



PUTUSAN
Nomor 375/Pdt.G/2019/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Rina Sri Sulanjani, berkedudukan di Jalan Kp. Gedong Rt.001 Rw.001 Desa Ciampea Kecamatan Ciampea Kab. Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada SAN ALAUDDIN, SH., Dkk beralamat di Bilabong Permai Blok G2M No.23A Cimanggis Bojonggede Kab. Bogor berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Nopember 2019, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 3 Desember 2019, No. 1172/SK.Pdt/2019/PN Cbi sebagai Penggugat

Lawan:

1. Ida Parida, bertempat tinggal di Kp. Bojong Jengkol Rt.003 Rw.004 Desa Bojong Jengkol Kec. Ciampea Kab. Bogor , sebagai Tergugat I;
2. Machrup, bertempat tinggal di Kp. Bojong Jengkol Rt.003 Rw.004 Desa Bojong Jengkol Kec. Ciampea Kab. Bogor , sebagai Tergugat II;
3. Trian Dravi Diansyah, bertempat tinggal di Jalan Abdul Fatah No.1 Rt.01 Rw.05 Desa Bojong Jengkol Kec. Ciampea Kab. Bogor , sebagai Tergugat III;

Ana Rosiana, bertempat tinggal di Kp. Bojong Jengkol Rt.001 Rw.006 Desa Bojong Jengkol Kec. Ciampea Kab. Bogor , sebagai Turut Tergugat I

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat lainnya yang bersangkutan dalam perkara ini;

Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 1 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 375/Pdt.G/2019/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 4 Desember 2019 dalam Register Nomor 375/Pdt.G/2019/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa yang menjadi dasar / alasan-alasan diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa, TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah pasangan suami istri dan selaku pemilik Tanah beserta Bangunan Kontrakan di atasnya, seluas 125 M2 (*seratus dua puluh lima meter persegi*) yang tercatat di C. Desa No. 469 Persil 50 terletak di Kampung Petir Rt. 001 Rw. 005 Desa Bojong Jengkol Kecamatan CiampeaDesa Cilebut Barat, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor
2. Bahwa, TERGUGAT I dan TERGUGAT II memiliki tanah tersebut berdasarkan Akte Jual Beli (AJB) No. 0120/2016 dengan pemilik sebelumnya yaitu saudara H.D.Edy Jushanan yang sampai saat ini belum di balik nama ke atas nama TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
3. Bahwa, TERGUGAT I pada tanggal 5 Januari 2019 telah menjual sebidang tanah beserta bangunan Rumah Kontrakan milik TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, dan terhadap jual - beli tersebut di ketahui dan disetujui oleh suaminya yaitu TERGUGAT II, seluas 125 M2 (*seratus dua puluh lima meter persegi*) C. Desa No. 469 Persil 50 terletak di Kampung Petir Rt. 001 Rw. 005 Desa Bojong Jengkol Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor, dan dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan H. D.Edy Jushanan/ jalan;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah Milik H. D. Edy Jushanan;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Asbah;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan Tanah H. D.Edy Jushanan;
4. Bahwa, Jual Beli sebidang tanah beserta Bangunan Rumah Kontrakan tersebut, sebagaimana disebut dalam point (3) di atas belum sempat oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dibuatkan Akta Jual Belinya, dan baru secara kesepakatan perjanjian di bawah tangan, yang dituangkan dalam bentuk Kwitansi Pembayaran jual beli sebidang tanah dan Bangunan Kontrakan tersebut antara

Halaman 2 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 375/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



PENGGUGAT dengan TERGUGAT I tertanggal 5 Januari 2019, (*bukti terlampir*);

5. Bahwa, setelah terjadinya pengikatan Jual Beli antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT terhadap sebidang tanah beserta bangunan rumah Kontrakan, sebagaimana yang diuraikan dalam point (2) dan (3) di atas, Pihak TERGUGAT I dan TERGUGAT II sudah menyerahkan surat-surat/dokumen-dokumen yaitu berupa : Bukti Akte Jual Beli (AJB) Nomor : 0120/2016 yang dikeluarkan oleh PPAT Kecamatan Ciampea dan bukti Kwitansi pembayaran sebidang tanah beserta Bangunan Rumah kontrakan tersebut yang sudah lunas yang selama ini telah dibayar oleh PENGGUGAT, dan TERGUGAT I dan TERGUGAT II juga sudah menyerahkan Bukti Asli Akte Jual Beli No. 0120/2016, tercatat atas nama : H.D.Edy Jushanan dan Bukti Asli Kwitansi jual beli, dan sampai kini terhadap bukti surat-surat tanah tersebut belum sempat dibalik nama ke atas nama PENGGUGAT. Dan setelah transaksi jual beli tersebut Pihak PENGGUGAT telah memanfaatkan dan menguasai sebidang tanah bangunan Rumah Kontrakan tersebut, demikian juga Pihak TERGUGAT I dan TERGUGAT II sudah menerima uang hasil jual beli tanah tersebut sebesar Rp 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*;

6. Bahwa, oleh karena dalam Hukum Adat dikenal jual beli secara TERANG, RIIL (NYATA) dan TUNAI sebagaimana yang dilakukan oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengenai jual beli atas sebidang tanah beserta Bangunan Rumah Kontrakan, sebagaimana yang diterangkan pada point (3) dan (4) di atas, maka kami mohon jual beli seperti itu dinyatakan sah menurut hukum;

7. Bahwa, Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT bermula ketika pada sekitar bulan Februari akhir tahun 2019, TURUT TERGUGAT yang mengaku utusan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah meminjam AJB No. 0120/2016 kepada PENGGUGAT dengan alasan akan diuruskan untuk proses balik nama, dan yang bersangkutan menjamin secepatnya akan diselesaikan Pengurusan Balik Nama tersebut, akan tetapi beberapa waktu kemudian diketahui ternyata TERGUGAT I dan TERGUGAT II beserta TURUT TERGUGAT telah menjual tanah Aquo tersebut pada tanggal 9 Juni 2019 kepada pihak



TERGUGAT III, tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari PENGGUGAT selaku pemilik yang sah atas tanah aquo, hal ini terbukti dengan adanya bukti kwitansi jual beli tanah aquo antara TERGUGAT III dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II ;

8. Bahwa dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II menjual kepada TERGUGAT III tanpa ijin dan sepengetahuan dari PENGGUGAT adalah merupakan Perbuatan Melawan hukum dan merugikan kepentingan PENGGUGAT selaku pemilik tanah aquo, dan konsekwensi Yuridisnya adalah segala bentuk perjanjian jual beli terhadap tanah aquo antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan TERGUGAT III selaku pembeli adalah cacat hukum dan tidak sah, serta perjanjian jual belinya tidak mengikat PENGGUGAT;

9. Bahwa, oleh karena PENGGUGAT menginginkan akan adanya kepastian hukum terhadap status tanah yang telah dibelinya dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut, dan di mana PENGGUGAT menghendaki terhadap sebidang tanah beserta Bangunan rumah Kontrakan yang menjadi obyek Jual Beli sebagai mana diuraikan dalam point (3) tersebut di atas, bisa dibalik nama ke atas nama PENGGUGAT, dan juga menyatakan sah jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT yang selama ini masih dinyatakan dalam perjanjian di bawah tangan, sebagaimana tersirat dalam bukti jual beli berupa kwitansi pembayaran jual beli atas sebidang tanah beserta Bangunan Rumah Kontrakan tersebut, maka PENGGUGAT mohon agar Putusan dalam perkara ini dinyatakan sebagai Kuasa untuk membuat Akta Jual Beli dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT, dan sekaligus pemberian Kuasa untuk melakukan balik nama dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT terhadap obyek tanah aquo yang telah dibelinya tersebut;

10. Menghukum PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ini;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

PRIMAIR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT yang telah menjual tanah aquo kepada pihak TERGUGAT III adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGUGAT selaku pemilik tanah aquo yang sah;
3. Menyatakan segala bentuk perjanjian jual beli tanah aquo antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan TERGUGAT III tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mengikat dengan PENGUGAT selaku pemilik tanah aquo;
4. Menyatakan, sah kesepakatan perjanjian di bawah tangan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan PENGUGAT mengenai jual beli atas sebidang tanah beserta bangunan rumah kontrakan yang terletak di Kampung Petir, Rt. 001 Rw. 005 Desa Bojong Jengkol Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan bukti Surat C. Desa No. 469 Persil 50 dan AJB No. 0120/2016 yang dikeluarkan oleh PPAT Kecamatan Ciampea seluas 125 m2 dan yang tertuang dalam Bukti kwitansi pembayaran jual beli tertanggal 5 Januari 2019 tersebut;
5. Menyatakan, sah penguasaan fisik atas sebidang tanah beserta Bangunan Rumah Kontrakan seluas 125 m2 (*seratus dua puluh lima meter persegi*) terletak di Kampung Petir Rt. 001 Rw. 005, Desa Bojong Jengkol, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, C. Desa No. 469 Persil 50, oleh PENGUGAT;
6. Menyatakan, PENGUGAT sebagai satu-satunya pemilik terhadap sebidang tanah beserta Bangunan Rumah Kontrakan seluas 125 M2 (*seratus dua puluh lima meter persegi*) yang terletak di Kampung Petir Rt. 001 Rw. 005, Desa Bojong Jengkol, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat Dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan H. D. Edy Jushanan/Jalan
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan H. D. Edy Jushanan;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Asbah

Halaman 5 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 375/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : berbatasan dengan
Tanah H. D. Edy Jushanan;

yang diperoleh dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II karena adanya Jual Beli tertanggal 05 Januari 2019;

7. Menyatakan, Putusan dalam perkara ini sebagai kuasa untuk membuat Akta Jual Beli tanah atas sebidang tanah bangunan Rumah Kontrakan yang terletak di Kampung Petir Rt. 001 Rw. 005, Desa Bojong Jengkol, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan C. Desa No. 469 Persil 50 seluas 125 m², serta Kuasa untuk Balik Nama dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II kepada PENGGUGAT terhadap tanah seluas 125 M² (*seratus dua puluh lima meter persegi*) terletak di Kampung Petir Rt. 001 Rw. 005, Desa Bojong Jengkol, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan C. Desa No. 469 Persil 50;

8. Menghukum, PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk tunduk pada putusan ini;

9. Menghukum, TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya SAN ALAUDDIN, SH., Dkk beralamat di Bilabong Permai Blok G2M No.23A Cimanggis Bojonggede Kab. Bogor berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Desember 2019, No. 1172/SK.Pdt/2019/PN Cbi untuk Tergugat I hadir sendiri, Tergugat II hadir Kuasanya Lettu Chk Rama P Aristha, S.H. NRP 11110038000687, dkk Pama dari Subditkumperdatun Ditkumad, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 Januari 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 22-01-2020, No. 67/SK.Pdt/2020/PN Cbi, Tergugat III hadir kuasanya R. Anggi Triana Ismail, S.H.dkk Para Advokat/Konsultan / Legal Auditor/Legal Pengadnan Barang & Jasa serta Tim yang tergabung di Sembilan Bintang & Partner'S Law Office, berkantor di Jl. Malabar No. 22

Halaman 6 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 375/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Babakan Kecamatan Bogor Tengah Kota Bogor 16127, berdasarkan surat Kasa Khusus tertanggal 8 Juli 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 09-07-2020, No. 619/SK.Pdt/2020/PN Cbi., turut Tergugat hadir sendiri;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua belah pihak yang berperkara telah hadir selanjutnya Majelis Hakim mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Wungu Putro Bayu Kumoro, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Februari 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil dan mediasi dinyatakan gagal;

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

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

JAWABAN TERGUGAT I

DALAM EKSEPSI.

1. Halaman 1 baris 15 berbunyi : "Kp. Gedong Rt. 001 Rw. 001 Desa Ciampea"; ternyata alamat RINA SRI SULANJANI ALAMATNYA PALSU DAN/ATAU ALAMATNYA DIPALSUKAN, saya/suami mengecek langsung di kelurahan (Lurah dan/atau Stafnya) dan Bu Endin, Yayat (sebelah kiri) dan sebrang Bakso ternyata alamat itu alamatnya BU YUYUN (anak-anaknya bernama Maryam, Silmi dan Fatimah). Kemudian saya dan suami saya mengecek di Koramil Ciampea dan para tetangga ternyata alamatnya RINA SRI SULANJANI yang benar adalah PERUMAHAN DARMAGA PRATAMA BLOK H2 - 18 Rt. 06 Rw. 06 DESA CIBADAK KEC. CIAMPEA. Mengenai menyebutkan IDENTITAS seseorang ada 3 syarat, yaitu Nama Lengkap, Umur dan ALAMAT LENGKAP. Masa kok ALAMATNYA PALSU dan/atau DIPALSUKAN. Oleh karena itu dimohonkan kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong Kelas I A menyatakan tidak dapat diterima dan/atau dinyatakan gugatan kabur (OBSCUUR LABEL); karena alamatnya palsu dan/atau dipalsukan dan/atau alamatnya kabur.

Halaman 7 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 375/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



2. Halaman 2 Posita angka 1 baris 15 berbunyi : "Desa Cilebut Barat, Kecamatan Sukaraja",; Posita ini amat sangat salah (tidak benar), yang benar Kampung Petir Rt. 01 Rw. 05 Desa Bojong Jengkol, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor SAJA; dalam objek perkara ini disebut Desa Cilebut Kecamatan Sukaraja sehingga gugatan kabur. Oleh karena itu dimohonkan kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong Kelas I A menyatakan tidak dapat diterima dan/atau dinyatakan gugatan kabur (OBSCUUR LABEL).

3. Halaman 2 Posita angka 1 baris 13 berbunyi : "No. 469 Persil 50" ini hanya mengada-ada saja, dalam AJB Nomor : 0120/2016 tidak termuat No. 469 Persil 50; sehingga sedemikian itu gugatannya kabur. Oleh karena itu dimohonkan kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong Kelas I A menyatakan tidak dapat diterima dan/atau dinyatakan gugatan kabur (OBSCUUR LABEL).

4. Posita angka 7 berbunyi : "dan TURUT TERGUGAT".....; Posita ini tidak beralasan dan tidak mendasar, karena :

a. Mengapa PENGUGAT tidak menguraikan alasan-alasannya, kok langsung menyebutkan nama TURUT TERGUGAT, apa hubungannya PENGUGAT dengan TURUT TERGUGAT.

b. Seharusnya bukan TURUT TERGUGAT, yang benar selaku PIHAK TERGUGAT dengan alasan perjanjian hutang-piutang antara IDA PARIDA (TERGUGAT I) dengan ANA ROSIANA (TURUT TERGUGAT); selanjutnya akan di uraikan dalam angka II point 5, 6 dan 7 dst kompensasi dibawah ini.

II. DALAM KOMPENSI.

Apa yang sudah di uraikan dalam EKSEPSI, mohon diulang kembali dalam KOMPENSI, dalam KOMPENSI di uraikan sbb :

1. Halaman 2 Posita angka 3 berbunyi :

a. "TERGUGAT I pada tanggal 5 Januari 2019 telah menjual sebidang tanah beserta bangunan Rumah Kontrakan";

b. "di ketahui dan disetujui oleh suaminya";

Halaman 8 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 375/Pdt.G/2019/PN Cbi



c. "C. Desa No. 469 Persil 50";

apa yang di uraikan dalam Posita angka 3 tsb adalah tidak benar,
dengan alasan sbb :

a. TERGUGAT I tidak pernah menjual tanah dan bangunan rumah
secara tertulis maupun lisan.

b. TERGUGAT I tidak pernah mengetahui dan tidak pernah
menyetujui suaminya, suami saya tidak pernah Membuat Surat
Pernyataan menyetujui dan mengetahui.

CATATAN : Suami saya BERANI ANGKAT SUMPAH POCONG

c. Dalam AJB No. 0120/2016 tidak tertulis C. Desa No. 469 Persil
50.

Sebagaimana uraian diatas memohon Ketua/Majelis Hakim
Pengadilan Negeri Cibinong Kelas I A menyatakan menolak
gugatan PENGUGAT.

