) dan PENGUGAT II (Ny. HERLINDA Binti H. ANASRI KAMALUDIN), dengan alasan hukum, bahwa terhadap Bidang Tanah dan Bangunan sengketa, telah terlebih dahulu dibeli oleh Orang Tua Kandung dari PENGUGAT II (Bpk. H. ANASRI KAMALUDIN) sebelum meninggal Dunia. Dan PENGUGAT I maupun PENGUGAT II, sebelum TERGUGAT II Drs. H. Sofyan Abdurrachman, membeli Objek Tanah Sengketa berikut dengan Bangunannya, dari TERGUGAT I, dihadapan TERGUGAT III. Dalam arti kata : Bahwa TERGUGAT II membeli sebidang Tanah dan Bangunan tersebut yang telah terlebih dahulu dibeli oleh Para Pengugat, dan Orang Tua PENGUGAT II. Didalam hal ini TERGUGAT II telah Keliru dan Ceroboh untuk melakukan Perbuatan Hukum dengan cara melakukan Transaksi Jual Beli terhadap Tanah Sengketa ini dengan Pihak TERGUGAT I dengan tidak melakukan Pengecekan di Lokasi tanah tersebut untuk mengetahui kebenaran data Yuridis dan data fisik atas tanah sengketa, dan tidak melibatkan pihak PENGUGAT I dan PENGUGAT II sebagai Pihak yang berhak atas Tanah Objek Jual Beli ini sehingga tidak merugikan Para Pengugat.

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah diuraikan diatas dengan ini Para Pengugat memohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas IB Cibinong, atau Majelis Hakim yang memeriksa dan yang memutuskan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini berkenaan memanggil kedua belah pihak untuk didengarkan keterangannya dan diperiksa dimuka persidangan serta memutuskan sebagai hukum :

I. Dalam provisi :

1. Memerintahkan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk menghentikan serta menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang melanggar hukum terhadap hak milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II tersebut diatas, sebelum ada keputusan mengenai pokok perkara;
2. Memerintahkan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk menyerahkan Gembok berikut dengan Anak Kunci Pintu masuk RM. Surya Minang, milik Para Penggugat yang telah dikuasai oleh TERGUGAT II, dengan secara tidak Sah / secara Illegal, kepada Pihak PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II selaku Pemilik Tanah Sengketa dan Bangunan Sengketa tersebut, sebelum dibeli oleh TERGUGAT II (Drs. H. Sofyan Abdurrachman) dari Pihak TERGUGAT I, sehingga merugikan keuangan PARA PENGGUGAT yang tidak sedikit nilainya, termasuk kerugian moriel (Immateriel) yang tidak dapat diukur dengan nilai uang atau suatu benda yang berupa apapun, dan jual beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I, kepada TERGUGAT II, tidak menghapuskan Hak Keperdataan dari Para Penggugat yang melekat terhadap sebidang tanah dan sebuah Bangunan Ruko berikut dengan sebuah Kios sengketa, didalam perkara ini;
3. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II maupun TERGUGAT III untuk segera mengembalikan sejumlah uang milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II sebesar Rp1.110.000.000,- (Satu miliar seratus sepuluh juta rupiah), sebagaimana yang telah disebutkan pada bagian Posita diatas. Setelah Putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Geeweth);
4. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III untuk membayar uang paksa (Dwaang Soom) sebesar Rp1.000.000,- (Satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan Provisi, yang merupakan Tuntutan dari Para Penggugat didalam Perkara ini, masing-masing kepada PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II;

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II untuk seluruhnya;

Hlm. 15 dari 56 hlm. Putusan No.: 301/PDT.G/2016/PN.CBI
Form-02/SOP/06.3/2017



2. Menyatakan bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II maupun TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrecht Matig Daad) terhadap hak milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II;
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah seluas 208 M² (Dua ratus delapan meter persegi) berikut dengan sebuah bangunan Ruko dan Kios sengketa di atasnya adalah telah menjadi hak milik Syah yang telah dibeli oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II maupun Orang Tua Kandung dari PENGGUGAT II yakni Bpk. H. Anasri Kamaluddin, sebelum meninggal dunia;
4. Menyatakan sejumlah uang sebesar Rp1.110.000.000,- (Satu miliar seratus sepuluh juta rupiah) sebagai uang untuk membeli sebidang tanah berikut dengan bangunan Ruko dan Kios di atasnya adalah telah diterima oleh TERGUGAT I, sesuai dengan bukti-bukti yang diajukan didalam perkara ini, yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum oleh Para Penggugat;
5. Menyatakan bahwa apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maupun TERGUGAT III apabila tidak mengembalikan sejumlah uang milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II sebesar Rp1.110.000.000,- (Satu miliar seratus sepuluh juta rupiah) tersebut, maka terhadap sebidang tanah seluas 208 M² (Dua ratus delapan meter persegi) berikut dengan sebuah bangunan Ruko dan Kios sengketa di atasnya dinyatakan telah menjadi hak milik yang syah dari PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II, didalam hal ini wajib untuk diserahkan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II kepada PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II setelah Putusan Perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Geeweth);
6. Menyatakan bahwa Transaksi Jual Beli terhadap sebidang Tanah seluas 208 M² (Dua ratus delapan meter persegi) dan Ruko berikut dengan Kios di atasnya yang terletak di Alamat Jl. Raya Puncak No. 83 Cibogo, Kab. Bogor, Prop. Jawa Barat dengan batas-batasnya sebagai berikut:
Sebeiah Utara : Rumah kediaman HJ. ROSNA bt. H. MAEMUNAH;
Sebeiah Selatan : Jalan Raya Puncak;
Sebalah Timur : Jalan Setapak;
Sebeiah Barat : Sofa/Anak HJ. SOPIAH;
Antara :
H. ANASRI KAMALUDDIN, sebagai Orang Tua Kandung dari PENGGUGAT II. (Dahulu) sebagai Pembeli;



Dengan Ny. SUNENGSI ATMAWIJAYA alias KESIH, sebagai TERGUGAT I; (Dahulu) sebagai Penjual;

Dengan harga Kontan dan Seketika sebesar Rp 40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah) yang mana sejumlah uang tersebut telah diserahkan oleh Pembeli, dan telah diterima oleh Penjual. (Bukti : P.1). dan oleh karena itu Sah dan berharga menurut hukum, serta bersifat mengikat;

7. Menyatakan bahwa Transaksi Jual Beli terhadap sebuah Kios yang tidak dapat dipisahkan dengan Bidang Tanah dan Bangunan Ruko tersebut diatas, seluas 2x2,5 M² (Dua kali dua koma lima meter persegi) pada tanggal 10-08-2009 dengan harga sebesar Rp 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) dari Pembeli Ny. HERLINDA Binti H. ANASRI KAMALUDIN, dan sejumlah uang tersebut telah diterima oleh Ny. SUNENGSIH ATMAWIJAYA alias KESIH, sebagai Penjual (Bukti : P.2) dan oleh karena itu Sah dan berharga menurut hukum, serta bersifat mengikat;

8. Menyatakan bahwa Transaksi Jual Beli terhadap sebidang Tanah seluas 208 M² (Dua ratus delapan meter persegi) dan Ruko berikut dengan Kios diatasnya yang terletak di Alamat Jl. Raya Puncak No. 83 Cibogo, Kab. Bogor, Prop. Jawa Barat dengan batas- batasnya sebagai berikut:

Sebelah Utara : Rumah kediaffen HJ. ROSNA bt. H. MAEMUNAH;

Sebelah Selatan : Jalan Raya Puncak;

Sebalah Timur : Jalan Setapak;

Sebelah Barat : Sofa/Anak HJ. SOPIAH;

Antara :

BASIR CHANDRA Bin NAZAR, sebagai Pembeli pada tanggal 1-8-2007 s/d 1-8-2020-2021 dengan secara mencicil, dengan Ny. SUNENGSIH ATMAWIJAYA alias KESIH, sebagai Penjual dengan Uang Muka / DP sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus juta rupiah). (Bukti : P.3) dan oleh karena itu Sah dan berharga menurut hukum, serta bersifat mengikat;

9. Menyatakan sebagai tindak lanjut dari Uang Muka / DP tersebut diatas, maka BASIR CHANDRA Bin NAZAR (Sebagai Pembeli) telah menyetorkan sejumlah Uang Angsuran kepada Ny SUNENGSIH ATMAWIJAYA alias KESIH, sebagaimana perincian sebagai berikut:

4.1 Pada tanggal 27-7-1996	sebanyak	Rp	125.000.000,-
4.2 Pada tanggal 27-7-1997	sebanyak	Rp	185.000.000,-
4.3 Pada tanggal 27-7-1998	sebanyak	Rp	135.000.000,-



4.4 Pada tanggal 27-7-1999	sebanyak	Rp	165.000.000,-
4.5 Pada tanggal 27-7-2000	sebanyak	Rp	75.000.000,-
4.6 Pada tanggal 27-7-2001	sebanyak	Rp	15.000.000,-
4.7 Pada tanggal 27-7-2002	sebanyak	Rp	10.000.000,-
4.8 Pada tanggal 27-7-2003	sebanyak	Rp	5.000.000,-
4.9 Pada tanggal 27-7-2004	sebanyak	Rp	5.000.000,-
4.10 Pada tanggal 27-7-2005	sebanyak	Rp	10.000.000,-
4.11 Pada tanggal 27-7-2006	sebanyak	Rp	-
4.12 Pada tanggal 27-7-2007	sebanyak	Rp	-
4.13 Pada tanggal 27-7-2008	sebanyak	Rp	17.500.000,-
4.13 Pada tanggal 27-7-2009	sebanyak	Rp	50.000.000,-
4.13 Pada tanggal 27-7-2010	sebanyak	Rp	100.000.000,-
Jumlah			Rp 955.000.000,-

Terbilang : Sembilan Ratus Lima Puluh Lima Juta Rupiah. (Bukt: P.4) dan oleh karena itu Sah dan berharga menurut hukum, serta bersifat mengikat;

10. Menyatakan hukunya bahwa terhadap sebidang Tanah Seluas 208 M² (Dua ratus delapan meter persegi) berikut dengan Bangunan Ruko termasuk Kios diatasnya, satu- satunya sebagai Pemilik yang Sah menurut Hukum adalah PENGUGAT I (BASIR CHANDRA Bin NAZAR) dan PENGUGAT II (Ny. HERLINDA Bint! H. ANASRI KAMALUDIN, dengan alasan hukum, bahwa terhadap Bidang Tanah dan Bangunan sengketa, telah terlebih dahulu dibeli oleh Orang Tua Kandung dari PENGUGAT II (Bpk. H. ANASRI KAMALUDIN) sebelum meninggal Dunia. Dan PENGUGAT I maupun PENGUGAT II, sebelum TERGUGAT II Drs. H. Sofyan Abdurrachman, membeli Objek Tanah Sengketa berikut dengan Bangunannya, dari TERGUGAT I, dihadapan TERGUGAT III. Dalam arti kata : Bahwa TERGUGAT II membeli sebidang Tanah dan Bangunan tersebut yang telah terlebih dahulu dibeli oleh Orang Tua PENGUGAT II dan Para Pengugat. Didalam hal ini TERGUGAT II telah Keliru dan Ceroboh untuk melakukan perbuatan hukum, dengan Cara melakukan Transaksi Jual Beli terhadap Tanah Sengketa ini dengan Pihak TERGUGAT I, dengan tidak melakukan Pengecekan dilokasi Tanah Sengketa untuk mengecek kebenaran mengenai data Yuridis dan data fisik atas Tanah Sengketa didalam perkara ini;
11. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk membayar ganti kerugian, masing-masing kepada PENGUGAT I sebesar Rp555.000.000,- (Lima ratus lima puluh lima juta rupiah). Dan kepada PENGUGAT II sebesar Rp555.000.000,- (Lima ratus lima



