



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 87/PDT.G/2018/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:

ANES JAMIL PASARIBU, beralamat di Gg.Slamet Kp.Cibogel No.14 Rt/Rw.003/011 Kota Batu Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberi kuasa kepada APRIZAL RAHMATULLAH,SH, ANGGI ABDURAHMAN HARAHAP,SH, ALDO M NAINGGOLAN,SH, YUDHI HARININGWAN,SH, RENNO CATUR NUGRAHA,SH, Advokat serta Konsultan Hukum di H&R Law Office yang beralamat di Komplek Paswalpres Jalan Rambutan Ujung No.23 Kota Batu Rt.01 Rw.10 Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Maret 2018, selanjutnya disebut sebagai

-----**PENGGU
GAT;**

L a w a n

JAENAL ARIFIN, bertempat tinggal di Jalan Mandorsuki Kp.Ciomas Kabandungan Desa Sirnagalih Rt.001/Rw.007 No.35 Kecamatan Tamansari Kabupaten Bogor, selanjutnya disebut sebagai -----**TERGUGAT;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 1 Putusan Nomor : 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 18 April 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 19 April 2018 dalam Register Nomor : 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. Hubungan Hukum

1. Bahwa Tergugat pada sekitar tahun 2010 menjaminkan tanah miliknya yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 579 seluas 752 M2 yang terletak di Jalan Mandorsuki Rt.001/Rw.007 Sirnagalih Taman Sari Kabupaten Bogor atas nama Tergugat kepada Bank BRI Kantor Cabang Bogor/Unit Pintu Ledeng dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Berbatasan dengan Pekarangan Ujang Sainin;
- Timur : Berbatasan dengan Jalan Setapak dan Selokan;
- Selatan : Berbatasan dengan Perkarangan Saib Suki;
- Barat : Berbatasan dengan Jalan Mandorsuki;

Dimana pada perjalanannya ternyata Tergugat tidak sanggup untuk membayar/menebus SHM a quo yang berada di Bank BRI Kantor Cabang Bogor/Unit Pintu Ledeng;

2. Bahwa karena Tergugat tidak sanggup membayar kepada Bank BRI Kantor Cabang Bogor/Unit Pintu Ledeng, maka Tergugat meminjam sejumlah uang kepada Sdr.Alex Tanudjiwa senilai Rp.80.000.000,-(delapan puluh juta rupiah), dengan dibuatnya surat perjanjian antara Tergugat dengan Sdr.Alex Tanudjiwa tertanggal 27 Desember 2011 yang pada intinya isi perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Tergugat meminjam sejumlah uang sebesar Rp.80.000.000,-(delapan puluh juta rupiah) kepada Sdr.Alex Tanudjiwa untuk menebus SHM No.579 di Bank BRI Cabang Kota Bogor/Unit Pintu Ledeng;



- b. Jika Tergugat tidak dapat mengembalikan sejumlah uang tersebut dengan tempo 1 (satu) bulan, maka Tergugat akan menjual tanah dan bangunan di atasnya yang tertera dalam SHM No.579 kepada Alex Tanudjiwa;
3. Bahwa terhadap perjanjian sebagaimana angka 2 di atas, Tergugat memberikan jaminan SHM No.579 tersebut kepada Sdr.Alex Tanudjiwa;
4. Bahwa faktanya hingga telah lewat dari jangka waktu 1 (satu) bulan sebagaimana yang telah diperjanjikan, Tergugat tidak juga dapat membayarkan utangnya kepada Sdr.Alex Tanudjiwa;
5. Bahwa Tergugat telah diminta untuk membayar utangnya kepada Sdr.Alex Tanudjiwa, akan tetapi Tergugat selalu saja menghindari dan menunda-nunda membayar utangnya kepada Sdr.Alex Tanudjiwa;
6. Bahwa kemudian sekitar tahun 2013 dimana Tergugat belum juga dapat membayarkan utangnya kepada Sdr.Alex Tanudjiwa dan ternyata Sdr.Alex Tanudjiwa pun tidak tertarik terhadap lokasi dari tanah dan bangunan dengan Awaludin Sadat menawarkan kepada Penggugat untuk membeli hak piutangnya, dengan asumsi Penggugat mungkin tertarik untuk membeli keseluruhan tanah dan bangunan dengan SHM No.579 tersebut;
7. Bahwa pada akhirnya Penggugat setuju untuk membayarkan sejumlah Rp.110.000.000,-(seratus sepuluh juta rupiah) kepada Sdr.Alex Tanudjiwa, yang berakibat berpindahnya hak piutang kepada Penggugat beserta jaminan yang dahulu dipegang oleh Sdr.Alex Tanudjiwa yaitu berupa Sertifikat Hak Milik No. 579 seluas 752 M2 yang terletak di Jalan Mandorsuki Rt.001/Rw.007 Desa Sirnagalih Kecamatan Taman Sari Kabupaten Bogor;
8. Bahwa Tergugatpun tidak memperlakukan berpindahnya hak piutang dari Sdr.Alex Tanudjiwa kepada Penggugat dan bahkan menyetujuinya, karena FAKTANYA setelah jaminan SHM No.579 berada ditangan Penggugat,