2. Halaman 2 & 3 Posita angka 4 berbunyi : "Kwitansi Pembayaran
jual beli sebidang tanah dan Bangunan Kontrakan tersebut antara
PENGUGAT dengan TERGUGAT I tertanggal 5 Januari 2019
(bukti terlampir)", dengan ini TERGUGAT I membantah secara
keras dan tegas bahwa kwitansi tersebut adalah palsu dan/atau di
palsukan dengan alasan sbb :

a. Kwitansi tersebut bukan tulisannya TERGUGAT I, melainkan
tulisan orang lain (patut di curigai tulisannya PENGUGAT)

b. Kwitansi tersebut bukan tanda tangan TERGUGAT I, masak
tanda tangannya kok oret oretan. Selain bukan tanda tangan
TERGUGAT I dan oret- oretan yang begitu harus dicurigai
dan/atau diragukan kebenarannya.

c. Dalam Kwitansi di bawah materai (tanda tangan yang oret-
oretan) TIDAK ADA NAMA IDA PARIDA (TERGUGAT I).

d. Dalam Kwitansi HANYA ADA 1 ORANG SAKSI, sesuai ketentuan
yang umum seharusnya harus ada 2 saksi.

e. Dalam Kwitansi tidak disebutkan TEMPATNYA dimana
(contohnya di Bogor atau di Ciampea dll).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f. Dalam Kwitansi tersebut TIDAK ADA TANDA TANGAN

MACHRUP SH (suami saya), seharusnya jual beli itu harus ada tanda tangan suami dan istri.

CATATAN : Masalah Kwitansi SAYA BERANI ANGKAT SUMPAH POCONG
ulangi SAYA BERANI ANGKAT SUMPAH POCONG.

Sebagaimana uraian diatas memohon Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong Kelas I A menyatakan menolak GUGATAN PENGGUGAT dan/atau Kwitansi tersebut batal demi Hukum dan/atau Kwitansi tersebut diragukan kebenarannya.

3. Halaman 2 Posita angka 5 berbunyi :

a. "Sudah menyerahkan surat-surat/dokumen yaitu berupa : Bukti Akte Jual Beli (AJB) Nomer : 0120/2016"

b. "dan bukti Kwitansi pembayaran"

c. "sudah lunas yang selama ini telah dibayar"

d. "sudah menyerahkan Bukti Asli Akte Jual Beli No. 0120/2016" .

e. "telah memanfaatkan dan menguasai sebidang tanah bangunan Rumah"

f. "Menerima uang hasil jual beli tanah tersebut sebesar Rp 300.000.000"

dengan ini TERGUGAT I menyatakan membantah sekeras-kerasnya dan tegas terhadap Posita angka 5, dengan alasan-alasan sbb :

a. TERGUGAT I tidak pernah menyerahkan surat-surat/dokumen yaitu berupa Bukti Akte Jual Beli (AJB) Nomer : 0120/2016; AJB asli tsb adanya di TERGUGAT III (TRIAN DRAVI DIANSYAH), selaku pembeli yang SAH.

b. Kwitansi pembayaran tersebut adalah palsu dan/atau dipalsukan, sebagaimana saya uraikan diatas (point 2).

c. Kata-kata PENGGUGAT "sudah lunas yang selama ini telah dibayar, " tidak dijumpai kata-kata lunas dan dibayar dalam Kwitansi atau Akte, apalagi tidak ada perjanjian jual belinya.

Halaman 10 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 375/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



d. Kata-kata PENGGUGAT “sudah menyerahkan Bukti Asli Akte Jual Beli No. 0120/2016”,

a. SAYA (TERGUGAT I) belum pernah menyerahkan AJB tersebut, AJB asli tersebut adanya di TERGUGAT III (TRIAN DRAVI DIANSYAH).

e. Kata-kata PENGGUGAT “telah memanfaatkan dan menguasai sebidang tanah bangunan Rumah”, kata-kata PENGGUGAT itu tidak benar atau berbohong atau ASBUN, PENGGUGAT belum pernah masuk dalam rumah, yang benar yang memanfaatkan dan menguasai adalah TERGUGAT III (TRIAN DRAVI DIANSYAH).

f. Kata-kata PENGGUGAT “menerima uang hasil jual beli tanah tersebut sebesar Rp. 300.000.000”, PENGGUGAT berbohong, saya uang satu rupiah pun tidak terima; uang Rp. 300.000.000 itu banyak sekitar dua jengkal tangan lebih, uang ratusan ribu dan/atau lima puluhan ribu dan/atau dua puluhan ribu dst, terimanya dimana, di halaman atau di rumah atau di pekarangan, saksi-saksinya siapa saja dll. Semuanya tidak benar, selain itu uraian diatas dan Kwitansi tersebut adalah PALSU atau DIPALSUKAN.

CATATAN : Mengenai uang Rp. 300.000.000 SAYA BERANI ANGKAT SUMPAH POCONG ulangi SAYA BERANI ANGKAT SUMPAH POCONG.

Sebagaimana uraian diatas memohon Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong Kelas I A menyatakan menolak GUGATAN PENGGUGAT.

4. Halaman 3 Posita angka 6 berbunyi : “secara TERANG, RIIL (NYATA) dan TUNAI”, menurut hukum adat yang benar KONTAN dan TERANG. KONTAN maksudnya membayarnya LUNAS, TERANG maksudnya disaksikan oleh para saksi, atau di saksikan Rt/Rw/Kepala Desa. Apa yang di ucapkan PENGGUGAT tidak sesuai dengan hukum adat. Selain KONTAN dan TERANG, juga menyerahkan tanah dan rumahnya sebagaimana yang di alami oleh TERGUGAT III (TRIAN DRAVI DIANSYAH).

Catatan : Kata-kata RIIL dalam hukum adat TIDAK DIKENAL



5. Sebagaimana uraian diatas dan dihubungkan dengan point 2 dan 3, memohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Cibinong Kelas I A menolak GUGATAN PENGGUGAT. ____

6. Halaman 3 & 4 Posita angka 7 berbunyi :”mengaku utusan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah meminjam AJB No. 0120/2016 kepada PENGGUGAT”, Posita angka 7 PENGGUGAT berbohong dan mengada-ngada serta mengarang-ngarang doang, masalahnya tidak ada bukti hitam di atas putih. FOTO COPYAN AJB ada di PENGGUGAT, AJB yang ASLI adanya di TERGUGAT III (TRIAN DRAVI DIANSYAH). ASAL MUASALNYA mengenai UTUSAN PENGGUGAT dengan TURUT TERGUGAT bekerja sama mengenai hutang pihutang (bunga berbunga). Kemudian ada pertemuan di rumah TURUT TERGUGAT (ANA ROSIANA) di Bojong Jengkol Duren antara lain TURUT TERGUGAT dengan PENGGUGAT dan TERGUGAT I (TANPA SEPENGETAHUAN SUAMI SAYA). Pertemuannya antara lain membahas sbb :

a. Bertiga sepakat mencarikan DUKUN supaya rumah dan tanah segera terjual, yang mencarikan DUKUN adalah TURUT TERGUGAT (ANA ROSIANA), kalau sudah terjual mendapat Fee 2,5% dari harga tanah, Fee itu untuk PENGGUGAT (RINA SRI SULANJANI), TURUT TERGUGAT (ANA ROSIANA) dan dukunnya. DUKUNnya namanya UJANG dan GUGUN, alamat lengkapnya tidak di sebutkan oleh TURUT TERGUGAT, dia bilang di Ciamis dan Sukabumi. TURUT TERGUGAT meminta uang kepada TERGUGAT I berkali-kali, katanya untuk DUKUNnya. TURUT TERGUGAT meminta uang (untuk DUKUN) kepada TERGUGAT I berkali-kali sampai ratusan juta. TURUT TERGUGAT meminta uang kepada TERGUGAT I, seingat saya : Rp. 4 jt, 2 jt, 2,5 jt, 3 jt, 5jt, 1,5 jt, 1jt, 0,7 jt, 1/2 jt, 0,3 jt dst; itu berkali-kali sampai ratusan juta, kadang-kadang setiap minggu, kadang-kadang seminggu dua kali; itu terus menerus selama 3 tahun. Kelihatannya PATUT DICURIGAI KONGKALIKONG ANTARA PENGGUGAT DENGAN TURUT TERGUGAT dan DUKUNnya. TURUT TERGUGAT dan DUKUNnya (UJANG dan GUGUN) belum pernah menawarkan rumah petir alias gagal total/tidak berhasil. Terakhir kalinya sebelum Puasa th 2019 minta lagi sekitar Rp. 4 jt. TERGUGAT I selalu dikasih uang karena selalu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di takut-takutin atau di ancam, kalau tidak segera di kasih anak-anaknya akan di celakain termasuk IDA PARIDA sendiri akan di celakain juga.

Rincian IDA PARIDA membayar uang kepada ANA ROSIANA sbb :

- Ke rumah ANA ROSIANA 40 kali lebih.
- Di jembatan Bojong Jengkol Duren (Palayangan) 5 kali lebih.
- Didepan rumah Mora Tagor Pane (Ucok Kidul) 5 kali lebih.
- Didepan sekitar warung Mak Rana 5 kali lebih.
- Didepan cucian mobil/motor Petir 4 kali lebih.
- Di jalanan Abdul Fatah (sebelahnya cucian mobil/motor) 20 kali lebih.
- Sdri FITRIANI 5 kali di rumah ANA ROSIANA.

b. TERGUGAT I selalu mengasih uang kepada TURUT TERGUGAT (ANA ROSIANA), patut dicurigai di HIPNOTIS atau GENDAM, kalau minta uang tidak habis pikir langsung dituruti terus.

c. TURUT TERGUGAT mengasih air putih (di plastik putih dan di botol aqua putih) kepada TERGUGAT I, air putih tsb dari DUKUNnya, air putih tsb sekitar 14 kali, katanya (ANA ROSIANA) untuk di minumkan kepada MACHRUP, SH (sebanyak 4 X) dan untuk IDA PARIDA (sebanyak 10 X lebih).

Rincian air putih dari ANA ROSIANA ke IDA PARIDA :

- IDA PARIDA 10 kali lebih.
- FITRIANI 4 kali dan sekaligus ngasih uang ke ANA ROSIANA.

d. TERGUGAT I usahanya kreditan emas, mebel, elektronik, matrialan dll; modal saya dari tabungan suami, uang pensiunan, ASABRI, TWP dll, sampai pinjam di BTPN Rp. 218 jt (selama 11 tahun), pinjam di BRI Rp. 200 jt, di WOM sekitar Rp. 100 jt dll.

Halaman 13 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 375/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



Modal TERGUGAT I sekitar 1 M, disedot habis oleh TURUT TERGUGAT. Di total/di hitung anak saya SYAMSUL M sisa sekitar Rp. 110 jt.

h. Setelah rame-rame ribut, SUAMI TURUT TERGUGAT (PEPEN) akan menanggulangi/ kerugian sebesar Rp. 40 jt (mau menjual tanah sawah di daerah CNN). Pertemuan ada RK (EDI JUNAEDI), kamtipmas (pak YOUNGKI), MACHRUP (TERGUGAT II), dan PEPE (suami TURUT TERGUGAT) PEPE menyampaikan menolak kerugian sebesar Rp. 40 jt tersebut, sampai dengan sekarang.

i. IBUNYA ANA (TURUT TERGUGAT) mempunyai hutang Rp. 4 jt kepada IDA PARIDA (TERGUGAT I), katanya tanggung jawab ANA (TURUT TERGUGAT). Sampai sekarang uang 4 jt tersebut belum dibayar ANA (TURUT TERGUGAT).

j. TURUT TERGUGAT menawarkan ke Bu Haji Cibanteng, katanya 3 bulan pasti dibayar. Ternyata juga belum laku.

k. Hutang-pihutang TERGUGAT I dengan PENGUGAT SEBENARNYA hanya sebesar Rp. 10 jt, itupun langsung di bayarkan/diteruskan ke TURUT TERGUGAT katanya di teruskan ke DUKUNnya. Khususnya AGUS sudah membayar Rp 13 Jt (hutang pokok 10 Jt dan bunganya 3 Jt Kemudian PENGUGAT dan TURUT TERGUGAT ke rumah saya di temui TERGUGAT I dan TERGUGAT II, ke rumah saya dua kali, pertama menawarkan harga rumah di petir,

SUAMI saya menjawab Rp. 650 jt, kedua PENGUGAT menawarkan KPR kan/BTN, UAMI saya menolak (ujung-ujungnya duit); kelihatannya semuanya berbohong. Hutang IDA Rp. 10 jt dan 10 Jt (untuk ANA) kok jadi Rp. 300 jt, perhitungannya bagaimana kok tidak masuk akal. Kelihatannya bunga-berbunga terus menerus (bunganya ke anak, ke cucu, ke buyut,dst); kelihatannya seperti RENTENIR saja. IDA PARIDA sempat bayar bunganya ke RINA SRI SULANJANI sebesar Rp. 9 Jt. TERGUGAT I sampai menangis-nangis, bukan tanda tangan saya dan bukan tulisan saya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagaimana uraian diatas memohon Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong Kelas I A menyatakan menolak GUGATAN PENGGUGAT.

Catatan : Sehubungan uraian tersebut di atas dalam waktu dekat, akan saya Laporkan Polisi terhadap perbuatan ANA ROSIANA (TURUT TERGUGAT), RINA SRI SULANJANI (PENGGUGAT), UJANG, GUGUN dan PEPEN (suami TURUT TERGUGAT); mengenai Penipuan dan Pemasaran. Suami saya (MACHRUP, SH) sudah dapat terima SURAT PERINTAH DARI DIRKUMAD, Nomer Sprin/ 61/I/2020 tanggal 17 Januari 2020, untuk menangani perkara tsb.

6. Posita angka 7 & 8 PENGGUGAT menyatakan "perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT", akan tetapi tidak ada satupun bagian dalam Gugatan Penggugat yang menyebutkan dasar hukum perbuatan melawan hukum, ataupun unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh PENGGUGAT. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara yang diperkuat oleh doktrin hukum perdata oleh Agustina, tahun 2003 hal. 160 s.d. 171 dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum,

unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum adalah:

- a. Adanya perbuatan
- b. Adanya kesalahan (schuld)
- c. Adanya kerugian
- d. Adanya kausalitas antara perbuatan dan kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan tersebut;

Bahwa tidak ada satupun bagian dalam gugatan Penggugat yang menyebutkan, menguraikan, dan membuktikan pemenuhan unsur-unsur tersebut.

Bahwa terlebih lagi, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan dasar hukum apapun dalam gugatannya, sehingga pembukian gugatan-pun semakin tidak memungkinkan.

Bahwa bagaimana mungkin Penggugat dapat membuktikan secara meyakinkan bahwa telah terjadi perbuatan melawan hukum sedangkan

Halaman 15 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 375/Pdt.G/2019/PN Cbi



Penggugat tidak dapat menunjukkan perbuatan mana yang dimaksud? Selanjutnya, Penggugat juga tidak dapat menunjukkan dimanakah kesalahan Tergugat I ataupun Tergugat II, apalagi Tergugat III serta kerugian apa yang dimaksud dan bagaimana hubungan sebab-akibat antara perbuatan dengan kerugian tersebut?

Bahwa terlebih lagi, Penggugat juga tidak dapat menunjukan hubungan hukumnya dengan Tergugat III, sehingga tidaklah jelas perbuatan Tergugat III apa yang melawan hukum dan mengakibatkan kerugian bagi Penggugat.

Posita angka 7 & 8 keseluruhan saya nyatakan di tolak, karena sebagaimana diuraikan diatas Positanya tidak mendasar.

7. Posita angka 9 keseluruhannya saya nyatakan di tolak, karena sebagaimana diuraikan diatas Positanya tidak mendasar; jual beli antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan TERGUGAT III adalah SAH, karena jual belinya KONTAN dan TERANG.