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh lima juta rupiah) dari total kerugian PENGUGAT I dan PENGUGAT II sebesar Rp1.110.000.000,- (Satu miliar seratus sepuluh juta rupiah), terhitung semenjak perkara ini diputus oleh Majelis Hakim yang menangani perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Geeweth);

12. Menghukum TERGUGAT I, atau TERGUGAT II khususnya untuk mengembalikan Gembok dan Anak Kunci pintu masuk RM. Surya Minang milik PENGUGAT I dan PENGUGAT II kepada PENGUGAT I dan PENGUGAT II. Dan serta tidak melakukan segala bentuk aktivitas diatas Areal Tanah sengketa, dan menyerahkan kepada PENGUGAT I dan PENGUGAT II dengan tanpa syarat. Agar PENGUGAT I dan PENGUGAT II bisa kembali untuk melaksanakan aktivitas usahanya diatas Areal Tanah dan Bangunan tersebut seperti keadaan semula. Sebelum perkara ini diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Cibinong Kab. Bogor;

13. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan, Banding dan Kasasi;

14. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II maupun TERGUGAT III untuk membayar uang paksa (Dwaang Soom) sebesar Rp1.000.000,- (Satu juta rupiah) setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Kelas IB Cibinong Kab. Bogor, masing-masing kepada PENGUGAT I dan PENGUGAT II;

15. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk membayar segala biaya yang timbul didalam perkara ini;

DAN-ATAU;

Jika Pengadilan Negeri Kelas IB Cibinong Kab. Bogor, Majelis Hakim yang memutuskan perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang menurut Hukum/Pengadilan Dalam Peradilan yang baik adalah patut dan adil (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap Kuasanya sebagaimana yang disebut di atas, Tergugat II telah datang menghadap kepersidangan Kuasanya bernama EKO DWINANTO, SH., Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor "EKO DWINANTO, SH & REKAN, beralamat di Jl. Tirta II RT009/RW013 Kel. Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Januari 2017 yang telah didaftarkan pada Kantor

Hlm. 19 dari 56 hlm. Putusan No.: 301/PDT.G/2016/PN.CBI
Form-02/SOP/06.3/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 02 Februari 2017, Tergugat III hadir menghadap Kuasanya bernama SANTY WILDHANIYAH, SH., SRIMURTINI, SH., RENALDI, SH., H. SYARIEF HIDAYATULLAH, SH berdasarkan Surat kuasa khusus tanggal 25 Januari 2017 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 26 Januari 2017, Turut Tergugat hadir kuasanya LISKIMAN, SH., dan SARMINTO, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Januari 2017, sedangkan Tergugat I tidak hadir atau menyuruh wakilnya untuk menghadap dimuka persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, maka sidang dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara dan berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (Perma RI) Nomor 01 tahun 2016 tentang Proses Mediasi di Pengadilan, maka Majelis Hakim menunjuk Hakim Pengadilan Negeri Cibinong CHANDRA GAUTAMA, SH.,MH sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa dalam proses Mediasi yang dilakukan oleh Mediator, berdasarkan Surat Mediator tertanggal 9 Februari 2017, perihal : Laporan Pelaksanaan Mediasi, yang ditujukan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata No. 301/Pdt.G/2016/PN.Cbi., menyatakan bahwa upaya perdamaian yang dilakukan lewat Mediator telah gagal dan oleh karena itu penyelesaian perkara tersebut diserahkan kembali kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini guna proses selanjutnya, sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku;

Menimbang, bahwa persidangan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan dan atas gugatan tersebut, kuasa hukum Para Penggugat menyatakan ada perbaikan gugatan tertanggal 6 April 2017 sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan ini;

Menimbang, bahwa Tergugat II atas gugatan tersebut, telah mengemukakan jawaban sebagai berikut:

➤ DALAM EKSEPSI :

I. Gugatan Penggugat Salah Alamat (*Exeption Error In Persona*).

1. Bahwa Tergugat II dengan ini berkeberatan dan menolak dengan tegas gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II, bahwa gugatan *aquo* adalah gugatan yang semestinya hanya ditujukan kepada Tergugat I dan hanya mempunyai hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I.

Hlm. 20 dari 56 hlm. Putusan No.: 301/PDT.G/2016/PN.CBI/
Form-02/SOP/06.3/2017



Sebagaimana ditegaskan berkali kali oleh Para Penggugat dalam dalil-dalilnya pada gugatannya seperti dikutip dibawah ini:

- 1.1. Halaman 2 butir 1, yakni : *"Bahwa berdasarkan Akte Jual Beli.....dst...sebagai orang tua kandung **Penggugat II** dengan Ny. Sunengsi Atmawijaya alias Kesih sebagai **Tergugat I**...dst"*.
- 1.2. Halaman 3 buutir 2, yakni : *"Bahwa harga tanah dan bangunan.....dst...**Penggugat II** telah menyerahkan sejumlah uang....dst...kapada Pihak Kedua/**Tergugat I**.....dst"*.
- 1.3. Halaman 3 butir 3, yakni : *"Sedangkan kios yang berukuran...dst...telah dibeli oleh **Penggugat II** dari **Tergugat I**...dst"*.
- 1.4. Halaman 3 butir 4, yakni : *"Bahwa.....**Penggugat II**, ternyata membeli lagi sebidang tanah berikut bangunan...dst...**kepada Tergugat I**...dst"*.
2. Bahwa didalam gugatan Para Penggugat halaman 4 butir 6, 7 dan 8 posita gugatannya **secara tidak masuk akal dan mengada ada**, Para Penggugat memerintahkan Tergugat II untuk bertanggung jawab mengembalikan sejumlah uang secara tanggung renteng kepada Para Penggugat, tanpa adanya alasan hukum dan alas hak yang kuat untuk itu.
Bahwa dalam posita gugatan Para Penggugat halaman 4 butir 9 berbunyi ; *"...telah terjadi peristiwa hukum, dengan cara Tergugat I telah melakukan perbuatan pelepasan hak atas sebidang tanah....dst...kepada Drs. H. Sofyan Abdurrachman...dst"*.
Bahwa pada posita gugatan Para Penggugat halaman 5 butir 10 berbunyi : *"Berdasarkan Akta Jual Beli...dst...maka terhadap Buku tanah/Sertifikat Hak Milik No. 779/Cipayung, dengan surat ukur/gambar situasi No. 5806/1980, tertulis atas nama Ny. Rosna bt. Hj. Maemunah...dst"*.
Kemudian pada posita gugatan Para Penggugat halaman 5 butir 11, berbunyi : *"Bahwa sehubungan dengan adanya pelaksanaan pekerjaan pelepasan hak atas sebidang tanah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II...dst"*.
Bahwa faktanya adalah Para Penggugat dalam hal ini telah salah memahami kedudukan Tergugat II, dimana menurut Para Penggugat ada hubungan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II, sementara Para Penggugat secara jelas dan nyata mengakuibahwa Ny. Rosna bt. H. Maemunah adalah sebagai pemilik tanah dan



bangunan dalam perkara *aquo* sebagaimana bukti autentik berupa Sertifikat Hak Milik No. 779/Cipayung dan BUKAN milik Tergugat I. Bagaimana mungkin Tergugat I yang notabene BUKAN Pemilik dapat melakukan pelepasan hak atas tanah dan bangunan dalam perkara *aquo*.

Oleh karena itu Tergugat II *men-someer* Para Penggugat untuk membuktikan bahwa ada hubungan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II apalagi hubungan hukum antara Tergugat II dengan Para Penggugat.

Sebagaimana di jelaskan dalam Kaidah yurisprudensi MARI No. 294/K/Sip/1971 tanggal 1971 yang berbunyi "*Gugatan harus diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum*".

Putusan MARI No. 1260K/Sip/1980 tanggal 31 Maret 1982 yang berbunyi sebagai berikut : "*Gugatan tidak dapat diterima karena ditujukan terhadap kuasa dari Ny. Soekarlin, sedangkan yang seharusnya digugat adalah Ny. Soekarlin pribadi*".

3. Buku karangan M. Yahya Harahap, SH. Judul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Cetakan Ketiga, penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Tahun 2005 pada halaman 112 s/d. 113 (mengenai gugatan yang salah dalam menarik pihak sebagai cacat formil yang mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima. Adapun doktrin hukum dimaksud dikutip sebagai berikut :

"Bentuk lain error in persona yang mungkin terjadi adalah orang yang ditarik sebagai tergugat keliru (gemis aanhoedernigheid). Yang meminjam uang adalah A, tetapi yang ditarik sebagai Tergugat untuk melunasi pembayaran adalah B. Gugatan yang demikian, salah dan keliru, karena tidak tepat orang yang didudukkan sebagai Tergugat".

Maka dengan demikian gugatan yang di ajukan Para Penggugat Salah Alamat (*Exeption Error in Persona*) dan karenanya kami mohon Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvanlelijk verklaard*).

II. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exeption Plurium Litis Consortium*);

4. Bahwa dalam posita gugatan Para Penggugat halaman 5 butir 10, berbunyi : "*berdasarkan Akta Jual Beli No. 21/2014 yang dibuat dihadapan Titin Lestari, SH., Mkn., sebagai Notaris/PPAT wilayah jabatan kabupaten Bogor Propinsi Jawa Barat, maka terhadap Buku Tanah/Sertifikat Hak Milik No. 779/Cipayung, dengan Surat*



Ukur/Gambar Situasi No. 5809/1980 tertulis atas nama Ny. Rosna bt. Hj. Maemunah....dst".

Maka jelas dan nyata **Para Penggugat mengakui** bahwa dalam Akta Jual Beli No. 21/2014 yang dibuat dihadapan Notaris (Tergugat III) disebutkan bahwa Ny. Rosna bt. Hj. Maemunah adalah sebagai Penjual (pemilik tanah dalam perkara *aquo*) dan Tergugat II dalam Akta Jual Beli tersebut sebagai Pembeli;

Dengan demikian tidak ada hubungan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II. Yang terjadi adalah hubungan hukum antara Ny. Rosna bt. Hj. Maemunah selaku pemilik tanah yang sah (Penjual) dalam perkara *aquo* dengan Tergugat II sebagai Pembeli;

Akan tetapi dalam hal ini, **Ny. Rosna bt. Hj. Maemunah** selaku pemilik tanah sekaligus penjual dalam perkara *aquo* berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 779/Cipayung, Surat Ukur/Gambar Situasi No. 5806/1980, TIDAK DIMASUKKAN sebagai PIHAK dalam gugatan Para Penggugat;

Hal tersebut diatas bertentangan dengan Yurisprudensi berikut dibawah ini :

- a. Putusan MARI No.151 K/Sip/1972 tanggal 13 Mei 1975 yang berbunyi sebagai berikut : *"Bahwa oleh karena gugatan tidak lengkap (yang digugat hanya seorang) gugatan harus dinyatakan tidak diterima";*
- b. Putusan MARI No. 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 yang berbunyi sebagai berikut: *"Bahwa berdasarkan kekurangan formil gugatan Pengugat (Terbanding) harus dinyatakan tidak diterima";*
- c. Putusan MARI No. 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976 yang berbunyi sebagai berikut : *"Suatu yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima".*
5. Buku karangan M. Yahya Harahap, SH. Judul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Cetakan Ketiga, penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Tahun 2005 pada halaman 112 s/d. 113 (mengenai gugatan yang salah dalam menarik pihak sebagai cacat formil yang mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima. Adapun doktrin hukum dimaksud dikutip sebagai berikut :



“Bentuk lain *error in persona* yang mungkin terjadi adalah orang yang ditarik sebagai tergugat keliru (*gemis aanhoedarnigheid*). Yang meminjam uang adalah A, tetapi yang ditarik sebagai tergugat untuk melunasi pembayaran adalah B. Gugatan yang demikian, salah dan keliru, karena tidak tepat orang yang didudukan sebagai tergugat”

Seperti yang dijelaskan terdahulu, kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat *error in persona* (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai Penggugat). Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*gemis aanhoedarnigheid*) atau mungkin juga berbentuk *plutium litis consortium* (kurang pihak dalam gugatan).

Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:

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

III. Gugatan A Quo bersifat kabur (*Obscuur Libelium*) Karena Antara Posita dan Petitum bertentangan (*contradictio In Terminis*).

6. Bahwa gugatan Para Penggugat butir 1 sampai dengan butir 19 merupakan rangkaian Posita/positum yang merupakan alasan-alasan hukum/argumen hukum diajukannya gugatan, *akan tetapi masih dalam rangkaian Posita/Positum, para Penggugat mencampur adukan/memasukkan Petitum pada butir 20 sampai dengan butir 30 ditambah butir 31 sampai dengan butir 35 pada gugatan perbaikan*. Petitum adalah tuntutan atau permintaan atas alasan mengapa gugatan diajukan.

Hal tersebut diatas mencerminkan bahwa Para Penggugat belum memahami tata cara pembuatan gugatan yang baik dan benar sehingga gugatan menjadi tidak jelas/kabur (*Obscuur Lebelium*).

7. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat halaman 9 butir 30 berbunyi : “....sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan adalah bersifat mengikat serta berharga menurut hukum”. Sementara Para Penggugat tidak memasukkan sita jaminan (*Corsevatoir Belag*) didalam tuntutan nya/ Petitum nya, sehingga harus di simpulkan bahwa tuntutan Gugatan demikian merupakan gugatan yang tidak jelas (*obscuur*) dan harus dikesampingkan.



Bahwa hal tersebut bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung RI. No. 720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999 : *"Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh Positum/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana antara positum dengan Petitum tidak ada atau tidak jelas. Maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum Acara Perdata, gugatan yang berkwalitas demikian itu, harus dinyatakan : "tidak dapat diterima".*

8. Bahwa Para Penggugat mendalilkan (*quod non*-hal mana ditolak) Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat sebagaimana terlihat dalam Gugatannya sebagai berikut:

- 8.1. Halaman 4 butir 6 **Posita**, yang dikutip sebagai berikut :

"Ditambah dengan kerugian sejumlah uang angsuran sebagaimana tersebut pada angka 4.1 s/d 4.13, sebesar Rp.955.000.000,- (sembilan ratus lima puluh lima juta rupiah), jadi dengan demikian total qommutatife kerugian uang tunai sebesar Rp. 1.110.000.000,- (satu milyar seratus sepuluh juta rupiah) yang wajib dikembalikan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maupun TERGUGAT III, secara tanggung renteng..."

- 8.2. Halaman 4 pada butir 7 **Posita**, yang dikutip sebagai berikut :

"Jadi, dengan demikian, total kerugian pada poin 4.13+5.1, 5.2, 5.3 dan poin 6+point 7 = Rp. 1.110.000.000,-(satu milyar seratus sepuluh juta rupiah) yang harus dikembalikan oleh Tergugat I secara tanggung renteng kepada Penggugat I dan Penggugat II dengan tidak dicicil.....dst";

- 8.3. Halaman 10 butir 6 (perbaikan gugatan terdapat pada halaman 5 butir 11), **Petitum**, yang dikutip sebagai berikut :

"Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat I sebesar Rp.555.000.000,- (lima ratus lima puluh lima juta rupiah). Dan kepada Penggugat II sebesar Rp555.000.000,- (lima ratus lima puluh lima juta rupiah).....dst";

Bahwa kutipan gugatan diatas, Para Penggugat mendalilkan (*quod non*-hal mana ditolak) Tergugat II harus bertanggung jawab secara tanggung renteng mengembalikan kerugian Para Penggugat, namun



demikian tidak pernah diuraikan secara terperinci dari jumlah ganti kerugian yang dituntut tersebut dalam petitumnya mengakibatkan tidak adanya dasar fakta atas jumlah kerugian yang diderita Para Penggugat;

Kemudian sebagaimana didalilkan dalam halaman 4 butir 5, dan halaman 6 butir 7 Posita Gugatan, serta tuntutan/Petitum sebagaimana tercantum dalam halaman 10 butir 6 (perbaikan gugatan terdapat pada halaman 5 butir 11) Petitum Gugatan, artinya tuntutan atas kerugian dalam petitum tersebut didasarkan pada angka-angka yang senyatanya tidak memiliki dasar fakta, cenderung berdasarkan perkiraan Para Penggugat sendiri atau bahkan mengada ada, sehingga harus disimpulkan bahwa tuntutan Gugatan demikian merupakan Gugatan yang tidak jelas (*obscur*);

9. Sebagaimana hal tersebut diatas, Mahkamah Agung RI melalui yurisprudensi – yurisprudensi nya menegaskan sikapnya terhadap gugatan yang mengandung petitum yang tidak jelas dengan memberikan kaidah hukum sebagai berikut :

- a. Putusan MARI No. 492/K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970 :
“Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut”;
- b. Putusan MARI No. 582 K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975 :
“Karena petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak diterima”;
- c. Putusan MARI No. 550 K/Sip/1979, tanggal 8 Mei 1980 :
“Bahwa petitum ke 4 s/d 6 dari Penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena kerugian-kerugian yang diminta tidak diadakan perincian”;
- d. Putusan MARI No. 588 K/Sip/1983, tanggal 28 Mei 1984 :
“Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”;

Bahwa berdasarkan uraian atas fakta-fakta yang dikuatkan oleh yurisprudensi diatas, maka Gugatan *aquo* mengandung tuntutan yang tidak jelas atau *obscur*, oleh karenanya kami mohon Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaad*).



➤ DALAM PROVISI :

10. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas permohonan provisi dari Para Penggugat sebagaimana dalam halaman 9 butir 1, 2, 3 dan 4 gugatan Para penggugat, dengan alasan dan dasar sebagai berikut :

10.1. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 21 / 2014 antara Ny. Rosnabt.Hj. Maemunah, pemilikSertifikat Hak Milik No. 779/Cipayung selaku Penjual dengan H. Sofyan Abdurrachman (Tergugat II) yang dibuat dihadapan Tergugat III, kemudian atas dasar Akta Jual Beli dimaksud maka beralih kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 779/Cipayung, Gambar Situasi 5806/1980, seluas 208 meter persegi, terletak di jalan raya puncak, No. 83, Cibogo, Desa Cipayung, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat atas nama H. Sofyan Abdurrachman.

10.2. Bahwa atas hal tersebut butir 10.1 diatas, maka Tergugat II adalah pemilik yang sah tanah berikut bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 779/Cipayung, maka sangat tidak pantas dan sangat mengada-ada apabila Para Penggugat menyatakan sebagai pemilik atas tanah dan bangunan sebagaimana tersebut butir 10.1 diatas tanpa alas hak dan tanpa bukti autentik sebagaimana yang dimiliki Tergugat II; Bagaimana mungkin Para Penggugat meminta Tergugat II untuk menyerahkan apa yang menjadi hak milik Tergugat II, padahal antara Para Penggugat dengan Tergugat II tidak ada hubungan hukum, maka oleh karenanya patut dan cukup beralasan menurut hukum, permohonan provisi Para Penggugat halaman 9 butir 1 s/d 4 tersebut ditolak;

➤ DALAM POKOK PERKARA :

11. Bahwa Tergugat II dengan ini mohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan dalam Eksepsi dan Provisi diatas, secara *mutatis mutandis* haruslah telah dianggap termuat ulang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban Pokok Perkara ini;

12. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakuisecara tegas dan nyata tentang kebenarannya;

13. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat halaman 4 butir 6, 8, dan 17 dalam gugatannya, yang menyatakan untuk menanggung ganti kerugian yang dialami Para Penggugat



secara tanggung renteng baik terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan gugatan mana mengada ada dan patut untuk dikesampingkan;

Bahwa faktanya adalah didalam gugatan Para Penggugat halaman 2 dan 3 butir 1 s/d butir 5 sama sekali **tidak menyebutkan** adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat II, akan tetapi secara jelas dan nyata fakta nya adalah berkali kali disebutkan adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I, artinya hubungan hukum tersebut terputus hanya sampai pada Para Penggugat dengan Tergugat I saja;

Bahwa dengan demikian sangat mengada ada apabila Para Penggugat meminta pertanggung jawaban terhadap Tergugat II untuk membayar ganti rugi atas perkara *aquo*;

14. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat halaman 4 dan 5 butir 9, 11 dan 16 dalam gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat I adalah pihak yang telah melakukan perbuatan pelepasan hak atas sebidang tanah seluas 208 meter persegi dalam perkara *aquo*, kepada Tergugat II dihadapan Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli No. 21/2014 pada tanggal 07-10-2014;

Bahwa faktanya sebenarnya Pelepasan hak atas sebidang tanah yang dimaksud adalah antara Ny. Rosna Bt. H. Maemunah pemilik Setifikat Hak Milik No. 779/Cipayung dalam perkara *aquo* sekaligus sebagai penjual dengan Drs. H. Sofyan Abdurrachman selaku Pembeli sebagaimana Akta Jual Beli No. 21/2014, hal mana DIAKUI oleh Para Penggugat sendiri didalam gugatannya halaman 5 butir 10;

Maka dapat disimpulkan bahwa Para Penggugat tidak memahami persoalan/permasalahan dimaksud dan dali-dalil dalam gugatannya antara satu dengan yang lain saling kontradiktif, oleh karenanya mohon kepada majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya tidaknya mengesampingkan dalil gugatan Para Penggugat tersebut diatas.