III. DALAM REKONVENSİ (GUGATAN BALIK)

Apa yang di uraikan dalam EKSEPSI dan KOMPENSI , mohon diulang kembali dalam REKONVENSİ, dalam REKONVENSİ dapat di uraikan sbb :

1. IDA PARIDA (TERGUGAT I) mohon disebut sebagai PENGGUGAT REKONVENSİ. RINA SRI SULANJANI (PENGGUGAT) mohon disebut sebagai TERGUGAT I REKONVENSİ. ANA ROSIANA (TURUT TERGUGAT) mohon disebut sebagai TERGUGAT II REKONVENSİ. MACHRUP, SH (TERGUGAT II) mohon disebut sebagai TURUT TERGUGAT I REKONVENSİ. TRIAN DRAVI DIANSYAH (TERGUGAT III) mohon disebut sebagai TURUT TERGUGAT II REKONVENSİ.

2. Pada sekitar tahun 2017/2018 ada pertemuan di rumah ANA ROSIANA (TERGUGAT II REKONVENSİ) antara lain IDA PARIDA (PENGGUGAT REKONVENSİ) dan RINA SRI SULANJANI (TERGUGAT I REKONVENSİ) serta ANA ROSIANA (TERGUGAT II REKONVENSİ).

3. Bertiga sepakat mencarikan DUKUN supaya rumah dan tanah segera terjual, yang mencarikan DUKUN adalah ANA ROSIANA (TERGUGAT II REKONVENSİ), kalau sudah terjual mendapat Fee



2,5% dari harga tanah, Fee itu untuk RINA SRI SULANJANI (TERGUGAT I REKONVENSI), ANA ROSIANA (TERGUGAT II REKONVENSI) dan Dukunnya

4. DUKUNnya namanya UJANG dan GUGUN, alamat lengkapnya tidak di sebutkan oleh ANA ROSIANA (TERGUGAT II REKONVENSI), dia bilang di Ciamis dan Sukabumi; Kelihatannya curang betul (kongkalikong); antara RINA SRI SULANJANI dengan ANA ROSIANA.

5. ANA ROSIANA (TERGUGAT II REKONVENSI) meminta uang kepada IDA PARIDA (PENGGUGAT REKONVENSI), katanya untuk DUKUNnya; meminta uang berkali-kali.

6. ANA ROSIANA (TERGUGAT II REKONVENSI) meminta uang (untuk DUKUN) kepada IDA PARIDA (PENGGUGAT REKONVENSI) berkali-kali sampai ratusan juta. ANA ROSIANA (TERGUGAT II REKONVENSI) meminta uang kepada IDA PARIDA (PENGGUGAT REKONVENSI) seingat saya : Rp. 4 jt, 2 jt, 2,5 jt, 3 jt, 5jt, 1,5 jt, 1jt, 0,7 jt, 1/2 jt, 0,3 jt dst; itu berkali-kali sampai ratusan juta, kadang-kadang setiap minggu, kadang-kadang seminggu dua kali; itu terus menerus selama sekitar 3 tahun. ANA ROSIANA dengan RINA SRI SULANJANI kelihatannya bekerja sama.

Rincian IDA PARIDA membayar uang kepada ANA ROSIANA :

- Ke rumah ANA ROSIANA 40 kali lebih.
- Di jembatan Bojong Jengkol Duren (Palayangan) 5 kali lebih.
- Didepan rumah Mora Tagor Pane (Ucok Kidul) 5 kali lebih.
- Didepan sekitar warung Mak Rana 5 kali lebih.
- Didepan cucian mobil/motor Petir 4 kali lebih.
- Di jalanan Abdul Fatah (sebelahnya cucian mobil/motor) 20 kali lebih.
- Sdri FITRIANI 5 kali di rumah ANA ROSIANA.

ANA ROSIANA (TERGUGAT II REKONVENSI) dan DUKUNnya (UJANG dan GUGUN) belum pernah menawarkan rumah petir alias gagal total/tidak berhasil. Terakhir kalinya sebelum uasa th 2019 minta



lagi sekitar Rp. 4 jt. IDA PARIDA (PENGUGAT REKONVENSII) selalu dikasih uang karena selalu di takut-takutin atau di ancam, kalau tidak segera di kasih anak anaknya akan di celakain termasuk IDA PARIDA sendiri akan di celakain juga.

7. IDA PARIDA (PENGUGAT REKONVENSII) selalu mengasih uang kepada ANA ROSIANA (TERGUGAT II REKONVENSII), patut dicurigai di HIPNOTIS atau GENDAM, kalau minta uang tidak habis pikir langsung dituruti terus.

8. ANA ROSIANA (TERGUGAT II REKONVENSII) mengasih air putih (di plastik putih dan botol aqua putih) kepada IDA PARIDA (PENGUGAT REKONVENSII), air putih tsb dari DUKUNnya, air putih tsb sekitar 14 kali, katanya ANA ROSIANA (TERGUGAT II REKONVENSII) untuk di minumkan kepada MACHRUP, SH (sebanyak 4 X) dan untuk IDA PARIDA (sebanyak 10 X lebih).

Rincian air putih dari ANA ROSIANA ke IDA PARIDA :

- IDA PARIDA 10 kali lebih.
- FITRIANI 4 kali dan sekaligus ngasih uang ke ANA ROSIANA.

9. IDA PARIDA (PENGUGAT REKONVENSII) usahanya kreditan emas, mebel, elektronik, matrial dll; modal saya dari tabungan suami, uang pensiunan, ASABRI, TWP dll, sampai pinjam di BTPN Rp.218 jt (selama 11 tahun), pinjam di BRI Rp. 200 jt, di WOM sekitar Rp. 100 jt dll. Modal IDA PARIDA (PENGUGAT REKONVENSII) sekitar 1 M, disedot habis oleh ANA ROSIANA (TERGUGAT II REKONVENSII).

10. Setelah rame-rame ribut, SUAMI ANA ROSIANA (PEPEN) akan menanggulangi/kerugian sebesar Rp. 40 jt (mau menjual tanah sawah di daerah CNN). Pertemuan ada RK (EDI JUNAEDI), kamtipmas (pak YOUNGKI), MACHRUP (TERGUGAT II), dan PEPEN (suami ANA ROSIANA) PEPEN menyampaikan menolak kerugian sebesar Rp. 40 jt tersebut, sampai dengan sekarang.

11. IBUNYA ANA ROSIANA mempunyai hutang Rp. 4 jt kepada IDA PARIDA, katanya tanggung jawab ANA ROSIANA. Sampai sekarang uang 4 jt tersebut belum dibayar ANA ROSIANA.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. ANA ROSIANA (TERGUGAT II REKONVENSI) menawarkan ke Bu Haji Cibanteng, katanya 3 bulan pasti dibayar. Ternyata juga belum laku.
13. Hutang-piutang IDA PARIDA (PENGUGAT REKONVENSI) dengan TERGUGAT I REKONVENSI SEBENARNYA hanya sebesar Rp. 10 jt, itupun langsung di bayarkan/diteruskan ke TERGUGAT II REKONVENSI katanya di teruskan ke DUKUNnya. Kemudian TERGUGAT I REKONVENSI dan TERGUGAT II REKONVENSI ke rumah saya di temui PENGUGAT I REKONVENSI dan MACHRUP (SUAMI), ke rumah saya dua kali, pertama menawarkan harga rumah di petir, MACHRUP/SUAMI saya menjawab Rp. 650 jt, kedua TERGUGAT I REKONVENSI menawarkan ke KPR kan/BTN, SUAMI saya menolak (ujung-ujungnya duit); kelihatannya semuanya berbohong (kelihatannya kongkalikong antara RINA SRI SULANJANI dengan ANA ROSIANA).
14. Kerugian Materiil sebanyak Rp. 295.200.000 (dua ratus sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah), dengan rincian sbb : $4 \text{ jt} + 2 \text{ jt} + 2,5 \text{ jt} + 3 \text{ jt} + 5 \text{ jt} + 1,5 \text{ jt} + 1 \text{ jt} + 0,7 \text{ jt} + 1/2 \text{ jt} + 0,3 \text{ jt} = \text{Rp. } 20.500.000 : 10 = \text{Rp. } 2.050.000$ (dalam seminggu) .
- a. Satu bulan $4 \times \text{Rp. } 2.050.000 = \text{Rp. } 8.200.000$.
- b. Satu tahun $12 \times \text{Rp. } 8.200.000 = \text{Rp. } 98.400.000$.
- c. Tiga tahun $3 \times \text{Rp. } 98.400.000 = \text{Rp. } 295.200.000$.
15. Kerugian Imateriil sebesar Rp. 1.000.000.00 (satu miliar rupiah).
16. Kerugian Materiil dan Imateriil $\text{Rp. } 295.200.000 + \text{Rp. } 1.000.000.000 = \text{Rp. } 1.295.200.000$.
- (satu miliar dua ratus sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah).
17. Untuk menjamin kerugian Materiil dan Imateriil perlu adanya PENYITAAN terhadap tanah dan rumah terhadap :
- a. Tanah dan rumah RINA SRI SULANJANI (TERGUGAT I REKONVENSI) Jalan Kp. Gedong Barat Rt 001 Rw 006, Perumahan Dramaga Pratama, Desa Cibadak, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat.

Halaman 19 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 375/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Tanah dan rumah ANA ROSIANA (TERGUGAT II REKONVENSII) di Kp. Bojong Jengkol Duren Rt. 01 Rw. 06 Desa Bojong Jengkol Kec. Ciampea Kab. Bogor Provinsi Jawa Barat.

Catatan : Sehubungan uraian tersebut di atas dalam waktu dekat, akan saya Laporkan Polisi terhadap perbuatan ANA ROSIANA (TERGUGAT II REKONVENSII), RINA SRI SULANJANI (TERGUGAT I REKONVENSII), UJANG, GUGUN dan PEPEN (suami TURUT TERGUGAT); mengenai PENIPUAN dan PEMERASAN.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas (DALAM EKSEPSI dan KOMPENSI) serta dalam REKONVENSII, dengan ini memohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong Kelas I A berkenan :

I. DALAM EKSEPSI.

1. Menerima EKSEPSI secara keseluruhan.
2. Alamat Penggugat TIDAK LENGKAP dan/atau ALAMATNYA PALSU dan/atau ALAMATNYA DIPALSUKAN.
3. Menyatakan gugatan Penggugat adalah kabur (OBSCUUR LABEL).
4. Membayar biaya perkara kepada Penggugat.

II. DALAM KOMPENSI.

1. Menolak GUGATAN PENGGUGAT secara keseluruhan.
2. Membayar biaya perkara kepada PENGGUGAT.

III. DALAM REKONVENSII.

1. Menerima GUGATAN BALIK secara keseluruhan.
2. Mengabulkan Kerugian Materiil dan Imateriil sebesar Rp. 1.295.200.000. (satu milyar dua ratus sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah).
3. Menghukum PENGGUGAT KONVENSII (TERGUGAT I REKONVENSII) dan TURUT TERGUGAT KONVENSII (TERGUGAT II REKONVENSII) secara tanggung jawab renteng.

Halaman 20 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 375/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



4. Untuk menjamin kerugian Materiil dan Imateriil perlu adanya PENYITAAN terhadap tanah dan rumah terhadap :

a. Tanah dan rumah RINA SRI SULANJANI (TERGUGAT I REKONVENSII) Jalan Kp. Gedong Barat Rt 001 Rw 006, Perumahan Dramaga Pratama, Desa Cibadak, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat.

b. Tanah dan rumah ANA ROSIANA (TERGUGAT II REKONVENSII) di Kp. Bojong Jengkol Duren Rt. 01 Rw. 06 Desa Bojong Jengkol Kec. Ciampea Kab. Bogor Provinsi Jawa Barat.

5. Membayar biaya perkara kepada TERGUGAT I REKONVENSII dan TERGUGAT II REKONVENSII.

dan/atau Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong Kelas I A berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (Ex aequo et bono).

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat Tersebut Tergugat II memberikan jawabannya sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSII

A. DALAM EKSEPSII.

Bahwa **TERGUGAT II MENOLAK DENGAN KERAS DAN TEGAS** seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam surat gugatannya, terkecuali terhadap hal-hal yang dengan jelas dan tegas dinyatakan diakui benar oleh **TERGUGAT II**, Bahwa setelah **TERGUGAT II** memahami dan mencermati gugatan **PENGUGAT** ternyata gugatan tersebut disusun dan diajukan dalam kapasitas yang kabur, sehingga Tergugat mengajukan **EKSEPSII** dimana Kekacauan Gugatan Penggugat terlihat dengan jelas dengan adanya hal-hal sebagai berikut:

1. GUGATAN OBSCUUR LIBEL atau Tidak Jelas, meliputi:

a. Objek gugatan dalam hal ini argumetasi **PENGUGAT** sebagaimana didalilkan dalam gugatan tidak berdasar hukum, sebagai dberikut:

1) Bahwa **PENGUGAT** dalam Gugatannya mendalilkan bahwa **PARA TERGUGAT** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan



PENGGUGAT, akan tetapi tidak ada satupun bagian dalam Gugatan **PENGGUGAT** yang menyebutkan dasar hukum perbuatan melawan hukum, ataupun unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh **PENGGUGAT**;

2) Bahwa berdasarkan **Pasal 1365 KUHPerdata** yang diperkuat oleh doktrin hukum perdata oleh Agustina, tahun 2003 hal. 160 s.d. 171 dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum adalah:

- a) Adanya perbuatan
- b) Adanya kesalahan (schuld)
- c) Adanya kerugian
- d) Adanya kausalitas antara perbuatan dan kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan tersebut;

3) Bahwa kemudian **PENGGUGAT** tidaklah jelas dalam menguraikan perbuatan mana dan oleh siapakah yang dimaksud sebagai perbuatan yang telah merugikan Penggugat;

4) Bahwa dalam butir 7 halaman 3 Gugatannya, **PENGGUGAT** mendalilkan bahwa perbuatan melawan hukum dilakukan oleh **PARA TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT** karena **TURUT TERGUGAT**, sebagai utusan dari **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**, telah meminjam AJB No. 0120/2016;

5) Bahwa kemudian **PENGGUGAT** tidak menjelaskan apa yang menjadi kesalahan dan kerugian serta hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian yang dianggap diderita oleh **PENGGUGAT** padahal hal ini adalah **mutlak harus dilakukan dalam setiap gugatan perbuatan melawan hukum**;

6) Bahwa selain itu, **PENGGUGAT** dalam posita dan petitum Gugatannya mendalilkan bahwa perjanjian jual



beli antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** adalah sah, akan tetapi tidak satupun bagian dalam Gugatan yang menjelaskan tentang dasar hukum syarat sahnya suatu perjanjian;

7) Bahwa apabila **PENGGUGAT** hendak mendalilkan sahnya suatu perjanjian dan meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan perjanjian jual-beli tanah yang terletak di Kampung Petir Rt. 01 Rw. 05 Desa Bojong Jengkol, Kec. Ciampea, Kab. Bogor tersebut sebagai sah, maka setidaknya-setidaknya **PENGGUGAT** harus menjelaskan bahwa telah terjadi sebuah perjanjian yang sudah memenuhi seluruh syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Hukum Perdata yang berlaku;

8) Bahwa dengan demikian gugatan **PENGGUGAT** tersebut harus dinyatakan **UNTUK TIDAK DITERIMA** sebagaimana:

a) **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 442 K/SIP/1973 Tanggal 8 Oktober 1973**, yang menyatakan:

“Gugatan dari seseorang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

b) **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1343 K/SIP/1973 Tanggal 15 Mei 1979**, yang menyatakan:

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formal.”

c) Berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, gugatan **PENGGUGAT** secara jelas telah terkatagorikan obscuur libel dan tidak sempurna, maka demi hukum gugatan Penggugat **haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)**.



b. **Gugatan Obscur Libel** karena dalam hal ini Gugatan **PENGGUGAT** mengandung lebih dari satu Objek perkara, sebagai berikut:

- 1) Bahwa selain kabur dalam menjelaskan objek yang menjadi gugatan perbuatan melawan hukum-nya, **PENGGUGAT** telah mengajukan dua hal yang tidak saling berkaitan sebagai objek perkara aquo;
- 2) Bahwa dalam hal ini pada halaman 3 dalam butir 5 s.d. 7 gugatan **PENGGUGAT** yang pada intinya menjelaskan tentang Objek Perkara yang berbeda;
- 3) Bahwa pada halaman 3 dalam butir 5 dan 6 Gugatannya, **PENGGUGAT** mendalilkan tentang keabsahan jual beli antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I**, sedangkan dalam butir 7 Gugatannya, **PENGGUGAT** mendalilkan mengenai adanya perbuatan melawan hukum oleh Turut Tergugat akibat peminjaman AJB 0120/2016;
- 4) Bahwa antara keabsahan jual-beli antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** dengan dalil perbuatan melawan hukum oleh **TURUT TERGUGAT III** tidaklah merupakan sebab akibat ataupun sekurang-kurangnya berkaitan sama sekali;
- 5) Bahwa dengan demikian, jelas bahwa **PENGGUGAT** telah mendalilkan dua objek gugatan dalam satu perkara, hal mana tidaklah diperbolehkan dan mengakibatkan **Gugatan aquo kabur (obscur libel)**;
- 6) Bahwa dengan demikian gugatan **PENGGUGAT** tersebut harus dinyatakan **UNTUK TIDAK DAPAT DITERIMA** sebagaimana:
 - a) **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 566 K/Sip/1973 Tanggal 21 Agustus 1974**, yang menyatakan:
"Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima."



b) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI
Nomor 566 K/Sip/1973 Jo. Yurisprudensi
Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Sip/1975
tanggal 17 April 1975, yang menyatakan:

“tidak jelasnya obyek sengketa yaitu tidak menyebutkan lokasi, tidak jelas batas-batas ukuran dan luas sera tidak ditemukan obyek sengketa, harus dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).”

7) Berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, gugatan **PENGUGAT** secara jelas telah terkatagorikan obscur libel dan tidak sempurna, maka demi hukum gugatan **PENGUGAT** haruslah **ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)**.

c. Gugatan *Obscur Libel* karena Alamat tidak sesuai dengan Identitas Pribadinya.

1) Alamat **PENGUGAT** tidak sesuai, meliputi:

a) Bahwa **PENGUGAT** dalam Gugatannya Halaman 1 berbunyi: *“.....alamat : Jalan Kp. Gedong Rt. 001 Rw. 001 Desa Ciampea Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat.....”*

b) Mengenai data diri **PENGUGAT** domisili alamatnya sudah dipastikan Palsu, karena alamat yang di tinggalkan pada alamat tersebut bukan di tinggalkan oleh **PENGUGAT**.

c) Bahwa **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah melakukan pengecekan ke Kelurahan serta bertemu dengan Stafnya untuk mencari informasi mengenai tempat tinggal Penggugat.

d) Bahwa alamat yang di gunakan Penggugat dalam Gugatannya Jl. Kp. Gedong Rt. 001 Rw. 001 Desa Ciampea Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, merupakan rumah ibu Yuyun



beserta anak-anaknya bernama Maryam, Silmi dan Fatimah.

e) Bahwa **TERGUGAT I** dan **Tergugat II** mendatangi Koramil Setempat untuk mencari tahu tentang Alamat Rumah tinggal **PENGUGAT** yang sebenarnya.

f) Telah di ketahui data informasi dari Koramil setempat dalam hal ini alamat rumah tinggal Penggugat beralamat di Perumahan Darmaga Pratama Blok H2-18 Rt. 06 Rw. 06 Desa Cibadak Kec. Ciampea.

2) Alamat TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak sesuai, meliputi:

a) Bahwa **PENGUGAT** dalam Gugatannya halaman 2 point 1, berbunyi: “.....tercatat di C. Desa No. 469 **Persil 50** terletak di Kampung Petir Rt.001 Rw. 005 Desa Bojong Jengkol Kecamatan Ciampea **Desa Cilebut Barat, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor.**”

b) Posita ini dalam Gugatan **PENGUGAT** sangat amatlah salah dan tidak sesuai dengan alamat Pribadi **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**.

c) Bahwa alamat **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yang sesuai dengan KTP beralamat di Kampung Petir Rt. 01 Rw. 05 Desa Bojong Jengkol, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor.

d) Dengan hal tersebut yang terdapat dalam Gugatan **PENGUGAT** mengenai domisilinya tertulis “.....**Desa Cilebut Barat, Kecamatan Sukaraja.....**” dari situ **PENGUGAT** sudah cacat dalam Gugatannya sehingga Bagaimana bisa Gugatan **PENGUGAT** yang di tujukan kepada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** bisa dijadikan



dasar yang sesuai dengan domisili tempat tinggal yang huni **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**.

e) Selain itu **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah melakukan pengecekan alamat tinggalnya di Kampung Petir Rt. 01 Rw. 05 Desa Bojong Jengkol, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, di Kantor Kelurahan sesuai domisili dengan hasil yang didapat di Kantor Kelurahan berupa letter C No. 469 dan sama sekali tidak memuat **Persil 50**.

f) Dalam Gugatan **PENGGUGAT** bahwa Letter C No. 469 terdapat **Persil 50**, dengan demikian pernyataan **PENGGUGAT** sangatlah mengada-ada dan tidak sesuai dengan informasi yang di dapat dari Kantor Kelurahan.

3) Bahwa dengan demikian gugatan **PENGGUGAT** tersebut harus dinyatakan **UNTUK TIDAK DAPAT DITERIMA** sebagaimana:

a) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1343 K/Sip/1975 Tanggal 15 Mei 1975, yang menyatakan:

"Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tersebut tidak memenuhi persyaratan formal. Gugatan masih dapat diajukan kembali."

b) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 34 K/AG/1997 Tanggal 27 Juli 1998, yang menyatakan:

"Gugatan Penggugat obscur libel karena identitas obyek perkara yang dicantum dalam gugatan dan hasil pemeriksaan siding di tempat berbeda. Sedangkan Penggugat tidak mengadakan perubahan surat Gugatan."

c) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 585 K/Pdt/2000 Tanggal 23 Mei 2001, yang menyatakan:



“Bilamana terdapat perbedaan luas dan batas-batas tanah sengketa dalam posita dan petitum, maka petitum tidak mendukung posita, karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima sebab tidak jelas dan kabur.”

4) Berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, gugatan **PENGGUGAT** secara jelas dapat dikatakan **SALAH IDENTITAS** yang mana tempat tinggal yang tercantum dalam Gugatan **PENGGUGAT SALAH ALAMAT** dan tidak sempurna, maka demi hukum gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**)

2. GUGATAN SALAH PIHAK (ERROR EN PERSONA).

a. Bahwa **PENGGUGAT** dalam Gugatannya Halaman 3 point 7 (tujuh) berbunyi:

*“.....TURUT TERGUGAT yang mengaku utusan dari **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** telah meminjam AJB No. 0120/2016 kepada **PENGGUGAT** dengan alasan akan diurus untuk proses balik nama.....”*

b. Bahwa dengan demikian **PENGGUGAT** sesungguhnya mendalilkan bahwa **TURUT TERGUGAT** adalah seseorang yang melakukan suatu tindakan yang merugikan **PENGGUGAT**, yaitu dengan meminjam AJB No.0120/2016 dari **PENGGUGAT**;

c. Bahwa dalil **PENGGUGAT** ini adalah bertentangan dengan Hukum Acara Perdata, dimana seorang **TURUT TERGUGAT** bukanlah pihak yang secara langsung memiliki hubungan hukum dengan **PENGGUGAT** ataupun melakukan suatu tindakan yang dianggap mengakibatkan kerugian bagi **PENGGUGAT**;

d. Bahwa pihak yang memiliki hubungan hukum langsung dengan **PENGGUGAT** ataupun yang melakukan suatu tindakan yang dianggap mengakibatkan kerugian bagi **PENGGUGAT**



selayaknya ditempatkan sebagai **TERGUGAT** dalam suatu perkara perdata, **dan bukan sebagai TURUT TERGUGAT;**

e. Bahwa **TERGUGAT III** adalah seorang pembeli beritikad baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1341 KUHPerdata yang diperkuat oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 1267K/Pdt/2012, pihak mana yang hak keperdataannya harus dilindungi;

f. Bahwa kemudian **TERGUGAT III** tidaklah pernah memiliki hubungan hukum apapun dengan **PENGUGAT**, sehingga diletakkannya **TERGUGAT III** sebagai tergugat dalam perkara *aquo* adalah mengada-ngada dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada;

g. Bahwa hal ini ditunjukkan secara nyata karena Penggugat sama sekali tidak dapat menjelaskan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh **TERGUGAT III** yang dianggap merugikan **PENGUGAT**;

h. Bahwa andaipun Penggugat merasa telah dirugikan oleh **TURUT TERGUGAT**, maka seharusnya **PENGUGAT** memasukkan **TURUT TERGUGAT** sebagai **TERGUGAT** dan bukan **TURUT TERGUGAT** dalam perkara *aquo*;

i. Bahwa hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

1) **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971**, yang menyatakan:

"Gugatan harus diajukan terhadap pihak-pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum."

2) **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 639 K/SIP/1975 tanggal 28 Mei 1977**, yang menyatakan:



"Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan obyek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."

- j. Bahwa berdasarkan dasar hukum dan alasan-alasan tersebut diatas maka gugatan **PENGUGAT** tersebut harus dinyatakan **UNTUK TIDAK DAPAT DITERIMA**.

3. GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

- a. **PENGUGAT** Tidak Menyertakan Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) sebagai Pihak.

1) Mengingat Obyek Perkara aquo adalah milik **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** berupa tanah yang telah dilakukan Jual Beli antara H. D. Edy Jushanan kepada **TERGUGAT I** senilai Rp 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah) seluas $\pm 125 \text{ M}^2$.

2) Bahwa Jual beli tersebut tercatat dalam Akta Jual Beli Nomor 0120/2016 yang dihadapkan Camat selaku Pejabat Akta Tanah Sementara (PPATS) pada tanggal 23 Februari 2016.

3) Dalam hal ini Gugatan Penggugat tidak melibatkan Camat selaku Pejabat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang membuat Akta jual beli antara H. D. Edy Jushanan kepada **TERGUGAT I**.

4) Dapat dikatakan Gugatan Penggugat yang tidak melibatkan Camat selaku Pejabat Akta Tanah Sementara (PPATS) dapat dikatakan Kurang Pihak.

- b. **PENGUGAT** Tidak menyertakan Sdr. H. D. Edy Jushanan selaku Penjual Tanah sebagai Pihak.



1) Bahwa Sdr. H. D. Edy Jushanan telah menjual tanahnya seluas $\pm 125 \text{ M}^2$ senilai Rp 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah) kepada **TERGUGAT I** yang dihadapkan Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS).

2) Dalam hal ini Sdr. H. Edy Jushanan selaku pemilik tanah yang berhak atas tanahnya untuk menjual kepada siapa pun yang membeli tanah tersebut.

3) Bahwa Pembelian sebidang tanah dalam hal ini ialah **TERGUGAT I** yang membeli dari Sdr. H. D. Edy Jushanan telah tercatat dalam Akta Jual Beli Nomor 0120/2016 tanggal 23 Februari 2016.

4) Untuk itu Gugatan **PENGGUGAT** tidak melibatkan Sdr. H. D. Edy Jushanan selaku pihak maka gugatan dalam perkara aquo dapat dikatakan Gugatan Kurang Pihak.

c. Bahwa dengan demikian gugatan **PENGGUGAT** yang tidak mengikut sertakan para pihak tersebut di atas sebagai **TERGUGAT** atau **TURUT TERGUGAT** maka gugatannya tersebut **HARUS DINYATAKAN KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)** dan/atau harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini didasarkan pada :

1) **Yurisprudensi Putusan MA RI Nomor 938 K/SIP/1971**, yang menyatakan:

"Sepanjang masih ada hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek sengketa tanah aquo, harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara aquo, guna kejelasan dalam permasalahan."

2) **Yurisprudensi Putusan MA RI Nomor 1078 K/SIP/ 1972 Tanggal 11 Nopember 1975**, yang menyatakan:



"Seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat."

3) Yurisprudensi Putusan MA RI Nomor 78 K/ Sip/1972 Tanggal 11 Oktober 1975, yang menyatakan:

"Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima."

4) Yurisprudensi Putusan MA RI Nomor 1421 K/Sip/1975 Tanggal 8 Juni 1976, yang menyatakan

"Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum diguga."

5) Yurisprudensi Putusan MA RI Nomor 1125 K/Pdt/ 1984 Tanggal 18 September 1983, yang menyatakan:

"Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat-I, yang kemudian dipindahkan Tergugat-I. Karena tidak dijadikan sebagai pihak dalam gugatan ini, maka dapat dinyatakan sebagai gugatan yang kurang pihak (plurium litis consortium)."

4. PENGUGAT Tidak Mempunyai Kualitas Untuk Menggugat (PENGUGAT tidak mempunyai Persona Standi in Judicio)

- a. Bahwa untuk mengajukan gugatan seharusnya diajukan oleh orang-orang yang berhak dan mempunyai kedudukan hukum untuk menggugat.
- b. Bahwa pokok materi gugatan perkara *aquo* adalah mengenai kepemilikan tanah yang terletak di Kampung Petir, Rt 001 RW. 005 Desa Bojog Jengkol



Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan bukti Surat C. Desa No. 469 Persil 50 ("**Tanah Sengketa**"), sehingga selayaknya pihak yang menjadi perkara dalam perkara *aquo* adalah pihak yang dapat menunjukkan bahwa dirinya memiliki keterkaitan dan hubungan hukum mengenai pokok materi gugatan tersebut, *in casu* tanah tersebut diatas.

c. Bahwa **PENGUGAT** dalam perkara *aquo* menyatakan dirinya sebagai pihak yang berhak atas Tanah Sengketa, akan tetapi Penggugat tidak dapat menunjukkan dasar kepemilikan tanah tersebut, baik sertifikat ataupun dokumen hukum lainnya yang dapat menunjukkan haknya atas Tanah Sengketa ataupun adanya peralihan hak atas Tanah Sengketa atas namanya.

d. Bahwa hal ini sebenarnya diakui oleh Penggugat sendiri dalam positanya, khususnya butir 1-2 halaman 2 Gugatannya yang pada pokoknya mengakui bahwa Tanah Sengketa tersebut adalah benar milik **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** berdasarkan AJB 0120/2016 yang memindahkan hak atas Tanah Sengketa dari pemilik awal: H. Edy Jushanan kepada **TERGUGAT I**.

e. Bahwa kemudian Penggugat berargumentasi bahwa dirinya memiliki hak atas tanah sengketa akibat jual beli antara **TERGUGAT I** dengan Penggugat dengan sepengetahuan **TERGUGAT II**, akan tetapi Penggugat mengakui bahwa tidak pernah dilakukan akta jual beli dalam bentuk apapun;

f. Bahwa sesungguhnya haruslah terdapat kaitan antara **PENGUGAT** dengan objek sengketa, yang dalam hal ini tidaklah ada sama sekali;

g. Bahwa Akta Jual Beli (AJB) No. 0120/2016 berada dalam penguasaan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**, sehingga bagaimana mungkin



Penggugat membeli kepada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**, yang masih dalam penguasaan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** serta memiliki hak atas tanah tersebut.

h. Bahwa tanah dan bangunan disebut obyek perkara dalam perkara aquo adalah Milik **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**, maka pihak yang berkompeten dan berkepentingan untuk mengamankan, megugasai, aset tersebut tidak lain adalah **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**.

i. Bahwa selanjutnya Penggugat juga tidak dapat menunjukkan alasan atau dasar hukum apapun yang dapat menunjukkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan objek sengketa.

j. Bahwa apabila gugatan Penggugat diterima oleh Majelis Hakim, maka dapat diasumsikan bahwa tiap-tiap orang dapat mengajukan gugatan tanpa perlu menunjukkan keterkaitannya dengan objek sengketa, sehingga dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum.

a) Bahwa hal ini adalah sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 442 K/SIP/1973 tanggal 8 Oktober 1973**, yang menyatakan:

"Gugatan dari seseorang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."

dan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1343 K/SIP/1975 tanggal 15 Mei 1979**, yang menyatakan:

"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formal."

k. Bahwa dengan demikian, maka Penggugat tidaklah memiliki kapasitas untuk menggugat atau tidak memiliki *persona standi in judicio* dalam perkara aquo.