15. Bahwa dalil posita halaman 6 butir 13 gugatan Para Penggugat adalah dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada, karenanya Tergugat II menolak dengan tegas, dengan dasar dan alasan sesuai fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- 15.1. Tergugat II adalah pemilik sah tanah berikut bangunan sebagaimana bukti autentik berupa Sertifikat Hak Milik No. 779/ Cipayung, Gambar Situasi 5806/1980 seluas 208 meter persegi, terletak di Jalan Raya Puncak No. 83, Cibogo, Desa



Cipayung, Kecamatan Megamendung, Kab. Bogor, Jawa Barat
atas nama Tergugat II (H. Sofyan Abdurrachman), berdasarkan
Akta Jual Beli No. 21/2014, tanggal 07/10/2014 yang dibuat oleh
Tergugat III selaku PPAT/Notaris;

15.2. Bahwa dengan demikian Para Penggugat seperti telah
diakuisendiritelah menggunakan/memakai bangunan milik
Tergugat II tanpa hak dan jelas melanggar hukum;

15.3. Bahwa Tergugat II selaku pemilik sah atas tanah berikut
bangunan dalam perkara *aquo* berhak untuk berbuat/tidak
berbuat apapun terhadap hak miliknya tanpa harus ada surat
perintah dari Pengadilan ataupun instansi pemerintah daerah
setempat;

16. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat
halaman 7 pada butir 18 gugatannya mengenai Sita Jaminan
(*Conservatoir Beslag*), karena dalil tersebut mengada-ada dan tidak
berdasar hukum, oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya tidaknya
dikesampingkan;

Bahwa permohonan Sita Jaminan yang diajukan Para Penggugat
halaman 7 butir 18 gugatannya adalah tidak berdasar secara hukum,
sebab obyek sengketa dimaksud perkara *aquo* adalah milik Tergugat II
(Drs. H. Sofyan Abdurrachman) yang notabene tidak ada hubungan
hukum baik dengan Para Penggugat maupun dengan Tergugat I.

Sebagaimana Putusan MARI no. 476.K/Sip/1974, tanggal
14 Nopember 1974 yang memberikan kaidah hukum sebagai berikut :

*“Sita Jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak
ketiga”;*

17. Berdasarkan uraian dan yurisprudensi diatas, terbukti bahwa
permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diajukan Para
Penggugat adalah mengada-ada dan tidak berdasar secara hukum.
Oleh karenanya, mohon Majelis Hakim Yang Mulia menolak dalil-dalil
halaman 7 butir 18 mengenai Sita Jaminan dalam gugatannya;

Berdasarkan hal tersebut diatas, Tergugat II mohon agar Majelis Hakim Yang
Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara *Aquo* berkenan untuk
memberikan putusan dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak gugatan Para Penggugat tersebut untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*NIET ONTVANKELIJK VERKLAARD*).

DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan putusan Provisi dari Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara *aquo*.

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat II mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Tergugat III atas gugatan tersebut, telah mengemukakan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali apa-apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat III tentang kebenarannya;
- Bahwa gugatan Penggugat *error in persona* khusus dengan Tergugat III karena dalam hal mengajukan Gugatan, haruslah nyata adanya kepentingan (*Point d'interest*, *Point d'action*), dalam hal ini perlu diuraikan apa hubungan atau kepentingan hukum secara langsung antara Penggugat dengan Tergugat III. Sebab apabila tidak ada kepentingan, maka Penggugat tidak dapat melibatkan atau mendudukkan Notaris selaku Tergugat III dalam perkara *a quo* (*No Interest*, *No action*), karena tidak ada hubungan langsung antara Penggugat dengan Tergugat III, maka Gugatan Penggugat adalah *error in persona* dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima atau setidaknya menyatakan Tergugat III dikeluarkan dalam perkara *a quo*.
- Bahwa gugatan Penggugat *obscure libel (tidak jelas)* dalam hal :
 - a. Mendudukkan Tergugat III selaku pihak dalam gugatannya, dalam hal ini apakah gugatan ditujukan terhadap Tergugat III dalam jabatannya selaku Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena baik Notaris maupun PPAT mempunyai kewenangan yang berbeda. Notaris diatur oleh Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris

Hlm. 30 dari 56 hlm. Putusan No.: 301/PDT.G/2016/PN.CBI
Form-02/SOP/06.3/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan PPAT diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

- b. Mengenai dasar kepemilikan obyek sengketa tersebut apakah milik dari Tergugat I atau milik Pihak Lain karena tidak disebutkan dasar kepemilikan dari Tergugat I yang nato bene melakukan perbuatan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I;

Dengan demikian gugatan Penggugat tidak memenuhi asas tegas dan jelas (*"eenduidelijke en bepaalde conclusie"*) sehingga gugatan Penggugat dalam perkara In-Casu "kabur atau tidak jelas" dan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 492 K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 ditegaskan : "Gugatan Penggugat yang kabur dan tidak sempurna haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima";

- Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena yang tercatat dalam Akta Jual Beli Nomor 21/2014 tanggal 7 Oktober 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat III adalah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.779/Cipayung seluas 208 M2 (duaratus delapan meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi 5806/1980 tercatat atas nama NY. ROSNA BT HJ. MAEMUNAH yang telah dibebani hipotik pertama atas nama Bank Pembangunan Indonesia dan telah di roya di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor pada tanggal 4 September 2014 berdasarkan Surat Roya Nomor : TOP.CRO/RCO.JTH/4077/2014 tanggal 24 Juni 2014 dari PT. Bank Mandiri (Persero) kemudian beralih atas nama DRS. H. SOFYAN ABDURRACHMAN (point 10 Gugatan);

Berdasarkan dalil Gugatan Penggugat Point 10 tersebut seharusnya NY. ROSNA BT HJ. MAEMUNAH ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini. Bahwa dengan tidak diikut sertakan NY. ROSNA BT HJ. MAEMUNAH dalam perkara ini, Penggugat telah melanggar tertib beracara yaitu "Gugatan Kurang Pihak" sehingga demi hukum Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No 1669 K/Sip/1983, tertanggal 29 Nopember 1984, yaitu : "Bilamana dalam gugatan pihak-pihak yang berperkara tidak dicantumkan secara lengkap, maka gugatan tersebut akan dinyatakan tidak dapat diterima";

DALAM POKOK PERKARA

Hlm. 31 dari 56 hlm. Putusan No.: 301/PDT.G/2016/PN.CB/
Form-02/SOP/06.3/2017



1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi, secara *Mutatis Mutandis* mohon telah dimasukkan juga dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuاليا pa-apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat III tentang kebenarannya;
3. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas Gugatan Penggugat point 9 yang menyatakan bahwa Akta Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dibuat di hadapan Tergugat III dijadikan dasar hukum Tergugat II melakukan permohonan sertifikat adalah sangat keliru karena tanah obyek perkara sudah bersertifikat Hak Milik No. 779/Cipayung sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 5806/1980 atas nama Pemilik awal adalah Ny. ROSNA Bt. Hj. MAEMUNAH, jadi sangatlah tidak mungkin tanah yang telah bersertifikat dimohonkan untuk pembuatan sertifikat.
4. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas Gugatan Penggugat point 11. Sudah dijelaskan pada point 3 Jawaban Pokok Perkara Tergugat III bahwa tanah terperkara sudah bersertifikat Hak Milik. Hak Milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh. Sertifikat obyek perkara sudah diroya dan dilakukan pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, tidak ada masalah dengan sertifikat tersebut. Sampai disitu tidak ada kewajiban Tergugat III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk meminta surat keterangan tidak sengketa daridesa/kelurahan apabila akan dilakukan transaksi terhadap tanah yang telah bersertifikat. Tanah yang sudah bersertifikat sudah jelas kepastian luas tanahnya, letak lokasi tanahnya, batas-batas dan nama pemilik sudah tercantum dalam sertifikat. Dan sertifikat tanah obyek terperkara sudah terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.

Bahwa sertifikat obyek perkara tercantum atas nama Ny. ROSNA Bt. Hj. MAEMUNAH, kemudian transaksi Jual Beli yang dilakukan di hadapan Tergugat III adalah antara Ny. ROSNA Bt. Hj. MAEMUNAH selaku penjual dan Drs. H. SOFYAN ABDURRAHMAN (Tergugat II) selaku pembeli yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 21/2014 tertanggal 07 Oktober 2014. Jadi tidak pernah ada jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan Tergugat III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
5. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas Gugatan Penggugat point 17 mengenai tanggung renteng terhadap Tergugat III karena Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum;



Bahwa penyebutan nama Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Akta Notaris atau PPAT tersebut karena ketentuan undang-undang yang mengatur kedua jabatan tersebut dan bukan sebagai pihak dalam akta sesuai dengan Pasal 38 Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN). Dan akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT adalah kehendak para pihak dan bukan kehendak Notaris/PPAT. Jadi sangatlah keliru jika Tergugat III selaku Notaris/PPAT telah melakukan perbuatan melawan hukum apalagi dituntut ganti rugi secara tanggung renteng karena Notaris bukan pihak dalam akta dan telah menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;

6. Bahwa Penggugat mendalilkan pada Point 25 Gugatannya mengenai Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari adalah tidak benar dan tidak mendasar karena Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas, Tergugat III mohon dengan hormat kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, kiranya berkenan memberikan putusan yang adil, dengan memutusnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh Eksepsi Tergugat III;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau Setidaknya Menyatakan Tergugat III dikeluarkan dalam Perkara a quo.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau : Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat atas gugatan tersebut, telah mengemukakan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat;
2. Bertitik tolak pada dalil gugatan Penggugat pada prinsipnya yang menjadi pokok permasalahan adalah Transaksi Jual beli antara para Penggugat dengan Para Tergugat atas bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 779/Cipayung Surat Ukur/ Gambar Situasi No. 5806 /1980 terletak di Desa Cipayung Kecamatan Megamendung Kabupaten



Bogor namun dalam gugatannya tidak ada yang mendalilkan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat sehingga melanggar hukum dan merugikan penggugat maka mohon kepada Majelis Hakim berkenan mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak/partaj dalam perkara aquo;

3. Bahwa gugatan Para Penggugat pada posita gugatannya yang intinya mendalilkan bahwa Terhadap Buku Tanah/Sertipikat Hak Milik tertulis atas nama Drs. H. SOFYAN ABDURACHMAN dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum mengikat karena perolehannya berdasarkan hasil kejahatan antara Tergugat I dengan Tergugat II. *Quad non* dalil gugatan aquo maka Para Penggugat telah mencampur adukan permasalahan pidana dengan perdata scdangkan Turut Tergugat sebagai Lembaga pelayanan publik di bidang pertanahan khususnya dalam mencatat peralihan hak atas Sertipikat obyek sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan demikian dalil gugatan Para Penggugat tidak berdasar pada hukum;
4. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat yang khususnya ditujukan kepada Turut Tergugat, dikarenakan pencatatan peralihan Hak/Balik Nama terhadap Sertipikat obyek sengketa telah sesuai dengan Undans- Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahu" J^o- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997. Bahwa tindakan administratif Turut Tergugat dalam mencatat peralihan Hak/Balik Nama terhadap sertipikat in litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Jo. Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Pasal 2, Jo. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 serta TELAH MEMENUHI Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik/AAUPB (algemene behoorlijk bestuur /principle of good administration) Sehingga Turut Tergugat TIDAK menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (detournement de povoir) dan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut TIDAK bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta TANPA wewenang yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Para Penggugat (willekeur)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan TIDAK bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang - Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986, Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b; Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo berkenan memutuskan:

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

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat selanjutnya Kuasa Para Penggugat mengajukan REPLIK tertanggal 27 April 2017 dan atas REPLIK tersebut selanjutnya Kuasa Tergugat II mengajukan DUPLIK tertanggal 4 Mei 2017, sedangkan Tergugat III mengajukan Duplik tertanggal 18 Mei 2017, Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik secara tertulis;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, Para Penggugat mengajukan surat-surat bukti yang telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup sebagai berikut :

BUKTI SURAT PENGGUGAT,

1. : Foto copy sesuai asli Surat Perjanjian Jual Beli Ruko tertanggal 26 Juli 1996, diberi tanda P-1;
2. : Foto copy sesuai asli Surat Pernyataan dengan lampiran kwitansi diberi tanda P-2;
3. : Foto copy tanpa asli kwitansi tertanggal 1-8-2007, diberi tanda P-3;
4. : Foto copy sesuai asli Surat Rincian Pengambilan Dana tertanggal 22 Desember 2010, diberi tanda P-4;
5. : Foto copy sesuai asli Jawaban Turut Tergugat IV perkara nomor 22/Pdt.G/2015/PN Cbi tertanggal 8 Juni 2015, diberi tanda P-5;
6. : Foto copy sesuai asli Catatan Inventaris Alat-alat Rumah Makan Surya Minang Di Jalan Raya Puncak No. 83 Cibogo Kabupaten Bogor, diberi tanda P-6;
7. : Foto copy sesuai asli Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor Pol: STPL/27/B/I/2015/Sektor tertanggal 27 Januari 2015, diberi tanda P-7;
8. : Foto copy sesuai asli Surat Tanda Perimaan Laporan No. Pol.:

Hlm. 35 dari 56 hlm. Putusan No.: 301/PDT.G/2016/PN.CBI/
Form-02/SOP/06.3/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

STPL/153/B/III/2015/Sektor, diberi tanda P-8;

9. : Foto copy sesuai asli Surat Panggilan Nomor: S.Pgl/51/II/2015/Reskrim tertanggal 23 Februari 2015, diberi tanda P-9;
10. : Foto copy tanpa asli Pengiriman Berkas Perkara atas nama Tsk. Sdri. SUNENSIH ATMA WIJAYA tertanggal 2 Juni 2015, diberi tanda P-10;
11. : Foto copy sesuai asli dari Salinan Putusan Nomor : 408/Pid.B/2015/PN Cbi, diberi tanda P-11;
12. : Foto copy tanpa asli Surat Pernyataan tertanggal 10 Februari 2011, diberi tanda P-12;
13. : Foto copy tanpa asli Kartu Tanda Penduduk atas nama Hj. Rosna, diberi tanda P-13;
14. : Foto copy sesuai asli Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 15 Maret 2012, diberi tanda P-14;
15. : Foto copy tanpa asli tulisan tangan, diberi tanda P-15;
16. : Foto copy tanpa asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 779/Desa Cipayung, Surat Ukur No. 5806/1980 Luas 208 M2, diberi tanda P-16;
17. : Foto copy tanpa asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan bangunan Tahun 2013 atas nama ROSNA H., diberi tanda P-17;
18. : Foto copy tanpa asli Surat Perjanjian tanggal 20-09-2014, diberi tanda P-18;
19. : Foto copy tanpa asli Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Kecil Nomor : 517/SIUP-K/VII/2010 yang diterbitkan Dinas Perindustrian, Perdagangan, Koperasi dan Pariwisata Pemerintah Kabupaten Bogor, tertanggal 10 Agustus 2010, diberi tanda P-19;
20. : Foto copy tanpa asli Tanda Daftar Perusahaan Nomor pendaftaran 10205607688 tertanggal 14 September 2007, diberi tanda P-20;
21. : Foto copy tanpa asli Surat Keterangan Usaha Nomor 503/21-Cwr tertanggal 22 April 2010, diberi tanda P-21;
22. : Foto copy tanpa asli foto rumah makan, diberi tanda P-22;
23. : Foto copy sesuai asli dari foto, diberi tanda P-23;
24. : Foto copy sesuai asli dari foto, diberi tanda P-24;
25. : Foto copy sesuai asli Kartu Keluarga Nomor 3271030203076288 atas nama Kepala Keluarga BASIR CHANDRA, diberi tanda P-25;
26. : Foto copy sesuai asli Kartu Tanda Penduduk atas nama BASIR CHANDRA dan herlinda, diberi tanda P-26;

Hlm. 36 dari 56 hlm. Putusan No.: 301/PDT.G/2016/PN.CBI
Form-02/SOP/06.3/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. : Foto copy sesuai asli Kutipan Akta Nikah Nomor: 296/04/VII/1996 tertanggal 1-9-'96 yang diterbitkan oleh KUA Kecamatan Bogor Tengah, diberi tanda P-27;
28. : Foto copy sesuai asli Surat Keterangan Nomor: 470/08/1 CWR/VIII tertanggal 28 Januari 2015, diberi tanda P-28;
29. : Foto copy sesuai asli Surat Kenal Kelhairan Nomor: 752/Kodya/1985 tertanggal 15 Oktober 1985, diberi tanda P-29;
30. : Foto copy sesuai asli Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 12 Agustus 2015, diberi tanda P-30;
31. : Foto copy sesuai asli Mohon Pemblokiran Jual Beli dan Balik Nama Sertipikat Hak Milik No. 779/Cipayung, B.014/08/2015/BH/LKBH-YAMUS/JU tertanggal 10 Agustus 2015, diberi tanda P-31;
32. : Foto copy sesuai asli SOMASI I Nomor: B.017/Som.I/LKBH-YAMUS/IX/2016/JKT tertanggal 20 September 2016, diberi tanda P-32;
33. : Foto copy sesuai asli Surat Pemberitahuan dan memohon bantuan tindakan Pencegahan terhadap masyarakat Nomor: B.07/LKBH-YAMUS/VI/2017 tertanggal 5 Juni 2017, diberi tanda P-33;
34. : Foto copy sesuai asli catatan selama R.M Surya Minang ditutup paksa oleh Tergugat II tertanggal 1 Juli 2017, diberi tanda P-34;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, Tergugat II mengajukan surat-surat bukti yang telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup sebagai berikut :

BUKTI SURAT TERGUGAT

1. : Foto copy sesuai asli SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor 779/Desa Cipayung, surat Ukur Nomor: 5806/1980 luas 208 M² (dua ratus delapan meter persegi) atas nama Drs. H. SOFYAN ABDURACHMAN, diberi tanda T.2-1;
2. : Foto copy sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014, diberi tanda T.2-2;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan Bukti Surat walaupun telah diberi kesempatan untuk itu akan tetapi Tergugat III tidak mempergunakannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, Turut Tergugat mengajukan surat-surat bukti yang telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup sebagai berikut :

Hlm. 37 dari 56 hlm. Putusan No.: 301/PDT.G/2016/PN.CBI
Form-02/SOP/06.3/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 : Foto copy sesuai asli Buku Tanah HAK MILIK Nomor 779/Desa Cipayung, surat Ukur Nomor: 5806/1980 luas 208 M² (dua ratus delapan meter persegi) atas nama Drs. H. SOFYAN ABDURACHMAN, diberi tanda T.T-1;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi untuk didengar keterangannya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat selain mengajukan bukti-bukti surat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi untuk didengar keterangannya dipersidangan yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi : **SANDI F,**

Dibawah sumpah telah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi dulu bekerja di Rumah Makan Surya Minang Cibogo;
- Bahwa posisi rumah makan Surya Minang tepatnya diatas Gang semen daerah Gadog, Bogor;
- Bahwa rumah makan Surya Minang tersebut bentuknya rumah terdiri 2 (dua) lantai;
- Bahwa rumah tersebut digunakan untuk usaha rumah makan, pemiliknya adalah Pak Basir Candra;
- Bahwa rumah makan tersebut sekarang sudah ditutup, yang menutup adalah pihak Tergugat II;
- Bahwa menutupnya dengan gembok;
- Bahwa sebelum menutup rumah makan tersebut, yang melakukan penutupan terlebih dahulu ngomong “tempat ini sudah dibeli oleh orang lain”;
- Bahwa sebelum ditutup Saksi menanyakan “Siapa yang membeli rumah ini” dan dijawab “Yang membeli rumah ini adalah Pak H. Sofyan Abdurachman”;
- Bahwa atas kejadian tersebut, selanjutnya saksi mengatakan bahwa rumah ini Saksi yang mengelola dan sudah 1 tahun 6 bulan;
- Bahwa yang ngomong rumah makan tersebut miliknya Pak Basir adalah omongan dari Pak Basir sendiri;
- Bahwa selain dari Pak Basir yang ngomong dan Saksi juga pernah bertanya kepada orang bahwa rumah makan tersebut benar miliknya Pak Basir;
- Bahwa saksi pernah menyaksikan pembelian rumah tersebut dari Tergugat I dengan Penggugat;

Hlm. 38 dari 56 hlm. Putusan No.: 301/PDT.G/2016/PN.CBI
Form-02/SOP/06.3/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah menyaksikan penyerahan uang dari Penggugat kepada Tergugat I, waktunya sore hari, tetapi pada waktu itu Bu Nengsih tidak mau tanda tangan kwitansi dengan alasan sekarang lagi ada urusan;
- Bahwa rumah sengketa sudah dihuni terlebih dahulu oleh Pak Basir, baru dibeli dikemudian hari;
- Bahwa antara Pak Basir menempati dengan jarak pembayaran rumah tersebut Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi bekerja dengan pak Basir sejak Tahun 2014;
- Bahwa pembayaran dari Pak Basir kepada Ibu Nengsih, Saksi tidak tahu pembayaran tersebut merupakan jenis angsuran atau apapun dan yang jelas Pak Basir menyerahkan uang;
- Bahwa yang menutup atau menyegel rumah makan miliknya Pak Basir adalah bernama Pak Wendi;
- Bahwa pada waktu dilakukan penutupan rumah makan, saat itu tidak ada perlawanan;
- Bahwa saat rumah makan ditutup, waktu itu makanan sudah siap untuk dijual kira-kira pukul 08.00 WIB (pagi hari);
- Bahwa pada saat digembok waktu itu Saksi bertanya, "Mengapa rumah makan digembok?" dan dijawab "datang saja kerumah, saya tunggu", atas jawaban tersebut kemudian Saksi mengambil gambar fotonya;
- Bahwa pada saat itu yang menggembok pintu rumah makan tersebut sambil berkata "Cepat keluar secepatnya", padahal makanan masih ada didalam dan Saksi serta teman-teman bagaimana;
- Bahwa akhirnya semua makanan tidak sempat dibawa pulang;
- Bahwa setelah penutupan kira-kira 2 (dua) minggu, ada pemberitahuan supaya barang-barang yang ada didalam rumah untuk diambil;
- Bahwa Saksi sampai sekarang belum melihat kondisi rumah makan tersebut;
- Bahwa pendapatan bersih rumah makan tersebut per hari kira-kira Rp2.300.00,00 sampai Rp2.400.000,00 dan setelah penutupan maka tidak ada lagi pemasukan uang;
- Bahwa penyerahan uang terhadap Tergugat II