Dan dengan demikian, maka gugatan Penggugat selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima atau *niet ontvangelijkheid*.

5. PERMOHONAN.

Berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta hukum yang telah kami uraikan di atas, dengan ini memohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa perkara aquo berkenan untuk:

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan Eksepsi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Tidak dapat diterima..

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa **TERGUGAT II MENOLAK** dengan **KERAS** dan **TEGAS** seluruh dalil-dalil **PENGUGAT**, terkecuali terhadap hal-hal yang dengan jelas dan tegas dinyatakan diakui benar oleh **TERGUGAT II**.

2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan oleh **TERGUGAT II** pada bagian DALAM EKSEPSI tersebut diatas, dianggap terulang dan berlaku kembali pada bagian DALAM POKOK PERKARA di bawah ini, oleh karenanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Pokok Perkara ini;

3. Bahwa tanah yang dalam perkara ini disebut sebagai obyek perkara adalah tanah yang telah **Sdri. Ida Parida/TERGUGAT I** bebaskan dari Sdr. H. D. Edy Jushanan pada tahun 2016, dengan perincian sebagai berikut:

- a. Jenis. Tanah pekarangan.
- b. Lokasi. Kampung Petir Rt. 01. Rw. 05 Desa Bojong Jengkol, Kec. Ciampea, Kab. Bogor, Prov. Jawa Barat.
- c. Alas hak. Akta Jual Beli Nomor 0120/2016.
- d. Luas. 125 m².
- e. Harga, Rp 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah)



f. Batas-batas.

Utara : Tanah Milik H. D. Edy Jushanan.

Timur : Tanah Milik H. D. Edy Jushanan.

Selatan : Tanah Milik Asbah.

Barat : Tanah Milik H. D. Edy Jushanan.

g. Mengetahui, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara
Kepala Kecamatan Ciampea, Cap Tertanda, **Kepala Desa
Bojong Jengkol**, Cap Tertanda.

h. Tanggal pembelian, 23 Februari 2016.

4. Bahwa dalam perkara aquo **TERGUGAT I** adalah pembeli yang BERITIKAD BAIK berdasarkan jual beli pada tahun 2016, sehingga kepentingan hukumnya harus dilindungi, hal ini sebagaimana ketentuan Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum angka 4 Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA RI) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Dalam hal ini yang dimaksud dengan ITIKAD BAIK menurut Mahkamah Agung melalui Surat Edarannya yakni:

a. Pembelian tanah dihadapan PPAT

1) Mengingat jual beli obyek perkara dilaksanakan pada tahun 2016, maka segala ketentuan jual beli tanah yang harus dihadapan PPAT sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak dapat diterapkan atas jual beli tersebut, karena segala ketentuan-ketentuan yang diatur dalam PP tersebut tidak dapat berlaku surut.

2) Sekalipun mekanisme perolehan tanahnya tidak menerapkan ketentuan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, namun demikian jual beli yang dilangsungkan oleh **TERGUGAT I** dengan Warga Masyarakat yang menjual tanahnya telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 BW serta diketahui oleh aparat



setempat seperti Camat Ciampea dan Kepala Desa Bojong Jengkol, dan masing-masing memberikan cap dan tanda tangannya.

b. Dilakukan secara tunai dan terang dihadapan Kepala Desa/Lurah Setempat.

1) Bahwa jual beli tanah yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** dengan Sdr. H. D. Edy Jushanan yang menjual tanahnya telah dibayar secara tunai, hal ini dapat dibuktikan di Akta Jual Beli.

2) Selain tertulis di Akta Jual Beli hingga saat ini tidak ada masyarakat dan ahli warisnya yang dahulu memiliki tanah tersebut menggugat Obyek Perkara Milik **TERGUGAT I**.

c. Pembelian dengan harga layak.

1) Bahwa total biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat I untuk membeli obyek perkara pada tahun 2016 yakni sebesar Rp 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah).

2) Bahwa harga tersebut apabila dikonversi dengan nilai tukar Rupiah pada saat itu sudah tinggi dan layak nilai jual belinya.

5. Bahwa Gugatan Penggugat pada Halaman 3 Point 5 yang isinya: *".....Tergugat I dan Tergugat II sudah menyerahkan surat-surat/dokumen-dokumen yaitu berupa: Bukti Akte Jual Beli (AJB) Nomor: 0120/2016 yang dikeluarkan oleh PPAT Kecamatan Ciampea dan bukti Kwitansi pembayaran sebidang tanah beserta bangunan Rumah Kontrakan tersebut yang sudah lunas yang selama ini telah di bayar oleh Penggugat....."*

6. Mengenai Pernyataan Penggugat diatas bahwa **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** tidak pernah sekalipun menjual tanahnya kepada Penggugat apalagi menandatangani Kwitansi kesepakatan perjanjian di bawah tangan mengenai pembayaran sebidang tanah beserta bangunan Rumah Kontrakan milik **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**, dalam hal ini Penggugat



dalam Gugatannya sangatlah mengada-ada dan hanyalah asumsi yang dibuat-buat.

7. Dalam Gugatan Penggugat halaman 3 Point 6 juga menerangkan: *".....yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II mengenai Jual beli atas sebidang tanah beserta Bangunan Rumah Kontrakan, sebagaimana yang di terangkan pada point (3) dan (4) diatas, maka kami mohon jual beli seperti itu dinyatakan sah menurut hukum."*

8. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara: *"Untuk sah-nya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:*

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

9. Bahwa **TERGUGAT II** menolak dengan keras dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Sah menurut hukum, yang hanya berdasarkan kesepakatan perjanjian di bawah tangan yang di tuangkan dalam Kwitansi yang dibuat-buat serta dikarang-karang oleh Penggugat.

10. Dalam hal ini bagaimana mungkin jual beli tersebut bisa dinyatakan sah sesuai pasal 1320 KUHPerdara dimana **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** tidak pernah membuat serta menandatangani Kwitansi Pembayaran yang isinya menjual sebidang tanah dan bangunan Kontrakan kepada **PENGGUGAT**.

11. Berdasarkan uraian tersebut diatas, **maka dengan ini Kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menyatakan bahwa perjanjian dan kesepakatan dalam kwitansi yang dibuat-buat atau dikarang-karang oleh Penggugat adalah tidak sah dan tidak berlaku dan dengan demikian tidak memiliki akibat hukum kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II;**

12. Bahwa dalam Gugatan Penggugat halaman 3 point 7 menerangkan: *".....Turut Tergugat yang mengaku utusan dari Tergugat I dan Tergugat II telah meminjam AJB No. 0120/016*



kepada Penggugat dengan alasan akan diuruskan untuk proses balik nama, dan yang bersangkutan menjamin secepatnya akan diselesaikan Pengurusan balik nama tersebut, akan tetapi beberapa waktu kemudian diketahui ternyata Tergugat I dan Tergugat II beserta Turut Tergugat telah menjual tanah Aquo tersebut pada tanggal 9 Juni 2019 kepada pihak Tergugat III, tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah aquo.....”

13. Bahwa pada keterangan yang diatas **TERGUGAT II** juga menolak dengan keras terhadap dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I dan **TERGUGAT II** mengutus **TURUT TERGUGAT** untuk meminjam AJB No. 1020/2016 kepada Penggugat.

14. Berdasarkan Pasal 1792 KUHPerdara: “Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa.”

15. Bahwa **TERGUGAT I**, **TERGUGAT II** dan **TURUT TERGUGAT** tidak Pernah membuat Hitam diatas Putih mengenai Surat Kuasa yang isinya **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** memberikan Kuasa kepada Turut Tergugat untuk meminjamkan AJB No. 1020/2016 kepada Penggugat.

16. Dengan dalil **PENGGUGAT** tersebut bagaimana mungkin AJB No. 1020/2016 bisa berada di tangan **PENGGUGAT**, bahwa **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** tidak pernah menyerahkan AJB No. 1020/2016 serta menjual kepada **PENGGUGAT** ataupun menerima sepersenpun uang dari **PENGGUGAT**.

17. Bahwa pernyataan Penggugat dalam Gugatannya tidak bisa dilihat kebenarannya sehingga apa yang dijadikan dasar Penggugat dalam Gugatannya tidak dapat di buktikan.

18. Bahwa dalam Kwitansi yang dibuat-buat atau dikarang-karang oleh Penggugat tertulis: **Telah terima dari: Ibu Rina, dengan sejumlah uang: Rp 300.000.000,- (Tiga ratus juta**



rupiah), **Untuk Pembayaran:** Pembelian dua rumah kontrakan a.n. Ida Parida dengan alamat Ds. Bojong Jengkol Kp. Petir Rt.001/005 Kec. Ciampea Kab. Bogor dg Luas 125 m², Tanggal 5 Januari 2019, yang ditandatangani diatas Materai yang tidak dicantumkan namanya dan ditandatangani oleh Saksi yang bernama Anna.

19. Pada Kwitansi yang di jadikan bukti oleh Penggugat sama sekali tidak bisa dijadikan dasar sebagai bukti Jual Beli antara Penjual dan Pembeli karena bagaimana mungkin **TERGUGAT I** menjual Tanah dan Bangunan kepada Penggugat dengan Kwitansi seperti tersebut diatas.

20. Bahwa **TERGUGAT I** tidak pernah sama sekali sepersenpun menerima Uang yang besarnya senilai Rp 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) yang diberikan dari **PENGGUGAT**, dalam hal ini bagaimana bisa **TERGUGAT I** menerima uang yang nilainya sangat besar.

21. Bahwa **TERGUGAT I** juga tidak pernah sama sekali menandatangani diatas materai serta menulis pada Kwitansi yang dijadikan Bukti oleh **PENGGUGAT**, yang inti kata-katanya "menerima uang senilai Rp 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) atas Penjualan dua rumah kontrakan a.n. **TERGUGAT I** dengan alamat Ds. Bojong Jengkol Kp. Petir Rt.001/005 Kec. Ciampea Kab. Bogor dg Luas 125 m²."

22. Dalam hal ini yang menjadikan dasar Penggugat pada kwitansi tersebut tandatangan di atas Materai sama sekali tidak tercantum nama **TERGUGAT I** sama sekali, sehingga bagaimana mungkin **TERGUGAT I** menerima uang senilai Rp 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah), membuat pernyataan dalam Kwitansi saja tidak pernah apalagi menerima uang sebesar senilai Rp 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah).

23. Bahwa dalam Penulis Buku bernama Siti Hadijah mengenai Jual Beli Tanah menerangkan bagaimana Prosedur sahnya dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan meliputi:

- a. Tanah dan Bangunan harus dilakukan proses pembuatan AJB di Kantor PPAT, dimana PPAT melakukan



pemeriksaan mengenai keaslian surat-surat dan dokumen-dokumen obyek tanah dan bangunan yang akan dijual, dalam hal ini Penjual harus membayar Pajak Penghasilan (PPh) sedangkan Pembeli diharuskan membayar Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB).

b. Tahapan berikutnya pembuatan AJB harus dihadiri penjual dan Pembeli (suami istri bila sudah menikah) atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis, serta adapun saksi yang perlu dihadirkan sekurang-kurangnya dua saksi, setelah itu PPAT akan membacakan dan menjelaskan isi Akta Jual Beli apabila pihak penjual dan pembeli menyetujui isi Akta tersebut, selain itu akta akan ditandatangani oleh Penjual, pembeli, saksi dan PPAT.

24. Bahwa dalam keterangan diatas proses Jual Beli antara Penggugat dengan **Tergugat I** dan **Tergugat II** tidak pernah dilakukan karena tidak adanya Pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat antara Penggugat dan **Tergugat I** dan **Tergugat II**, sehingga Jual Beli yang berdasarkan pernyataan dalam Gugatan Penggugat tidak pernah ada sama sekali.

25. Bahwa selain itu Penggugat Juga mendalilkan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** menjual kepada **TERGUGAT III** tanpa ijin dan sepengetahuan dari Penggugat selaku pemilik tanah.

26. Dari Pernyataan tersebut Penggugat tidak mempunyai dasar kepemilikan atas tanah dan Bangunan, namun apabila **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** menjual Tanah dan Bangunan kepada **TERGUGAT III** tanpa sepengetahuan **PENGUGAT**, itu bukan lah suatu masalah karena **PENGUGAT** tidak ada hubungannya dengan tanah dan bangunan tersebut.

27. Proses Penjualan tanah dan bangunan yang dijual oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** kepada **TERGUGAT III** dapat dikatakan sah karena penjualannya sesuai dengan Prosedur Jual Beli melalui Pembuatan Akta Jual Beli yang dihadapan PPAT.

28. Maka dengan ini Kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk



menyatakan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menjual Tanah dan Bangunan kepada TERGUGAT III dapat dikatakan sah karena penjualannya sesuai dengan Prosedur Jual Beli melalui Pembuatan Akta Jual Beli yang dihadapan PPAT dengan demikian tidak memiliki akibat hukum kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

29. Bahwa PENGUGAT pada halaman 3 yang pada inti Gugatannya mendasarkan gugatannya pada perbuatan melawan hukum, akan tetapi PENGUGAT tidak menyebutkan dasar hukum gugatannya tersebut sama sekali, sehingga menjadi tidak jelaslah maksud dan tujuan gugatan *aquo* sebagaimana juga telah disebutkan dalam eksepsi di atas.

30. Bahwa **andaipun** yang dimaksud perbuatan melawan hukum adalah sesuai dengan Pasal 1365 KUHPdata, maka sesungguhnya PENGUGAT harusnya membuktikan unsur-unsur sebagai berikut secara meyakinkan:

- a. Adanya perbuatan yang melawan hukum;
- b. Adanya kesalahan (*schuld*);
- c. Adanya kerugian; dan
- d. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan yang melawan hukum tersebut dengan kerugian yang dihasilkannya.

31. Bahwa tidak ada satupun bagian dalam gugatan PENGUGAT yang menyebutkan, menguraikan, dan membuktikan pemenuhan unsur-unsur tersebut di atas apabila menyebut atau mengkaitkan argumentasinya dengan Pasal 1365 KUHPdata.

32. Bahwa terlebih lagi, PENGUGAT sama sekali tidak menyebutkan dasar hukum apapun dalam gugatannya, sehingga pembuktian gugatan-pun semakin tidak memungkinkan;

33. Bahwa bagaimana mungkin PENGUGAT dapat membuktikan secara meyakinkan bahwa telah terjadi perbuatan melawan hukum sedangkan Penggugat tidak dapat menunjukkan perbuatan mana yang dimaksud? Selanjutnya, Penggugat juga



tidak dapat menunjukkan dimanakah kesalahan **TERGUGAT I** ataupun **TERGUGAT II**, apalagi **TERGUGAT III** serta kerugian apa yang dimaksud dan bagaimana hubungan sebab-akibat antara perbuatan dengan kerugian tersebut?

34. Bahwa terlebih lagi, Penggugat juga tidak dapat menunjukkan hubungan hukumnya dengan **TERGUGAT III**, sehingga tidaklah jelas perbuatan **TERGUGAT III** apa yang melawan hukum dan mengakibatkan kerugian bagi Penggugat.

35. Bahwa selanjutnya, Penggugat justru membuktikan kepemilikan **TERGUGAT I** yang sah dalam dalilnya yang juga didukung oleh Akta Jual Beli 0120/2016 antara H. Edy Jusnadi dengan **TERGUGAT I** dan sebaliknya tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan atau bukti pembelian Tanah Sengketa kepada Penggugat.

36. Bahwa dengan demikian kepemilikan Tanah Sengeta secara nyata dan meyakinkan adalah milik **TERGUGAT I**.

37. Bahwa kemudian Penggugat juga mencampuradukkan gugatannya mengenai kepemilikan Tanah Sengketa dengan tuduhan perampasan AJB 0120/2016 oleh **TURUT TERGUGAT**, hal mana tidaklah dapat dijawab oleh **TERGUGAT I** ataupun **TERGUGAT II** melainkan menjadi kapasitas **TURUT TERGUGAT** dalam menjawabnya.