2. Saksi : **MARTA D.P**

Dibawah sumpah telah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

Hlm. 39 dari 56 hlm. Putusan No.: 301/PDT.G/2016/PN.CBI
Form-02/SOP/06.3/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa telah terjadi penutupan rumah makan Surya Minang;
- Bahwa pada waktu penutupan warung, Saksi disuruh keluar dan tidak boleh lagi berjualan ditempat ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu nama orang yang menutup warung tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa alasannya warung ditutup oleh orang tersebut;
- Bahwa setelah warung ditutup, maka tidak jualan lagi;
- Bahwa setahu Saksi, tidak ada surat pemberitahuan untuk penutupan tersebut baik dari lingkungan RT atau dari pihak manapun juga;
- Bahwa warung ditutup pada Tahun 2014;
- Bahwa Saksi diwarung tersebut adalah sebagai karyawan;
- Bahwa pada waktu penutupan warung, saat itu pagi hari yang mana makanan sudah siap untuk dijual;
- Bahwa jumlah karyawan waktu itu ada 6 (enam) orang, semua harus keluar dari warung;
- Bahwa Saksi sekarang tidak tahu lagi keberadaan beberapa karyawan yang dulu pernah bekerja di warung makan milik Pak Basir;
- Bahwa warung makan milik Pak Basir sekarang ditutup dan tidak ada kegiatan;
- Bahwa setahu Saksi, disamping warung makan yang ditutup sekarang ada warung;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, akan ditanggapi masing-masing pihak dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat tidak menghadirkan Saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 14 September 2017 dan pada akhirnya kedua belah pihak berperkara menyatakan tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa terhadap bidang tanah aquo telah dilakukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) tertanggal 29 Agustus 2017 sesuai Penetapan Nomor 02/Pen.Pdt/CB/2017/PN Cbi Jo. Nomor 301/Pdt.G/2016/PN Cbi, yang telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Cibinong sesuai Berita Acara Sita Jaminan;

Hlm. 40 dari 56 hlm. Putusan No.: 301/PDT.G/2016/PN.CBI
Form-02/SOP/06.3/2017



Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dan terurai dalam Berita Acara persidangan dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dalam uraian putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 180 HIR, putusan provisi merupakan putusan yang bersifat sementara yang berisi tindakan sementara menunggu sampai dengan putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan. Dengan demikian, putusan provisi tidak mengenai materi pokok perkara, tetapi terbatas hanya mengenai tindakan sementara, hal ini juga sesuai dengan putusan MA NO. 1788 K/Sip/1976, begitu juga putusan MA NO. 279 K/Sip/1976, **gugatan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara dari hakim mengenai hal yang tidak termasuk dalam pokok perkara** (Vide M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, cetakan kesembilan, th..2009, hal. 884);

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap, agar gugatan provisi memenuhi syarat formil:

- a) harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya,
- b) mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan,
- c) gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara. (Vide M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, cetakan kesembilan, th.2009, hal. 885);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan meneliti gugatan Penggugat khususnya mengenai tuntutan provisi *a quo*, di mana Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yaitu :

1. Memerintahkan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk menghentikan serta menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang melanggar hukum terhadap hak milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II tersebut diatas, sebelum ada keputusan mengenai pokok perkara;
2. Memerintahkan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk menyerahkan Gembok berikut dengan Anak Kunci Pintu masuk RM. Surya Minang, milik Para Penggugat yang telah dikuasai oleh TERGUGAT II,



dengan secara tidak Sah / secara Illegal, kepada Pihak PENGUGAT I dan PENGUGAT II selaku Pemilik Tanah Sengketa dan Bangunan Sengketa tersebut, sebelum dibeli oleh TERGUGAT II (Drs. H. Sofyan Abdurrachman) dari Pihak TERGUGAT I, sehingga merugikan keuangan PARA PENGUGAT yang tidak sedikit nilainya, termasuk kerugian moriel (Immateriel) yang tidak dapat diukur dengan nilai uang atau suatu benda yang berupa apapun, dan jual beli yang dilakukan oleh TERGUGAT I, kepada TERGUGAT II, tidak menghapuskan Hak Keperdataan dari Para Pengugat yang melekat terhadap sebidang tanah dan sebuah Bangunan Ruko berikut dengan sebuah Kios sengketa, didalam perkara ini;

3. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II maupun TERGUGAT III untuk segera mengembalikan sejumlah uang milik PENGUGAT I dan PENGUGAT II sebesar Rp1.110.000.000,- (Satu miliar seratus sepuluh juta rupiah), sebagaimana yang telah disebutkan pada bagian Posita diatas. Setelah Putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Geeweth);
4. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III untuk membayar uang paksa (Dwaang Soom) sebesar Rp1.000.000,- (Satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan Provisi, yang merupakan Tuntutan dari Para Pengugat didalam Perkara ini, masing-masing kepada PENGUGAT I dan PENGUGAT II;

Menimbang, bahwa tuntutan Provisi *a quo* ternyata tidak didukung dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya dalam posita (*fundamentum petendi*) gugatan Pengugat, sehingga berdasarkan peraturan dan doktrin sebagaimana tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan provisi yang diajukan Pengugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan provisi, sehingga sudah sepatutnyalah untuk **tidak dapat diterima** ;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Para Pengugat adalah sebagaimana dimaksud di atas;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Pengugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya yaitu :

1. Gugatan Pengugat Salah Alamat (*Exeptio Error in Persona*);
2. Gugatan Pengugat Kurang Pihak (*Exeptio Plurium Litis Consortium*);
3. Gugatan *a quo* bersifat kabur (*Obscuur Libelium*) karena antara Posita dan Petitum bertentangan (*contradiction in Terminis*);



Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya yaitu :

1. Gugatan Penggugat *Error in Persona*;
2. Gugatan *Obscur Libel* (tidak jelas);
3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan eksepsi tersebut, patutlah diuraikan bahwa dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku yaitu HIR, tidak diatur mengenai syarat Gugatan, akan tetapi dalam praktik peradilan dapatlah dipakai sebagai pedoman yaitu Pasal 8 BRv (Vide. Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta : Liberty, edisi keenam, 2000 hal.7; lihat juga Mahkamah Agung RI, Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku I dan II, Jakarta : Mahkamah Agung RI, 2007/2008, hal. 60 dan hal 126; lihat juga Naskah Akademik tentang Rancangan Undang-Undang tentang Hukum Acara Perdata tahun 2011, hal. 37, yang pada pokoknya menyatakan BRv dalam kenyataan praktik berlaku di muka Pengadilan sekarang), di mana syarat gugatan adalah memuat :

1. Identitas para pihak
2. Dasar atau dalil gugatan/ posita /fundamentum petendi berisi tentang peristiwa dan hubungan hukum
3. Tuntutan/petitum terdiri dari tuntutan primer dan tuntutan subsider/tambahan

Identitas para pihak adalah keterangan yang lengkap dari pihak-pihak yang berpekara yaitu nama, tempat tinggal, dan pekerjaan. Kalau mungkin juga agama, umur, dan status kawin, Fundamentum petendi (posita) adalah dasar dari gugatan yang memuat tentang adanya hubungan hukum antara pihak-pihak yang berpekara (penggugat dan tergugat) yang terdiri dari 2 bagian yaitu : 1) uraian tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa (*feittelijke gronden*) adalah merupakan penjelasan duduk perkaranya, 2) uraian tentang hukumnya (*rechtsgronden*) adalah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari gugatan, Petitum adalah yang dimohon atau dituntut supaya diputuskan pengadilan. Jadi, petitum ini akan mendapat jawabannya dalam diktum atau amar putusan pengadilan. Karena itu, penggugat harus merumuskan petitum tersebut dengan jelas dan tegas, kalau tidak bisa menyebabkan gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penggugat harus menguraikan gugatan dengan jelas yaitu hubungan hukum yang menjadi dasar tuntutan, dan selanjutnya



mengenai dasar dan terjadinya hubungan hukum akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara (Vide. Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta : Liberty, 1998, hal.35);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat sebagaimana telah diuraikan sebelumnya selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Eksepsi Tergugat tersebut dapat diterima atau tidak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti Gugatan Penggugat, Penggugat telah mengajukan Gugatan Wanprestasi kepada Tergugat, di mana hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat tertuang dalam Perjanjian Investasi No.03, tertanggal 13 April 2015 dan Perjanjian Limit Dana Pembiayaan No. 02 tertanggal 13 April 2015, yang menurut dalil Gugatan Penggugat, Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) dengan telah dilanggarnya beberapa klausul atas Perjanjian Investasi No.03, tertanggal 13 April 2015 dan Perjanjian Limit Dana Pembiayaan No. 02 tertanggal 13 April 2015;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat II dan Tergugat III oleh karena Eksepsi tersebut pada pokoknya adalah Eksepsi tentang Gugatan Penggugat *Error in Persona*, Gugatan *Obscur Libel* (tidak jelas) dan Gugatan Penggugat Kurang Pihak, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi tersebut yaitu sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1072.K/Sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983 Gugatan cukup ditujukan kepada yang secara *feitelijk* menguasai barang-barang sengketa;
- Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1826 K/Pdt/1984, tanggal 21 Nopember 1985 menurut putusan ini, tidak selamanya harus ikut digugat, pihak ketiga yang ada kaitannya dengan kasus perkara yang disengketakan. Gugatan cukup ditujukan kepada orang yang secara *feitelijk* atau orang yang sesungguhnya menguasai obyek sengketa ;
- Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971, di mana kaidah hukumnya yaitu "Penggugat diberi kewenangan untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat";

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti Gugatan Para Penggugat, dihubungkan dengan yurisprudensi tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat Gugatan Para Penggugat tersebut tidaklah terdapat kekurangan pihak dan gugatan tersebut tidak *error in persona*, di mana Para Tergugat dan Turut Tergugat yang telah digugat oleh Para



Penggugat yang selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalam pokok perkara apakah Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atau tidak sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat dalam Gugatannya, sehingga Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III berkaitan dengan Eksepsi tentang Gugatan Penggugat *Error in Persona* dan Gugatan Penggugat Kurang Pihak sudah **sepatutnyalah untuk ditolak**;

Menimbang, bahwa selanjutnya berkaitan dengan Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III yaitu Eksepsi tentang Gugatan *Obscur Libel* (tidak jelas), setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti Gugatan Para Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat telah menguraikan peristiwa atau kejadian Hukum yang dikemukakan dalam gugatan dengan jelas yaitu hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat yang menjadi dasar tuntutan, dan selanjutnya mengenai dasar dan terjadinya hubungan hukum serta dapat dikabulkan atau tidak gugatan Para Penggugat tersebut akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara (Vide. Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta : Liberty, 1998, hal.35) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III, selain mengacu pada pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim juga berpendapat bahwa eksepsi Tergugat II dan Tergugat III telah memasuki materi pokok perkara, maka sudah selayaknya dan adil eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tentang Gugatan *Obscur Libel* (tidak jelas) sudah **sepatutnyalah untuk ditolak** ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana dimaksud di atas;

Menimbang, bahwa dalam Gugatannya Para Penggugat mendalilkan pada pokoknya yaitu Para Penggugat telah membeli dari Ny. SUNENGSI ATMAWIJAYA alias KESIH (sebagai TERGUGAT I) Sebidang Tanah / Ruko seluas 208 M2 (Dua ratus delapan meter persegi), sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 779, tanggal 8 Oktober 1980 yang terletak di Jl. Raya Puncak No. 83 Cibogo, Kab. Bogor. Prop. Jawa Barat dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Rumah kediaman HJ. ROSNA bt. H. MAEMUNAH;
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Puncak;
- Sebelah Timur : Jalan Setapak;
- Sebelah Barat : Sofa/Anak HJ. SOPIAH;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akan tetapi, Tergugat I tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 779, tanggal 8 Oktober 1980 tersebut, dan malah menjual tanah dan bangunan objek perkara *a quo* kepada Tergugat II di hadapan Tergugat III, tanpa sepengetahuan Para Penggugat, sehingga perbuatan Para Tergugat yang telah melakukan proses jual beli tersebut telah melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II dan Tergugat III telah membantahnya, yang pada pokoknya Tergugat II menyatakan bahwa tanah dan bangunan objek perkara *a quo* adalah milik Tergugat II yang dibeli dari Ny. Rosna Bt. H. Maemunah selaku pemilik sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 779, tanggal 8 Oktober 1980 tersebut, dan menurut Tergugat III bahwa jual beli antara Tergugat II dengan Ny. Rosna Bt. H. Maemunah selaku pemilik sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 779, tanggal 8 Oktober 1980 (**bukan dengan Tergugat I**) tersebut telah sesuai sehingga Para Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Gugatan Para Penggugat dan Jawaban Para Tergugat, Majelis Hakim berpendapat yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah “apakah Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melakukan proses jual beli yang melawan hukum sehingga Tergugat II memiliki dan menguasai atas tanah objek sengketa dalam perkara *aquo*?”;

Menimbang, bahwa karena pokok permasalahan dalam perkara *aquo* erat kaitannya dengan masalah penguasaan tanah objek sengketa, maka sebelum mempertimbangkan pokok permasalahan, Majelis Hakim akan mempertimbangkan siapakah yang berhak atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 163 HIR “Barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu kebendaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu”, di mana masing-masing Pihak baik Para Penggugat dan Para Tergugat menyatakan masing-masing berhak atas tanah objek sengketa *a quo*, sehingga Majelis Hakim berpendapat baik Para Penggugat maupun Para Tergugat diberikan hak untuk membuktikan apakah benar Para Penggugat maupun Para Tergugat sebagai pemilik tanah objek sengketa *a quo* atau tidak;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Para Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 s.d. P-34 dan 2 (dua)

Hlm. 46 dari 56 hlm. Putusan No.: 301/PDT.G/2016/PN.CBI/
Form-02/SOP/06.3/2017

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

orang saksi yang bernama SANDI F., dan MARTA D.P., sedangkan untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Kuasa Tergugat II telah mengajukan bukti surat T-1 s.d. T-2, dan Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat TT-1 akan tetapi tidak mengajukan Saksi walaupun telah diberi kesempatan yang cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa bukti P-3, P-10, P-12, P-13, P-15 sampai dengan P-21 merupakan Foto Copy dari Foto Copy;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987, Putusan MA Nomor 112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998, maka photocopy dari sebuah surat atau dokumen yang tidak pernah dapat ditunjukkan aslinya tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat di Pengadilan, akan tetapi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 701 K/Sip/Pdt/1974 tanggal 1 April 1976 menegaskan bahwa "Photocopy dapat diterima sebagai alat bukti apabila photocopy tersebut disertai dengan keterangan atau dengan jalan apapun secara sah dari mana ternyata photocopy tersebut sesuai dengan aslinya" ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan baik Penggugat maupun Tergugat II dan Turut Tergugat, untuk mempertimbangkan siapakah yang berhak atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan Bukti P-1 sampai dengan P-4, dihubungkan dengan bukti P-11 yang merupakan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 408/Pid.B/2015/PN.Cbi, Para Penggugat telah membeli dari Ny. **SUNENGSI ATMAWIJAYA** alias **KESIH** (sebagai **TERGUGAT I**) Sebidang Tanah / Ruko seluas 208 M2 (Dua ratus delapan meter persegi), sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 779, tanggal 8 Oktober 1980 yang terletak di Jl. Raya Puncak No. 83 Cibogo, Kab. Bogor. Prop. Jawa Barat dengan batas-batasnya sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Rumah kediaman HJ. ROSNA bt. H. MAEMUNAH;
 - Sebelah Selatan : Jalan Raya Puncak;
 - Sebelah Timur : Jalan Setapak;
 - Sebelah Barat : Sofa/Anak HJ. SOPIAH;
- Bahwa berdasarkan Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-4 dihubungkan dengan Bukti P-11, Para Penggugat melakukan pembelian terhadap tanah dan bangunan objek sengketa dalam perkara *a quo* dengan cara dicicil mulai dari tanggal 26 Juli 1996 sampai dengan 27 Juli 2010 yang total

Hlm. 47 dari 56 hlm. Putusan No.: 301/PDT.G/2016/PN.CBI
Form-02/SOP/06.3/2017



uang telah diberikan Para Penggugat kepada Tergugat I sejumlah Rp1.110.000.000,00 (satu milyar seratus sepuluh juta rupiah);

- Bahwa berdasarkan Bukti P-11 Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 408/Pid.B/2015/PN.Cbi, terdapat fakta bahwa Tergugat I telah dinyatakan terbukti bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan", di mana Tergugat I setelah menerima uang sejumlah Rp955.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh lima juta rupiah) dari Para Penggugat, akan tetapi Sertifikat Hak Milik Nomor 779, tanggal 8 Oktober 1980 terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Raya Puncak No. 83 Cibogo, Kab. Bogor. Prop. Jawa Barat tidak diserahkan kepada Para Penggugat, akan tetapi tanah dan bangunan objek sengketa dalam perkara *a quo* dijual kepada Tergugat II (vide. Putusan halaman 8 sampai dengan 9);
- Bahwa sesuai dengan asas hukum "*Res Judicata Pro Veritate Habetur*" memiliki arti bahwa putusan hakim harus dianggap benar. Jika saksi palsu diajukan dan hakim memutus perkaranya berdasarkan saksi palsu tersebut, jelas putusannya tidak berdasarkan kesaksian yang benar, tetapi harus dianggap benar, sampai memperoleh kekuatan hukum yang tetap atau diputus lain oleh pengadilan yang lebih tinggi (kalau dimintakan banding atau kasasi) (vide Sudikno Mertokusumo Penemuan Hukum Sebuah Pengantar, Yogyakarta : Liberty, 2006, hal.9), sehingga fakta yang diperoleh dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 408/Pid.B/2015/PN.Cbi tersebut di atas dapat dijadikan fakta dalam putusan ini;
- Bahwa berdasarkan keterangan Saksi-saksi, yaitu SANDI F, dan MARTA D.P., diperoleh fakta hukum bahwa Para Penggugat diketahui oleh para saksi sebagai pemilik tanah dan bangunan objek sengketa dalam perkara *a quo* di mana saksi SANDI F melihat Penggugat I (Basir Chandra) melakukan pembayaran kepada Tergugat I;
- Bahwa Perjanjian Jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan telah sah menurut hukum ;
- Bahwa Pembeli yang beritikad baik dan dilindungi oleh Undang-Undang, sesuai dengan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang menyatakan pembeli yang beritikad baik harus dilindungi UU yaitu demi kepastian hukum sekaligus keadilan bagi seorang pembeli, hal ini sesuai dengan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Mahkamah Agung RI No.251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958 : Pembeli yang telah beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah;
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975: Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi;
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976; Pembeli dengan beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum;
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976: Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi;
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982: Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum;
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/1991 tanggal 30 Januari 1996: Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan bukti-bukti yang diajukan para pihak dihubungkan dengan yurisprudensi tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya yaitu bahwa Para Penggugat telah membeli dari Ny. SUNENGSI ATMAWIJAYA alias KESIH (sebagai TERGUGAT I) Sebidang Tanah / Ruko seluas 208 M2 (Dua ratus delapan meter persegi), sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 779, tanggal 8 Oktober 1980 yang terletak di Jl. Raya Puncak No. 83 Cibogo, Kab. Bogor. Prop. Jawa Barat dengan batas-batasnya sebagai berikut (Tanah dan bangunan dalam objek sengketa perkara *a quo*):

- Sebelah Utara : Rumah kediaman HJ. ROSNA bt. H. MAEMUNAH;
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Puncak;
- Sebelah Timur : Jalan Setapak;
- Sebelah Barat : Sofa/Anak HJ. SOPIAH;

seharga Rp1.110.000.000,00 (satu milyar seratus sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelaslah bahwa Para Penggugat adalah pihak yang telah menguasai serta mengusahakan tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* sampai dengan tahun 2014 Tergugat II menutup usaha yang dilakukan oleh Para Penggugat, sebagaimana keterangan saksi-saksi maupun bukti-bukti P-22, P-23 dan P-24 yang diuraikan sebelumnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat adalah pemilik atas tanah dan bangunan objek sengketa dalam perkara *a quo* ;

Hlm. 49 dari 56 hlm. Putusan No.: 301/PDT.G/2016/PN.CBI
Form-02/SOP/06.3/2017



Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak sependapat dengan apa yang diuraikan Kuasa Para Tergugat sebagaimana diuraikan di atas, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa Para Tergugat hanya mendalilkan tanah dan bangunan objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah milik Tergugat II, yang dibeli oleh Tergugat II dari Ny. Rosna Bt. H. Maemunah selaku pemilik sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 779, tanggal 8 Oktober 1980 (**bukan dengan Tergugat I**), akan tetapi tidak didukung dengan bukti yang lengkap, di mana Para Tergugat tidak membuktikan proses jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II dengan Ny. Rosna Bt. H. Maemunah di hadapan Tergugat III;
- Bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1498 K/Pdt/2006, tanggal 23 Januari 2008, yang kaidah hukumnya yaitu : “Untuk membuktikan apakah jual-beli tanah sengketa terjadi dengan cara yang benar, berdasarkan asas *billijkheid beginsel*, maka yang harus membuktikan adalah pembeli (i.c Tergugat II), karena apabila ia benar telah membeli tanah tersebut, maka ia akan lebih mudah untuk membuktikannya;
- Bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992, yang kaidah hukumnya yaitu : “Bahwa pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu”;
- Putusan MA No.327 K/Sip/1976 tanggal 2 Nopember 1976, kaidah hukumnya : “Ketentuan mengenai sertifikat tanah sebagai tanda atau bukti hak milik tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa sertifikat yang bersangkutan adalah tidak benar;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan bukti-bukti yang diajukan Tergugat II dihubungkan dengan yurisprudensi tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bukti-bukti yang diajukan oleh tergugat II yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 779, tanggal 8 Oktober 1980 (Bukti T1-1) dan Bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 2014 (Bukti T2-2) sebagai dasar telah beralihnya hak atas tanah sengketa kepada tergugat II tidaklah cukup membuktikan bahwa peralihan tanah dan bangunan objek sengketa dalam perkara *a quo* telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPdata;

Menimbang, bahwa bukti-bukti yang diajukan Tergugat II tidak lengkap, di mana Tergugat II tidak dapat membuktikan proses jual beli yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh Tergugat II dengan Ny. Rosna Bt. H. Maemunah di hadapan Tergugat III, sehingga Majelis Hakim berpendapat Tergugat II sebagai Pembeli yang tidak beritikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat Kuasa Tergugat II tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat II adalah Pihak yang berhak atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* sebaliknya Para Penggugat dapat membuktikan adalah sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga sudah selayaknya dan adil sebagai Pihak yang sah dalam memiliki dan mengusahai tanah dan bangunan objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan pokok permasalahan tersebut yaitu adalah Apakah Perbuatan Para Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum atau tidak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu uraian dari pasal 1365 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa Bilamana ada orang yang hendak mencari perumusan daripada perbuatan melawan hukum dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang (KUH) Perdata, maka usahanya akan sia-sialah kiranya. **Pasal 1365 KUH Perdata tidaklah memberikan perumusan, melainkan hanya mengatur bilakah seseorang yang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum, yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, akan dapat mengajukan tuntutan ganti kerugian pada Pengadilan Negeri dengan sukses** (Vide. M.A. Moegni Djojodirdjo, Perbuatan Melawan Hukum, Jakarta : Pradnya Paramita, 1979, hal. 17);