38. Bahwa tindakan pengambilan AJB 0120/2016 oleh **TURUT TERGUGAT** bukanlah tindakan **TERGUGAT I** ataupun **TERGUGAT II** sehingga tidaklah dapat dituduhkan ataupun dibebankan kepada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**.

39. Bahwa adanya gugatan lain selain mengenai perbuatan melawan hukum terkait kepemilikan Tanah Sengketa selain membuat gugatan kabur juga menunjukkan bahwa **PENGUGAT** tidaklah cermat dalam membuat gugatannya.

40. Bahwa karena hal itulah, Penggugat tidak dapat membuktikan ataupun menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT I**, **TERGUGAT II**, dan **TERGUGAT III** yang telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat. Dengan kata lain, gugatan Penggugat adalah



mengada-ada dan tidak berdasark hukum serta tidak didukung dengan kronologis dan fakta hukum.

41. Bahwa **tanpa mendasarkan gugatannya pada dasar hukum apapun**, serta juga **tidak adanya uraian analisa dan pembuktian unsur- unsur perbuatan melawan hukum sama sekali**, maka gugatan Penggugat tidaklah dapat dibuktikan, dan dengan demikian jelaslah bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum oleh **TERGUGAT I, TERGUGAT II**, ataupun **TERGUGAT III**.

42. **PERMOHONAN.**

Berdasarkan dalil-dalil dan fakta hukum yang telah kami uraikan diatas, dengan ini memohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara aquo berkenan untuk:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima EKSEPSI TERGUGAT II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk Verklaard*).
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM KONVENSI:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menerima Jawaban Tergugat II untuk seluruhnya.

II. **DALAM REKONPENSII**

A. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan dalam pokok perkara konpensi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam rekompensi ini.

B. Bahwa berpedoman pada ketentuan pasal 132 a dan 132 b HIR, maka terhadap gugatan aquo, dengan ini pihak **TERGUGAT II** Konvensi mengajukan gugatan Rekonvensi.

C. Bahwa dalam kesempatan ini **TERGUGAT II** Konvensi mengajukan gugatan Rekonvensi, sehingga terjadi perubahan penyebutan sebagai berikut:



1. **TERGUGAT II Konvensi** menjadi **Penggugat Rekonvensi** selanjutnya disebut sebagai **Penggugat d.R/Tergugat II d.K.**

2. **PENGGUGAT Konvensi** menjadi **Tergugat I Rekonvensi** selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I d.R/Penggugat d.K.**

3. **TURUT TERGUGAT Konvensi** menjadi **Tergugat II Rekonvensi** selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K.**

D. Adapun alasan-alasan yang kami gunakan mengajukan gugatan Rekonvensi, sebagai berikut:

1. Bahwa **Penggugat d.R/Tergugat II d.K.** dan **TERGUGAT I** merupakan pasangan suami istri yang memiliki Obyek tanah dan bangunan berlokasi Kampung Petir Rt. 001 Rw. 005 Desa Bojong Jengkol Kec. Ciampea, Kab. Bogor.

2. Bahwa tanah yang dalam perkara ini disebut sebagai obyek perkara adalah tanah yang telah **Sdri. Ida Parida/TERGUGAT I** bebaskan dari Sdr. H. D. Edy Jushanan pada tahun 2016, dengan perincian sebagai berikut:

- a. Jenis. Tanah pekarangan.
- b. Lokasi. Kampung Petir Rt. 01. Rw. 05 Desa Bojong Jengkol, Kec. Ciampea, Kab. Bogor, Prov. Jawa Barat.
- c. Alas hak. Akta Jual Beli Nomor 0120/2016.
- d. Luas. 125 m².
- e. Harga, Rp 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah)
- f. Batas-batas.
Utara : Tanah Milik H. D. Edy Jushanan.
Timur: Tanah Milik H. D. Edy Jushanan.
Selatan : Tanah Milik Asbah.



Barat : Tanah Milik H. D. Edy Jushanan.

g. Mengetahui, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara **Kepala Kecamatan Ciampea**, Cap Tertanda, **Kepala Desa Bojong Jengkol**, Cap Tertanda.

h. Tanggal pembelian, 23 Februari 2016.

3. Bahwa tanah tersebut dipergunakan oleh **Penggugat d.R/Tergugat II d.K** sebagai fasilitas perumahan.

4. Bahwa supaya tanah tersebut tidak terkesan menjadi tanah yang terlantar, maka semenjak dibeli tahun 2016 **Penggugat d.R/Tergugat II d.K** membangun bangunan diatas tanah tersebut.

5. Bahwa pada awalnya sekitar tahun 2017 s.d 2018 ada pertemuan di rumah **ANA ROSIANA/Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K** antara lain **IDA PARIDA/TERGUGAT I** dan **RINA SRI SULANJANI/ Tergugat I d.R/Penggugat d.K.** serta **ANA ROSIANA Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K.**

6. Bahwa Mereka sepakat untuk mencari Dukun agar tanah dan bangunan yang berlokasi di Kampung Petir Rt. 001 Rw. 005 Desa Bojong Jengkol Kec. Ciampea, Kab. Bogor, segera terjual.

7. Bahwa Dukun yang mereka cari bernama Ujang dan Gugun yang domisilinya daerah Ciamis dan Sukabumi untuk alamat pastinya tidak diketahui karena tidak diberitahu oleh **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K.**

8. Bahwa **Tergugat I d.R/Penggugat d.K.** dan **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K** bekerjasama untuk berbuat tidak baik terhadap **TERGUGAT I**, yang mereka Perbuat dalam hal ini bekerja sama untuk main curang terhadap **TERGUGAT I**.

9. Dalam hal ini **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K** selalu meminta uang berkali-kali kepada **TERGUGAT I** dengan alasan Dukunnya selalu meminta uang berkali-kali.



10. Bahwa uang yang selalu diminta berkali-kali oleh **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K** kepada **TERGUGAT I** dengan alasan untuk diberikan kepada Dukun telah mencapai lebih dari ratusan juta.

11. Bahwa yang bisa diingat **TERGUGAT I** uang yang diminta oleh **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K**, yaitu:

- a. Rp 4.000.000,-
- b. Rp 2.000.000,-
- c. Rp 2.500.000,-
- d. Rp 3.000.000,-
- e. Rp 5.000.000,-
- f. Rp 1.500.000,-
- g. Rp 1.000.000,-
- h. Rp 700.000,-
- i. Rp 500.000,-
- j. Rp 300.000,-
- k. Hingga sampai seterusnya sampai ratusan juta.

12. Bahwa **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K** meminta uang kepada **TERGUGAT I** dengan alasan untuk Dukun yang dilakukan setiap seminggu sekali, terkadang seminggu dua kali, hingga terus menerus memintanya sampai 3 (tiga) tahun lamanya.

13. Dalam hal ini sudah dipastikan **Tergugat I d.R/Penggugat d.K** dan **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K** bekerjasama untuk membodoh-bodohi **TERGUGAT I**.

14. Perbuatan yang dilakukan **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K** yang selalu meminta uang kepada **TERGUGAT I** dengan alasan diberikan kepada Dukun dilakukan di tempat lokasi yang berbeda-beda, yaitu:

- a. Di rumah Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K lebih dari 40 kali.



- b. Di Jembatan Bojong Duren (Palayangan) lebih dari 5 kali.
- c. Di depan rumah Mora Tagor Pane (Ucok Kidul) lebih dari 5 kali.
- d. Di depan sekitar warung Mak Rana lebih dari 5 kali.
- e. Di depan cucian mobil/motor Petir lebih dari 4 kali.
- f. Di Rumah Sdri. Fitriani lebih dari 5 kali.

15. Bahwa **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K** dan Dukun-dukunya (Ujang dan Gugun) belum pernah menawarkan rumah Kampung Petir Rt. 01. Rw. 05 Desa Bojong Jengkol, Kec. Ciampea, Kab. Bogor, Prov. Jawa Barat, sama sekali dapat dikatakan gagal total atau tidak berhasil, hingga sampai terakhir kalinya sebelum puasa tahun 2019 **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K** meminta lagi senilai Rp 4.000.000,- (Empat juta rupiah).

16. Bahwa **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K** setiap meminta uang kepada **TERGUGAT I**, selalu menggunakan ancaman dan ditakut-takuti dengan alasan Dukunnya yang meminta uang, sebagaimana apabila tidak diberikan kepada Dukunnya akan dicelakai anak-anak **TERGUGAT I** beserta keluarga **TERGUGAT I**.

17. Bahwa yang dilakukan **TERGUGAT I** selalu mengasih uang kepada **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K** itu patut dicurigai, sebab ada kemungkinan **TERGUGAT I** dihipnotis, karena **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K** setiap meminta uang selalu dituruti terus menerus.

18. Bahwa **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K** pernah memberikan air putih kepada **TERGUGAT I** yang merupakan dari dukunnya (Ujang dan Gugun) yang disampaikan oleh **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K**.

19. Bahwa **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K** menyampaikan kepada **TERGUGAT I** untuk meminum air putih yang di berikan dari Dukun (Ujang dan Gugun), ada



tahapan cara proses untuk meminimum air tersebut yang di sampaikan **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K**, meliputi:

- a. 10 kali diminum oleh **TERGUGAT I**
- b. 4 kali diminum oleh **Penggugat d.R/Tergugat II d.K**

20. Bahwa **TERGUGAT I** mempunyai usaha berupa Kreditan Emas, Mebel, elektronik, Matrial, dsb, Modal yang digunakan Tergugat I hasil dari tabungan **Suami/Penggugat d.R/Tergugat II d.K**, uang pensiunan Suami, ASABRI, TWP, dan lain-lain, sampai pinjam BTPN Rp 218.000.000,- (Dua ratus delapan belas juta rupiah) selama sebelas tahun, pinjam BRI Rp 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah), di WOM sekitar Rp 100.000.000,- dan lain-lain, sehingga Modal **TERGUGAT I** sekitar Rp 1.000.000.000.000,- (Satu miliar rupiah).

21. Bahwa Uang Rp 1.000.000.000.000,- (Satu miliar rupiah) yang di miliki oleh **TERGUGAT I** telah dihabiskan oleh **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K** dengan cara yang tidak baik dengan alasan penyampaian dari Dukun.

22. Bahwa setelah terjadinya keributan antara **TERGUGAT I**, **Tergugat I d.R/Penggugat d.K**, dan **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K** dengan **Penggugat d.R/Tergugat II d.K**, Suami dari **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K** (Pepen) akan menanggulangi/Kerugian sebesar senilai Rp 40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah) yang akan menjual tanah sawah di daerah CNN.

23. Bahwa ketika terjadinya perkumpulan tersebut dihadiri RK (Edi Junaedi), Kamtipmas (Pak Youngki), **Penggugat d.R/Tergugat II d.K** dan Pepen suami dari **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K** telah menyampaikan menoaak kerugian sebesar Rp 40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah), sampai dengan sekarang.

24. Selain itu Ibunda **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K** mempunyai hutang Rp 4.000.000,- (Empat juta rupiah) kepada **TERGUGAT I** yang katanya tanggungjawab



Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K., hingga sampai sekarang uang senilai Rp 4.000.000,- (Empat juta rupiah) belum dibayar oleh **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K.**

25. Bahwa Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K. menawarkan ke Bu Haji Cibanteng, yang menyampaikan dalam waktu 3 (tiga) bulan pasti dibayar, dan ternyata belum laku.

26. Hutang Piutang TERGUGAT I dengan Tergugat I d.R/Penggugat d.K hanya sebesar Rp 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah), itupun langsung dibayar ke **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K.** yang penyampaian langsung di teruskan ke Dukun.

27. Bahwa Tergugat I d.R/Penggugat d.K dan Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K kerumah **TERGUGAT I dan Penggugat d.R/Tergugat II d.K** selama 2 (dua) kali:

a. Yang Pertama menawarkan harga rumah di Kampung Petir Rt. 01. Rw. 05 Desa Bojong Jengkol, Kec. Ciampea, Kab. Bogor, Prov. Jawa Barat, sehingga **Penggugat d.R/Tergugat II d.K** menjawab Rp 650.000.000,- (Enam ratus lima puluh juta rupiah).

b. Yang Kedua **Tergugat I d.R/Penggugat d.K** menawarkan Ke KPR/BTN, hingga **Penggugat d.R/Tergugat II d.K** menjawab untuk menolaknya karena ujung-ujungnya duit, dan terlihat semuanya berbohong adanya kerja sama antara **Tergugat I d.R/Penggugat d.K** dan **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K.**

28. Bahwa Kerugian Materiil yang sudah didapat oleh TERGUGAT I dan Penggugat d.R/Tergugat II d.K sebanyak Rp 295.200.000,- (dua ratus Sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah), dengan Rincian, sebagai berikut:

- a. Rp 4.000.000,-
- b. Rp 2.000.000,-
- c. Rp 2.500.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Rp 3.000.000,-
- e. Rp 5.000.000,-
- f. Rp 1.500.000,-
- g. Rp 1.000.000,-
- h. Rp 700.000,-
- i. Rp 500.000,-
- j. Rp 300.000,- +
- k. **Rp 20.500.000 : 10 = Rp 2.050.000,- (dalam seminggu)**

29. Perhitungan yang mendapatkan hasil Rp 2.050.000,- dapat dirincikan meliputi:

- a. Satu bulan $4 \times \text{Rp } 2.050.000,- = \text{Rp } 8.200.000,-$
- b. Satu tahun $12 \times \text{Rp } 8.200.000,- = \text{Rp } 98.400.000,-$
- c. Tiga tahun $36 \times \text{Rp } 98.400.000,- = \text{Rp } 295.200.000,-$

30. Kerugian Materiil sebesar Rp 1.000.000.000,- (Satu miliar rupiah).

31. Kerugian Materiil dan Imateriil $\text{Rp } 295.200.000,- + \text{Rp } 1.000.000.000,- = \text{Rp } 1.295.200.000,-$ (Satu miliar dua ratus Sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah).

32. Untuk menjamin kerugian Materiil dan Imateriil perlu adanya PENYITAAN terhadap tanah dan rumah terhadap:

- a. Tanah dan rumah **RINA SRI SULANJANI/Tergugat I d.R/Penggugat d.K** Jalan Kp. Gedong Barat Rt 001 Rw 006, Perumahan Dramaga Pratama, Desa Cibadak, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat.
- b. Tanah dan rumah **ANA ROSIANA/Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K.** di Kp. Bojong Jengkol Duren Rt. 01 Rw.06 Desa Bojong Jengkol Kec. Ciampea Kab. Bogor Provinsi Jawa Barat.

Halaman 51 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 375/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



33. Sehubungan uraian tersebut di atas dalam waktu dekat, akan saya Laporkan Polisi terhadap perbuatan **ANA ROSIANA/Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K., RINA SRI SULANJANI Tergugat I d.R/Penggugat d.K, UJANG, GUGUN dan PEPEN** (suami **ANA ROSIANA/Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K**); mengenai **PENIPUAN dan PEMERASAN**.

E. PERMOHONAN.

Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong.

Setelah kami sampaikan uraian fakta serta dalil-dalil yang mendasari Jawaban dan Rekonvensi kami tersebut sebagaimana tersebut diatas selanjutnya memohon kiranya kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa perkara aquo berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI.

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima EKSEPSI **TERGUGAT II** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima (*Niet ontvankelitjke Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya.
2. Mengabulkan Jawaban **TERGUGAT II** untuk seluruhnya.
3. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

II. DALAM REKONPENSI.

- A. Menerima Gugatan Balik secara Keseluruhan
- B. Menyatakan gugatan rekonvensi cukup beralasan dan dapat diterima.



C. Mengabulkan gugatan **Penggugat d.R/Tergugat II d.K** dan untuk seluruhnya.

D. Menyatakan **Tergugat I d.R/Penggugat d.K** dan **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K.** melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

E. Menyatakan **Tergugat I d.R/Penggugat d.K** tidak berhak atas tanah dan bangunan di Kampung Petir Rt. 01. Rw. 05 Desa Bojong Jengkol, Kec. Ciampea, Kab. Bogor, Prov. Jawa Barat..