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui pasal 1365 KUH Perdata memuat ketentuan : "Tiap perbuatan melawan hukum, yang mendatangkan kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut", sedang pasal 1366 KUH Perdata memuat. ketentuan : "Setiap orang bertanggung jawab, tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya". (Vide. M.A. Moegni Djojodirdjo, Perbuatan Melawan Hukum, Jakarta : Pradnya Paramita, 1979, hal. 17);

Menimbang, bahwa berkaitan dengan persoalan antara Pasal 1365 BW (KUH Perdata) dan Pasal 1366 BW (KUH Perdata), Rachmat Setiawan menyatakan bahwa "Rumusan pasal 1366 BW adalah tidak jelas, karena

Hlm. 51 dari 56 hlm. Putusan No.: 301/PDT.G/2016/PN.CBI
Form-02/SOP/06.3/2017



apakah kelalaian di sini dipergunakan sebagai lawan dari kesengajaan. Jika demikian, maka adanya pasal 1366 BW adalah berlebihan sebab "kesalahan" tersebut dalam pasal 1365 BW mencakup baik kesengajaan maupun kelalaian. Jika oleh pembentuk undang-undang dengan perkataan "kelalaian" dimaksudkan sebagai "tidak berbuat" adalah logis; pasal 1365 BW mengatur tentang "perbuatan dan pasal 1366 BW tentang "tidak berbuat". Dengan adanya arrest Hoge Raad 31 Januari 1919 rumusan pasal 1366 BW tidak lagi perlu dipersoalkan, karena sudah termasuk ke dalam perumusan pengertian perbuatan melawan hukum (Vide. Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung : Alumni, 1982, hal. 9);

Menimbang, selanjutnya Assers berpendapat bahwa kedua hal tersebut tidak perlu dipersoalkan, karena tidak akan ada yang menyangkal bahwa baik berbuat maupun tidak berbuat dapat merupakan perbuatan melawan hukum (Vide. Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung : Alumni, 1982, hal. 10);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian Pasal 1365 KUH Perdata sebagaimana tersebut di atas, maka unsur-unsur yang harus dipenuhi oleh pasal tersebut adalah :

1. Perbuatan Melawan Hukum;
2. Kesalahan;
3. Kerugian;
4. Hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Para Penggugat sebagaimana disebutkan di atas, dihubungkan dengan pertimbangan sebelumnya yaitu Majelis Hakim menyatakan bahwa Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan objek sengketa dalam perkara *a quo*, maka Perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat yaitu Tergugat I telah menjual objek sengketa kepada Tergugat II di hadapan Tergugat III telah melawan hukum yang mengakibatkan kerugian terhadap diri Para Penggugat, terlebih lagi Perbuatan Tergugat II yang menutup paksa warung di tempat objek sengketa *a quo* yang merupakan usaha dari Para Penggugat jelaslah melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Para Penggugat sebagaimana disebutkan di atas, semua uraian pertimbangan unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdata tersebut di atas telah terpenuhi,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Turut Tergugat) berkaitan dengan peralihan kepemilikan kepada Tergugat II karena penerbitannya tidak sesuai dengan prosedurnya tanpa adanya prinsip kehati-hatian dari TURUT TERGUGAT sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerduta di atas, akibatnya terhadap penerbitan SHM nomor 779 atas nama Tergugat II tersebut adalah cacat hukum administrasi dan melawan hukum, sehingga sudah selayaknya dan adil menyatakan Turut Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, berdasarkan prinsip *ex aequo et bono*, maka sudah selayaknya dan adil mengabulkan gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan di bawah ini, yang petitumnya akan diuraikan satu persatu, dengan perbaikan petitum gugatan sebagaimana akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa karena Para Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah terhadap objek sengketa *a quo* dan Para Tergugat telah dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka **Petitem angka 2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat) dan petitum angka 12 (dua belas) patutlah dikabulkan** dengan perbaikan amar petitum sebagaimana diuraikan di bawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima), Majelis Hakim tidak dapat mengabulkan karena sesuai dengan Petitum Gugatan angka 3 (tiga) dan angka 12 (dua belas), telah dinyatakan Para Penggugat sebagai pemilik tanah objek sengketa *a quo* dan Tergugat II dihukum untuk mengembalikan tanah objek sengketa kepada Para Penggugat tanpa syarat, sehingga **Petitem angka 5 (lima) berkaitan dengan pengembalian sejumlah uang patutlah ditolak**;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 6 (enam), 7 (tujuh), 8 (delapan), 9 (Sembilan), setelah Majelis Hakim mempelajari petitum tersebut jika dihubungkan dengan petitum angka 4 (empat) pada gugatan sebagaimana diuraikan sebelumnya telah diuraikan jumlah keseluruhan dari pembayaran atas jual beli tanah bangunan objek sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I yang jumlahnya keseluruhan Rp1.110.000.000,00 (satu milyar

Hlm. 53 dari 56 hlm. Putusan No.: 301/PDT.G/2016/PN.CBI
Form-02/SOP/06.3/2017



seratus sepuluh juta rupiah) sehingga mengenai Petitem angka 6 (enam), 7 (tujuh), 8 (delapan), 9 (Sembilan) merupakan tuntutan yang besarnya sama, dengan demikian **Majelis Hakim mengenyampingkan petitem angka 6 (enam), 7 (tujuh), 8 (delapan), 9 (Sembilan) tersebut dan sepatutnyalah ditolak;**

Menimbang, bahwa terhadap Petitem angka 10 (sepuluh), setelah Majelis Hakim mempelajari petitem tersebut jika dihubungkan dengan petitem angka 2 (dua) pada gugatan sebagaimana diuraikan sebelumnya ternyata merupakan tuntutan yang sama dengan petitem angka 2 (dua) tersebut, sehingga **Majelis Hakim berpendapat mengenyampingkan Petitem angka 10 (sepuluh) tersebut dan sepatutnyalah ditolak;**

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dikabulkan, maka Majelis Hakim menyatakan sita jaminan yang diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Cibinong sesuai Penetapan Nomor 02/Pen.Pdt/CB/2017/PN Cbi Jo. Nomor 301/Pdt.G/2016/PN Cbi tertanggal 29 Agustus 2017 adalah sah dan berharga;

Menimbang, bahwa petitem angka 11, 13 dan 14 karena tidak berdasar hukum maka sepatutnyalah ditolak;

Menimbang, bahwa karena Pihak Tergugat dan Turut Tergugat berada pada pihak yang kalah, maka menurut hukum harus dibebani membayar biaya-biaya yang timbul akibat adanya perkara ini **maka sudah selayaknya dan adil untuk mengabulkan petitem 15;**

Menimbang, bahwa berdasarkan prinsip *ex aequo et bono*, sebagaimana tuntutan subsidair Para Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat sudah sepatutnyalah menyatakan agar Turut Tergugat untuk taat terhadap putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian, maka **maka sudah selayaknya dan adil untuk mengabulkan sebagian Petitem angka 1 (satu);**

Menimbang, bahwa karena dalam perkara ini tidak seluruh petitem Para Penggugat dapat dikabulkan, maka gugatan Para Penggugat hanya **dapat dikabulkan sebagian dan menolak petitem selebihnya;**

Menimbang, bahwa karena Para Tergugat berada pada pihak yang kalah, maka menurut hukum sudah selayaknya dan adil Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara akibat perkara ini yang ditentukan sejumlah Rp4.011.000,00 (empat juta sebelas ribu rupiah);



Memperhatikan segala peraturan perundang-undangan yang telah disebutkan dalam pertimbangan-pertimbangan hukum di atas secara khusus UU Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman; Pasal 1320 KUHPerdata, Pasal 1365 KUHPerdata, serta ketentuan Perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM PROVISI

Menyatakan tuntutan Provisi Para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI

Menyatakan Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Cibinong sesuai Penetapan Nomor 02/Pen.Pdt/CB/2017/PN Cbi Jo. Nomor 301/Pdt.G/2016/PN Cbi tertanggal 29 Agustus 2017 adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II maupun TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*);
4. Menyatakan bahwa sebidang tanah seluas 208 M² (Dua ratus delapan meter persegi) berikut dengan sebuah bangunan Ruko dan Kios sengketa di atasnya adalah telah menjadi hak milik Sah Para Penggugat yang telah dibeli oleh PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II maupun Orang Tua Kandung PENGGUGAT II yakni Bpk. H. Anasri Kamaluddin sebelum meninggal dunia;
5. Menyatakan jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I yang jumlah keseluruhan uang sebesar Rp1.110.000.000,- (Satu miliar seratus sepuluh juta rupiah) sebagai uang untuk membeli sebidang tanah berikut dengan bangunan Ruko dan Kios di atasnya adalah telah diterima oleh TERGUGAT I, sesuai dengan bukti-bukti yang diajukan didalam perkara ini, yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum oleh Para Penggugat adalah sah menurut hukum;
6. Menghukum TERGUGAT I, atau TERGUGAT II khususnya untuk mengembalikan Gembok dan Anak Kunci pintu masuk RM. Surya Minang milik PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II kepada PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II, serta tidak melakukan segala bentuk aktivitas diatas Areal Tanah sengketa, dan menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa kepada PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II tanpa syarat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul didalam perkara ini sejumlah Rp4.011.000,00 (empat juta sebelas ribu rupiah);
8. Menyatakan Turut Tergugat untuk taat terhadap putusan ini;
9. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari : KAMIS tanggal : 5 OKTOBER 2017 oleh kami : **TITO SUHUD, SH.,MH** selaku Hakim Ketua, **TIRA TIRTONA, SH.,Mhum** dan **BEN RONALD P. SITUMORANG, SH.,MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari : **KAMIS** tanggal: **12 OKTOBER 2017** dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh Hakim Anggota tersebut diatas, dibantu oleh: **AMAT KARDI** selaku Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat II tanpa dihadiri Tergugat I, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

Ttd.

Ttd.

TIRA TIRTONA, SH.,Mhum

TITO SUHUD, SH.,MH

Ttd.

BEN RONALD P. SITUMORANG, SH.,MH

PANITERA PENGGANTI

Ttd.

AMAT KARDI

Perincian Biaya:

Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
Proses	:	Rp	75.000,00
Panggilan	:	Rp	2.375.000,00
PNBP Panggilan	:	Rp	20.000,00
CB	:	Rp	1.500.000,00
Redaksi	:	Rp	5.000,00
Materai	:	Rp	6.000,00 +
Jumlah	:		Rp 4.011.000,00 (Empat Juta Sebelas Ribu Rupiah)

Hlm. 56 dari 56 hlm. Putusan No.: 301/PDT.G/2016/PN.CBI
Form-02/SOP/06.3/2017