F. Menyatakan SAH Jual Beli antara **Penggugat d.R/Tergugat II d.K** kepada **TERGUGAT III** atas tanah obyek perkara berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 0061/2020 tanggal 17 Januari 2020.

G. Menyatakan bahwa **Penggugat d.R/Tergugat II d.K** sebagai pemilik hak atas tanah obyek perkara yang mempunyai hak jual kepada **TERGUGAT III** secara Sah.

H. Mengabulkan Kerugian Materiil dan Imateriil sebesar Rp. 1.295.200.000. (satu miliar dua ratus sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah).

I. Memerintahkan **Tergugat I d.R/Penggugat d.K** dan **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K** untuk melaksanakan Sumpah Pocong.

J. Untuk menjamin kerugian Materiil dan Imateriil perlu adanya PENYITAAN terhadap tanah dan rumah yang, meliputi:

1. Tanah dan rumah **RINA SRI SULANJANI (Tergugat I d.R/Penggugat d.K)** Jalan Kp. Gedong Barat Rt 001 Rw 006, Perumahan Dramaga Pratama, Desa Cibadak, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat.
2. Tanah dan rumah **ANA ROSIANA (Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K)** di Kp.



Bojong Jengkol Duren Rt. 01 Rw. 06 Desa Bojong
Jengkol Kec. Ciampea Kab. Bogor Provinsi Jawa.

K. Membayar biaya perkara kepada **Tergugat I d.R/Penggugat d.K** dan **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K**

L. Menghukum dan memerintahkan masing-masing **Tergugat I d.R/Penggugat d.K** dan **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K** untuk membayar ganti rugi kepada **Penggugat d.R/Tergugat II d.K** sebagai berikut:

1. Materiil : Rp 295.200.000,- (Dua ratus Sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah).
2. Imateriil : Rp 1.000.000.000,- (Satu miliar rupiah).

M. Menghukum dan memerintahkan **Tergugat I d.R/Penggugat d.K** dan **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K** untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp 2.000.000.- (dua juta rupiah) perhari untuk setiap kelalaian melaksanakan putusan ini.

N. Menghukum dan memerintahkan **Tergugat I d.R/Penggugat d.K** dan **Tergugat II d.R/Turut Tergugat d.K** untuk membayar perkara ini.

ATAU;

Apabila Pengadilan/Majelis Hakim yang mulia, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat Tersebut Tergugat III tidak mengajukan jawaban;

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat Tersebut Turut Tergugat memberikan jawabannya sebagai berikut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil yang dikemukakan oleh penggugat kecuali yang diakui dengan tegas tegas dan benar oleh Turut Tergugat
2. Bahwa memang benar Tergugat I dan Tergugat II adalah pasangan suami istri dan selaku pemilik tanah beserta bangunan kontrakan di atasnya seluas 125 M2 yang tercatat di C Desa nomor 469 versi 50 terletak di kampung petir Rt 001 Rw 005 Desa Bojong jengkol Kecamatan Ciampea Desa Cilebut Barat Kecamatan Sukaraja Kabupaten Bogor
3. Bawa benar terbesar dan tertua kedua adalah memiliki tanah tersebut berdasarkan Akta Jual Beli aja nomor 0120/2016 dengan pemilik sebelumnya yang sampai saat ini belum di balik nama ke atas nama terbesar I dan terbuka II
4. Bahwa memang benar Tergugat I pada tanggal 5 Januari 2019 telah menjual sebidang tanah beserta bangunan rumah kontrakan milik Tergugat I kepada Penggugat dan terhadap jual beli tersebut diketahui dan disetujui oleh suaminya yaitu tanah seluas 125 meter persegi C Desa nomor 4 6 9 50 terletak di kampung petir Rt 001 Rw 005 Desa Bojong Jengkol Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah Utara : berbatasan dengan H Edi susunan/jalan
 - sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik H Edi susunan
 - sebelah Selatan : berbatasan dengan asma
 - sebelah Barat : berbatasan dengan tanah air di juz an an
5. Bahwa benar saya pada sekitar bulan Februari akhir tahun 2019 saya disuruh oleh Tergugat I untuk meminjam AJB nomor 0120/2016 kepada Penggugat dengan alasan akan diuruskan untuk proses balik nama dan yang bersangkutan menjamin Secepatnya akan diselesaikan pengurusan balik nama tersebut akan tetapi beberapa waktu kemudian diketahui ternyata Tergugat I dan Tergugat II telah menjual tanah Aqua tersebut pada tanggal 9 Juni 2019 kepada pihak Tergugat III hal tersebut memang benar tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah AQUO

Menimbang bahwa dalam perkara ini Tergugat III tidak mengajukan jawaban;

Halaman 55 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 375/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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

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



Menimbang, Penggugat telah menyerahkan tanggapan (replik), atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II serta jawaban Turut Tergugat tersebut tertanggal 1 April 2020, yang diterima di persidangan tanggal 8 April 2020, kemudian Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat telah menyerahkan tanggapan (Duplik) pada tanggal 22 April 2020, Replik dan Duplik tersebut dianggap termuat selengkapnyanya dalam putusan ini;

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

1. Fotokopi Kwitansi pembayaran atas nama Ibu Rina sebesar Rp. 300.000.000,- tanggal 5 Januari 2019, diberitanda bukti P-1'
2. Fotokopi Akta Jual Beli nomor 0120/2016, PPAT Camat, Juanda Dimansyah, SE.MM, tanggal 29 Februari 2016, diberitanda bukti P-2;
3. Foto Kunci, diberitanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Anna Rosiana, tanggal 10 Agustus 2019, diberitanda bukti P-4;
5. Fotokopi KTP NIK 32011556030730003 atas nama Rina Sri Sulanjani, diberitanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Domisili nomor 474.3/62/IV/2020/2008.Pem, atas nama Rina Sri Sulanjani, diberitanda bukti P-6;
7. Foto rumah, diberitanda bukti P-7;
8. Foto, diberitanda bukti P-8,
9. Foto , diberitanda bukti P-9;
10. Fotokopi percakapan melalui aplikasi whatsapp, diberitanda bukti P-9

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup kecuali berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti tertulis seperti tersebut diatas, **Penggugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi** yang keterangan dibawah sumpah yaitu sebagai berikut;

1. Saksi YAN BURHANUDIN SANUSI;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu permasalahan antara Penggugat dan para Tergugat, namun yang saksi tahu adalah saksi pernah dimintai tolong oleh Penggugat untuk menjadi mediasi antara Penggugat dengan Tergugat III
- Bahwa setahu saksi disuruh untuk menjadi mediasi antara Penggugat dengan Tergugat III karena masalah rumah kontrakan
- Bahwa yang saksi tahu dari Rina/Penggugat, katanya Rina beli rumah kontrakan dari Ida Farida namun yang menempati sekarang rumah itu di kontrakan oleh Trian/Tergugat III
- Bahwa saksi pernah ditunjukkan kwitansi pembayaran rumah dari Penggugat ke Tergugat I
- Bahwa saksi belum pernah, tanyakan masalah rumah kontrakan kepada Tergugat I, II namun saksi pernah tanya ke Trian,/Tergugat III, apakah benar rumah sudah di beli oleh Trian dan kata Trian dia juga beli rumah itu dari Ida Farida
- Bahwa setahu saksi bukti Penggugat membeli rumah dari Tergugat I adalah kwitansi pembayaran
- Bahwa setahu saksi rumah itu sekarang yang menguasai adalah Tergugat III
- Bahwa menurut keterangan dari enggugat dia beli rumah dari Tergugat I pada Tanggal 09 September 2019
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Tergugat III beli rumah dari Tergugat I, II
- Bahwa setahu saksi duluan Penggugat yang beli rumah kontrakan Ida Farida
- Bahwa saksi tidak tahu apakah jual beli rumah itu ada Akta Jual belinya atau tidak
- Bahwa setahu saksi rumah kontrakan ada di Kp. Bojongjengkol Petir RT 002/, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor
- Bahwa setahu saksi Penggugat beli rumah dari Tergugat I kalau di kwitansi yang saksi lihat adalah Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah)
- Bahwa benar kwitansi itu yang saksi lihat berupa bukti surat P-6
- Bahwa saksi ditunjukkan kwitansi pembelian rumah oleh Rina pada saat berada di toko milik saksi yaitu pada bulan mei 2020

Halaman 57 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 375/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada waktu Rina / Penggugat datang ke rumah saksi bersama dengan kuasa hukumnya, yang hadir waktu itu ada Ida Farida dan suaminya Pak Makruf dan ada dari Babinsa juga
- Bahwa dari hasil pertemuan itu Rina/Penggugat meminta untuk Ida Farida supaya mengembalikan uang Rina/Penggugat
- Bahwa kwitansi yang ditunjukkan ke saksi adalah kwitansi asli bukan fotokopi
- Bahwa kwitansi itu ada tanda tangan Ida Farida
- Bahwa saksi tidak tahu transaksi antara Penggugat dengan Tergugat I, II
- Bahwa saksi tidak tahu Trian/Tergugat III beli rumah dari Ida Farida ada kwitansinya atau tidak ;
- Bahwa setahu saksi pada waktu Rina / Penggugat membeli rumah dari Ida Farida yang diserahkan adalah Akta Jual Beli milik Ida Farida dengan pemilik lama / bukan atas nama Ida Farida;
- Bahwa setahu saksi Akta Jual Beli yang sudah diserahkan ke Rina/Penggugat dipinjam lagi oleh Penggugat lalu dijual ke Trian/Tergugat III
- Bahwa saksi tidak tahu kapan akta jual beli yang sudah ada pada Rina dipinjam oleh Ida Farida
- Bahwa saksi tidak tahu berapa Trian beli rumah dari Ida Farida
- Bahwa obyek sengketa rumah Trian dan Rina adalah sama obyeknya
- Bahwa pada waktu pertemuan di tokok saksi tidak ada penyelesaiannya, karena waktu itu tiba tiba datang Ida Farida dan Pak Makruf lalu terjadi keributan, dan Pak Makruf bawa surat dan surat itu diberikan ke lauyer Rina, saksi tidak tahu apa isi surat itu, kemudian bubar;
- Bahwa setahu saksi sekarang yang menempati rumah kontrakan itu adalah Trian/Tergugat III, oleh Trian di kontrakan lagi dan saksi tidak tahu siapa yang mengontrak rumah itu ;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan jual beli antara Ida Farida dengan Rinda dan kapan jual beli dari Ida Farida dengan Trian
- Bahwa setahu saksi Rina duluan yang beli rumah obyek sengketa

Halaman 58 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 375/Pdt.G/2019/PN Cbi



- Saksi Tahunya karena ada bukti kwitansi yang ditunjukkan oleh Rina kesaksi dan menurut Rina jual beli dasarnya adalah akta jual beli lalu akta jual beli itu dipinjam lagi oleh Ida Farida lalu dijual ke Trian
- Bahwa setahu saksi tidak disebutkan isi jual beli dalam kwitansi
- Bahwa setahu saksi tidak ada bukti lain selain kwitansi dalam jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya, **Tergugat I dan Tergugat II mengajukan bukti surat** yang sama berupa foto copy yang masing-masing telah dilegalisir dan diberi materai secukupnya, serta telah dicocokkan dengan aslinya, yaitu:

1. Foto mobil, diberitanda bukti T.1, T.II-1;
2. Foto para Tergugat, diberitanda bukti T.I.TII – 2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan dari Bu Yuyun Widiawati, tanggal 13 Mei 2020, diberitanda bukti T.I. TII-3
4. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3201151607080143 atas nama Kepala Keluarga Aab Sihabudin, diberitanda bukti T.I.T.II-3a;
5. Fotokopi Gugatan Perbuatan Melawan Hukum perkara nomor 375/Pdt.G/2019/PN Cbi, tanggal 27 Nopember 2019, diberitanda bukti T.I.II-4;
6. Fotokopi Surat Jawaban Turut Tergugat perkara nomor 375/Pdt.G/2019/PN Cbi tanggal 4 Maret 2020, diberitanda bukti TI.TII-5;
7. Fotokopi kwitansi pembayaran atas nama Ibu Rina sebesar Rp. 300.000.000,- tanggal 5 Januari 2019, diberitanda bukti TI.T.II-6;
8. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 0120/2016, tanggal 25 Februari 2016, diberitanda bukti T.I, T.II-7;
9. Fotokopi kwitansi pembayaran atas nama Trian Dravi Diansyah sebesar Rp. 500.000.000 tanggal 09-06-2019, diberitanda bukti T.I.T.II-8;
10. Foto Tergugat I, II, diberitanda bukti T.I.,T.II-9;
11. Fotokopi Akta Jual Beli nomor 0061/2020, dari Notaris Drs. Chaerudin Felani, MM, tanggal 17 Januari 2020, diberitanda bukti T.I.T.II-10;



12. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Soleh Iskandar (alias Parta) tanggal 08 Mei 2020, diberitanda bukti T.I,T.II-11;
13. Fotokopi Surat pernyataan atas nama Candra Darmawan, tanggal 08 Mei 2020, diberitanda bukti T.I,T.II- 12;
14. Fotokopi catatan tulis tangan diberitanda bukti T.I,T.II-13;
15. Fotokopi KTP NIK 32011561077500001 atas nama Ida Parida, diberitanda bukti T.I.T.II -14;
16. Foto, diberitanda bukti T.I.T.II - 15
17. Foto, diberitanda bukti T.I.T.II - 16
18. Foto, diberitanda bukti T.I.T.II - 17;
19. Foto, diberitanda bukti T.I.T.II - 18;
20. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Wiwi Ratnasari tanggal 07 Maret 2020, diberitanda bukti T.I.T.II – 19;
21. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Nurhasanah tanggal 07 Maret 2020, diberitanda bukti T.I.T.II – 20;
22. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Sayamsul Maarif tanggal 07 Maret 2020, diberitanda bukti T.I.T.II – 21;
23. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Fitriani tanggal 07 Maret 2020, diberitanda bukti T.I.T.II – 22;
24. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Mora Tagor Pane tanggal 05 Mei 2020, diberitanda bukti T.I.T.II – 23;
25. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Prabu Rekso Dewo tanggal 08 Mei 2020, diberitanda bukti T.I.T.II – 24;
26. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Agus Susanto tanggal 07 Maret 2020, diberitanda bukti T.I.T.II – 25;
27. Fotokopi catatan rincian hutan atas nama Ida, diberitanda bukti T.I.T.II -26;
28. Foto kunci, diberitanda bukti T.I.T.II – 27;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.I.T.II -3a, T.I.T.II -4, T.I.T.II -5, T.I.T.II-6,dan T.I.T.II - 7 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan



aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Tergugat, I, dan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa selanjutnya **Tergugat I mengajukan 2 (dua) orang saksi**, yang telah didengar keterangannya di persidangan dibawah sumpah, yaitu :

1. Saksi CHANDRA DARMAWAN':

- Bahwa saksi tidak tahu ada masalah apa antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa saksi adalah yang menontrak rumah Tergugat Ida Farida sejak tahun 2015 sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I Ida Farida dan Tergugat II pak Makrud mereka adalah suami isteri
- Bahwa saksi mengontrak rumah milik Ida Farida satu bulannya Rp. 450.000
- Saksi kenal dengan Tergugat I, II karena saksi mengontrak rumah dari Tergugat I Ida Farida ;
- Bahwa saksi mengontrak rumah milik Ida Farida awalnya bayarnya ke ibu Ida Farida namun sejak tahun 2019 bayarnya ke Tergugat III Trian dan harganya naik jadi Rp. 600.000 perbulannya;
- Bahwa ibu Ida Farida yang menyuruh saksi untuk membayar ke Tergugat III/Trian karena kata ibu Ida Farida rumah itu sudah dijual ke Tergugat III/Trian
- Bahwa saksi tahu kalau rumah di jual ke Tergugat III informasi dari ibu Ida Farida yang mengatakan kepada saksi kalau rumah kontrakan sudah dijual ke Tergugat III dengan harga Rp. 500.000.000,-
- Bahwa rumah kontrakan ada di Kp. Bojongjengkol Petir RT 002/, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor, ada 16 (enam belas) pintu
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas rumah kontrakan namun saksi tahu batas batas rumah kontrakan itu yaitu :
 - Utara : jalan Gang



- Timur : H Dudung
- Selatan : Asbah/Trian
- Barat: Yeni anggraeni
- Bahwa selama saksi mengontrak rumah Ida Farida saksi tidak pernah mendengar Ida Farida mempunyai hutang;
- Bahwa selama saksi mengontrak rumah Ida Farida tidak ada yang komplain atau keberatan;
- Bahwa setahu saksi rumah kontrakan Ida Farida itu dulunya milik pak Haji dudung, lalu di bangunlah oleh Ida Farida menjadi rumah kontrakan dan sekarang rumah itu dijual ke Trian
- Bahwa saksi tidak tahu pada tanggal 5 Januari 2019 rumah kontrakan dijual oleh Ida Farida ke orang lain'

2. Saksi FADLI MAULANA, ;

- bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dengan dengan Tergugat I, II karena saksi mengontrak rumah dari Tergugat I Ida Farida
- Bahwa saksi mengontrak rumah/kamar milik Ida Farida sejak tahun 2015 mulai di bangun sampai dengan tahun 2017
- Bahwa kontrak untuk satu bulannya adalah Rp. 450.000 dan bayarnya ke Ida Farida;
- Bahwa pada waktu saksi mengontrak rumah Ida Farida tidak ada yang keberatan;
- Bahwa setahu saksi rumah kontrakan Ida Farida ad 16 (enam) belas) pintu;
- Bahwa rumah kontrakan ada di Kp. Bojongjengkol Petir RT 002/, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor
- Bahwa setahu saksi Ida Farida tinggal di situ juga namun beda desa, karena saksi sudah menikah isteri saksi pingin pisah dari keluarga lalu saksi dan isteri kontrak di situ, saksi tahu dari awal bangun rumah kontrakan itu yang bangun pak Makruf
- Bahwa Tergugat II pak Makruf adalah suami Ida Farida



- Bahwa setahu saksi rumah Ida Farida yang dikontrakan itu dulunya beli dari Haji Dudung namun saksi tidak tahu berapa luas tanahnya batas batas:
 - Utara : jalan Gang
 - Timur : H Dudung
 - Selatan : Asbah/Trian
 - Barat : Yeni anggraeni
- Bahwa selama saksi mengontrak rumah Ida Farida tidak pernah mendengar ada hutang piutang Ida Farida dengan orang lain dengan jaminan rumah itu
- Bahwa setahu aksi pada waktu Ida Farid beli tanah dari Haji Dudung belum ada bangunan, barulah Ibu Ida Farida membangun rumah kontrakan itu;
- Bahwa saksi tahu kalau rumah kontrakan itu sudah di juak ke Trian seharga Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah)
- Bahwa saksi tahu karena Ida Farida memberitahukan ke saksi
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Ida Farida jual rumah itu ke Trian
- Bahwa saksi tidak tahu tanggal 5 Januari 2019 ada jual beli rumah antara Ida Farida dengan Rina

Menimbang, bahwa selanjutnya **Tergugat II mengajukan 2 (dua) orang saksi**, yang telah didengar keterangannya di persidangan dibawah sumpah, yaitu :

1. Saksi WIWI RATNASARI

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, dengan Tergugat I, II saksi kenal, dengan Tergugat III dan Turut Tergugat saksi tidak kenal
- Bahwa saksi tidak tahu ada masalah apa antara Penggugat dengan para Tergugat;
- Bahwa saksi dengan Tergugat I Ida Farida dan Tergugat II Makrf adalah tetangga dekat karena saksi sering dimintai tolong untuk menjaga rumah Tergugat I dan Tergugat II jika mereka pergi ke luar kota atau pergi lama;



- Bahwa saksi diajukan menjadi saksi oleh Tergugat I, dan Tergugat II, karena anak saksi yang bernama Cinta Aulia yang usianya 10 tahun, pernah diajak jalan jalan oleh Tergugat I dan Tergugat II'
- Bahwa anak saksi diajak jalan jalan oleh Tergugat I dan Tergugat II Pada tanggal 5 Januari 2019, anak saksi diajak jalan jalan ke mall Giant di daerah Bogor
- Bahwa anak saksi diantar ke rumah Tergugat I, dan Tergugat II jam 08.30 00 dan dipulangkan oleh Tergugat I, II pada jam 22.00 malam dan anak saksi sudah ketiduran
- Bahwa besoknya saksi tanya ke anak saksi darimana saja katanya dari jalan jalan ke Mall main, makan makan;
- Bahwa saksi tidak tahu ada transaksi jual rumah oleh Ida Farida dan suaminya pak Makruf, saksi juga tidak tahu lokasi rumah yang mana yang dijual oleh Ida Farida dan pak Makruf

2. Saksi EMIH

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, dengan Tergugat I, II saksi kenal, dengan Tergugat III dan Turut Tergugat saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi tidak tahu ada masalah apa antara Penggugat dengan para Tergugat;
- Bahwa setahu saksi pada tanggal 5 Januari 2019, keluarga Tergugat I.II yaitu pak Makruf dan isterinya pergi jalan jalan;
- Bahwa saksi tahu karena ibu Ida Farida/Tergugat I menitipkan kunci rumah pada saksi;
- Bahwa keluarga pak Makruf sudah biasa menitipkan kunci rumah pada saksi jika mereka pergi;
- Bahwa pada tanggal 5 Januari 2019, ibu Ida Farida menitipkan kunci rumah pada saksi sekitar pukul 08.30 Wib dan diambil paka pukul 22.00 Wib;
- Bahwa esok harinya saksi tanya katanya habis jalan jalan ke mall makan dan main sama anak anak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apakah saudara tahu anak saudara diajak oleh ibu Ida dan pak Makruf jalan jalan kemana ?

- Pada tanggal 5 Januari 2019 sebelum jam 09.00 wib saudara tahu tidak ada kegiatan apa di keluarga pak Makruf ?

Menimbang, bahwa **Tergugat III mengajukan bukti surat** berupa foto copy yang masing-masing telah dilegalisir dan diberi materai secukupnya, serta telah dicocokkan dengan aslinya, yaitu:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Ida Farida, diberitanda bukti T.III –1
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Trian Dravidiansyah, diberitanda bukti T.III-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Tidak sengketa atas nama Ida Farida tanggal 07 Juni 2019, diberitanda bukti TIII-3
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 257, Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Ciampea, Desa Bojongjengkol, diberitanda bukti T.III-4
5. Fotokopi Lembar sidik jari, tertanggal.. Januari 2020, diberitanda bukti T.III-5;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik no. 477, atas nama pemegang Hak H. Ey Jushanan, diberitanda bukti T.III-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan NOP 32 03 040 012 000-7418.7 atas nama Ida Farida, diberitanda bukti T.III-7;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, ;

Menimbang, bahwa selanjutnya **Tergugat III mengajukan 1 (satu) orang saksi**, yang telah didengar keterangannya di persidangan dibawah sumpah, yaitu :

1. Saksi DARDA KHAIRUZ ZAMAN

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, dengan Tergugat I, II, III saksi kenal dengan Turut Tergugat saksi tidak kenal;

Halaman 65 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 375/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu ada permasalahan apa antara Penggugat dan Para Tergugat;
- Yang saksi tahu, saksi pernah dimintai tolong oleh Tergugat III/Trian untuk membantu melancarkan dalam pembuatan akta jual beli antara Tergugat III sebagai pembeli dan Tergugat I, II sebagai Penjual, atas bangunan rumah kontrakan yang berada di Desa Bojongjengkol, Ciampe, Kabupaten Bogor;
- Bahwa saksi bekerja sebagai sekretaris desa Bojongjengkol dan Tergugat III adalah penduduk desa Bojongjengkol telah melakukan jual beli rumah dan akan membuat akta jual beli, meminta tolong pada saksi untuk data data datanh tersebut
- Bahwa obyeknya adalah rumah yang ada di Kp.Petir RT 01 RW 05, desa Bojongjengol, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor
- Bahwa dasar untuk jual beli rumah adalah akta jual beli dari Edy Jushanan ke ibu Ida Farida, lalu di jual ke Trian
- Bahwa yang buat akta jual belinya adalah pak Camat/PPAT Camat
- Bahwa setahu saksi harga yang tertera dalam akta jual beli adalah Rp. 60.000.000,- (enam ratus juta rupiah)
- Bahwa setahu saksi, saksi dimintai tolong pada bulan Januari 2020, namun untuk transaksi jual belinya saksi tidak tahu;
- Bahwa pada waktu dibuatkan akta jual beli antara Tergugat III dengan Tergugat I, II sebagai penjual tidak ada yang keberatan
- Bahwa setahu saksi luas tanahnya adalah 125 M2
- Bahwa setahu saksi rumah sekarang di kuasai oleh Trian/Tergugat III, sebelumnya rumah itu dikontrakan oleh Ida Farida/Tergugat I
- Bahwa setahu saksi rumah di beli oleh Trian sudah ada bangunan berupa rumah kontrakan namuns aksi tidak tahu apakah masih dikotrakan atau tidak setelah dibeli oelh Terian;
- Bahwa setahu saksi yang dibeli oleh Tergugat III/Trian adalah tanah berikut bangunannya
- Bahwa saksi tidak tahu jual belinya tahun kapan

Halaman 66 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 375/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi proses akta jual belinya satu minggu
- Bahwa saksi tidak kenal Penggugat dan setau saksi Pengugat bukan warga Bojongjengkol
- Bahwa saksi tidak tahu ada hutang piutang dengan jaminan tanah dan rumah itu;
- Bahwa akta jual beli yang dibuat oleh Camat ada arsipnya di desa;

Menimbang, bahwa Turut **Tergugat mengajukan bukti surat** berupa foto copy yang masing-masing telah dilegalisir dan diberi materai secukupnya, serta telah dicocokkan dengan aslinya, yaitu:

1. Fotokopi kwitansi bukti pembayaran atas nama Ibu Rina sebesar Rp. 300.000.000,- tanggal 5 januari 2019, diberitanda bukti TT-1;
2. Foto kunci, diberitanda bukti TT-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Anna Rosiana, tanggal 10 Agustus 2019, diberitanda bukti TT-3;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (*plaatsopneming*) atas objek sengketa pada hari Jumat tanggal 12 Juni 2020 sebagaimana dimanatkan **SEMA Nomor 7 tahun 2001** yang selengkapny telah dicatat dalam berita acara pemeriksaan setempat;

Bahwa atas tanah obyek sengketa tersebut Penggugat dan Para Tergugat membenarkannya;

Menimbang bahwa Penggugat, Tergugat I, II, III telah mengajukan kesimpulan tertanggal 07 Oktober 2020;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Halaman 67 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 375/Pdt.G/2019/PN Cbi

Disclaimer

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



DALAM EKSEPSI

EKSEPSI TERGUGAT I;

Menimbang bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi mengenai alamat Rina Sri Silanjani yang dipalsukan oleh Penggugat sehingga gugatan Penggugat kabur(obscur libels) dan mohon gugatan ditolak;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat serta Replik dan Duplik yang diajukan oleh para Pihak , maka terhadap eksepsi Tergugat I tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa mengenai alamat Penggugat yang tidak benar dan dipalsukan oleh Penggugat, mengenai hal tersebut perlu dibuktikan terlebih dahulu dalam pembuktian dalam pokok perkara , sehingga Eksepsi Tergugat I tersebut telah memasuki materi pokok perkara oleh karenanya harus dinyatakan ditolak;

EKSEPSI TERGUGAT II:

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari pihak Tergugat II terkait dengan eksepsinya yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium litis Consortium) yang pada pokoknya menyatakan:

1. *Penggugat tidak menyertakan Camat Ciampea selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), yang membuat Akta Jual Beli tersebut*
2. *Penggugat tidak menyertakan Sdr. H.D. Edy Jushanan sebagai I penjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat I sebagai pihak;*

Menimbang, bahwa **M. Yahya Harahap, S.H.** dalam bukunya *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (hal. 111) menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung **error in persona**;

Bentuk **error in persona** yang lain disebut **plurium litis consortium** (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- *Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.*



- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk **plurium litis consortium** yang berarti gugatan kurang pihaknya.

Menimbang, bahwa demikian pula **Mahkamah Agung RI telah menegaskan dalam suatu yurisprudensi di dalam Putusannya Nomor 1125 K/PPdt/1984** menyatakan “*Judex facti salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I.*”;

Menimbang bahwa dengan tidak ditariknya **Sdr. H.D. Edy Jushanan** sebagai pemilik awal tanah obyek sengketa yang telah terjual tanahnya tersebut kepada Tergugat I dan Camat Ciampea selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara (PPATS) yang telah membuat akta jual beli antara Tergugat I dengan Sdr. H.D. Edy Jushanan sebagai pihak Tergugat oleh Penggugat membuat asa usul tanah obyek sengketa menjadi tidak jelas, berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut, Eksepsi Tergugat II cukup beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat II tersebut beralasan hukum dan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas terhadap gugatan Penggugat telah terdapat cacat formil yang mengakibatkan gugatan a quo harus dinyatakan untuk **tidak dapat diterima atau Niet onvankelijk verklaard**;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II telah dikabulkan maka terhadap eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lain dan harus dikesampingkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil dalil gugatannya telah mengajukan bukti bukti tertulis yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-9 dan keterangan 1 (satu) orang saksi, Tergugat I untuk membuktikan dalil dalil jawabannya telah mengajukan bukti bukti tertulis yang diberitanda T.I.T.II – 1 sampai T.I.T.II 27 dan 2 (dua) orang saksi untuk Tergugat I dan 2 (dua) orang saksi untuk Tergugat II, sedangkan Tergugat III tidak mengajukan jawaban hanya mengajukan duplik dan mengajukan bukti bukti tertulis yang diberitanda bukti T.III-1 sampai dengan T.III-7 dan keterangan 1 (satu) orang saksi, Turut Tergugat untuk membuktikan dalil



jawabannya hanya mengajukan bukti tertulis yang diberitanda bukti TT-1 sampai dengan TT-3, namun tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya terhadap gugatan Penggugat telah terdapat cacat formil sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima maka demikian pula halnya pokok perkara gugatan a quo harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

Menimbang bahwa gugatan Rekonvensi ini sangat terkait erat dengan gugatan konvensi, bukti bukti dan para pihak gugatan Rekonvensi adalah sama dengan bukti bukti dan para pihak gugatan konvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak perlu dipertimbangkan karena terhadap formalitas gugatan Penggugat Konvensi yang merupakan induk perkaranya telah dinyatakan terdapat cacat formil dan tidak dapat diterima maka atas gugatan balik atau rekonvensi a quo harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima atau *niet onvankelijke verklaard*;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, gugatan konvensi /Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat konvensi /Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya sebagaimana yang akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan, Pasal Pasal dalam BAB IX HIR, Pasal 1365 KUHPerdata, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dan Pasal Pasal dalam Peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini.

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan rekonvensi untuk tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);



DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.731.000,- (tiga juta tujuh ratus tigapuluhsatu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin tanggal 27 Oktober 2020, oleh kami, Nusi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Eduward, S.H., M.H. dan Firman Khadafi Tjindarbumi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 375/Pdt.G/2019/PN Cbi tanggal 18 Juni 2020, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 4 November 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Niken Irawati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Hukum Penggugat, Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II, Kuasa Hukum Tergugat III , tanpa dihadiri Turut Tergugat atau kuasanya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Eduward, S.H., M.H.

Nusi, S.H., M.H.

Firman Khadafi Tjindarbumi, S.H.

Panitera Pengganti,

Niken Irawati, S.H., M.H.

Biaya-biaya :

Pendaftaran	: Rp	30.000,-
Proses	: Rp.	75.000,-
Panggilan	:Rp.	2.550.000,-
PNBP Panggilan	: Rp.	50.000,-
Pemeriksaan Setempat	: Rp.	1000.000,-
PNBP PS	: Rp.	10.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberitahuan PS : Rp. 0,-
Redaksi : Rp. 10.000,-
Materai : Rp. 6.000,-

Jumlah : Rp. 3.731.000,- (tiga juta tujuh ratus tigapuluh
saturibu rupiah)