Tergugat lalu berkunjung kepada Penggugat dan bermaksud untuk meminjam tambahan sejumlah uang, yang mana pinjamannya tersebut akan menjadi utang Tergugat kepada Penggugat dan SHM No.579 adalah sebagai jaminan atas utang Tergugat kepada Penggugat;

9. Bahwa berdasarkan rangkaian peristiwa yang diuraikan pada angka 8 diatas maka terciptalah hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat yang mana dahulu Tergugat hanya memiliki hubungan hukum dengan Sdr.Alex Tanudjiwa. Bahwa dengan terciptanya hubungan hukum Tergugat dengan Penggugat sebagaimana dijelaskan pada angka diatas, Tergugat pun secara sadar meminjam sejumlah uang kepada Penggugat sebanyak beberapa kali sekitar periode tahun 2013 hingga tahun 2015 sebagaimana diterangkan pada kwitansi-kwitansi dibawah ini :

- a. Kwitansi tertanggal 02 Desember 2013 sejumlah Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
- b. Kwitansi tertanggal 4 Maret 2014 sejumlah Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah);
- c. Kwitansi tertanggal 29 November 2014 sejumlah Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah);
- d. Kwitansi pada sekitar awal tahun 2015 sejumlah Rp.7.500.000,-(tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

Jumlah total utang (pinjaman) Tergugat kepada Penggugat sebagaimana kwitansi-kwitansi tersebut diatas sebesar Rp.177.500.000,-(seratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

10. Bahwa dikarenakan Tergugat sedang mengalami kesulitan secara finansial dan tidak sanggup untuk membayar utangnya kepada Penggugat yang sudah mencapai Rp.177.500.000,-(seratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu



rupiah) tersebut diatas, maka akhirnya pada sekitar tahun 2015 Tergugat menawarkan kepada Penggugat untuk membeli sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Milik No.579 seluas 752 M2 yang terletak di Jalan Mandorsuki Rt.001/Rw.007 Sirnagalih, Taman Sari Kabupaten Bogor seharga Rp.600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) dengan kesepakatan bahwa uang yang dahulu telah diberikan Penggugat kepada Tergugat berupa pinjaman (utang) tersebut dianggap sebagai pembayaran/cicilan atas pembelian tanah dan bangunan milik Tergugat, sehingga Penggugat hanya perlu membayarkan atas kekurangan atas harga tanah tersebut sejumlah Rp.422.500.000,-(empat ratus dua puluh dua juta rupiah);

Perlu kami sampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo bahwa salah satu tujuan Tergugat menawarkan jual beli sebidang tanah dan bangunan diatasnya tersebut adalah upaya Tergugat untuk melunasi utangnya kepada Penggugat, karena Tergugat sudah tidak sanggup untuk membayar uang yang telah dipinjam Tergugat kepada Penggugat dalam waktu tertentu yang telah disepakati Penggugat dan Tergugat;

11. Bahwa Penggugat dan Tergugat pun telah sepakat melakukan jual beli terhadap sebidang tanah dan bangunan a quo yang mana sisa pembayarannya akan dilakukan dengan cara bertahap sesuai dengan kesepakatan yang dihubungkan dengan kebutuhan Tergugat khususnya untuk kebutuhan biaya pendidikan anak-anak Tergugat;

12. Bahwa atas terjadinya kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat, beberapa kali Tergugat telah meminta dan menerima pembayaran dari Penggugat sejumlah uang sebagaimana diterangkan pada kwitansi-kwitansi berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kwitansi tertanggal 19 Maret 2015 sejumlah Rp.12.500.000,-(dua belas juta lima ratus ribu rupiah);
- b. Kwitansi tertanggal 20 Maret 2015 yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat dengan sebuah mobil Toyota Avanza Nomor Polisi F 1542 CH yang mana Penggugat dan Tergugat sepakat menghargai mobil tersebut seharga Rp.120.000.000,-(seratus dua puluh juta rupiah);
- c. Kwitansi tertanggal 29 Juni 2015 sejumlah Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah);

Bahwa apabila dijumlahkan besarnya cicilan pembelian tanah dan bangunan yang sudah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp.142.000.000,-(seratus empat puluh dua juta rupiah);

Sehingga jumlah total uang yang telah dibayarkan pihak Penggugat kepada Tergugat untuk pembelian sebidang tanah dan bangunan dengan SHM No. 579 seluas 752 M2 yang terletak di Jalan Mandorsuki Rt.001/Rw.007 Sirnagalih Taman Sari Kabupaten Bogor adalah sejumlah Rp.320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) yang didapat dari hasil penghitungan Rp.177.500.000,-(seratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) + Rp.142.000.000,-(seratus empat puluh dua juta rupiah);

13. Bahwa selanjutnya pada tahun 2015 dibuat sebuah perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 23 Oktober 2015 ("Perjanjian") yang telah disahkan (warmerking) dengan Nomor : 1140/W/X/2015 oleh Siti Zaenab,SH, selaku Notaris PPAT yang beralamat di Jl.Raya Ciomas No.101, Ruko Grand Ciomas No.12 Bogor 16610. Yang mana pada intinya perjanjian tersebut menjelaskan beberapa hal, yaitu:

- a. Penggugat dan Tergugat sepakat untuk membatalkan jual-beli sebidang tanah dan bangunan dengan SHM No.579 seharga Rp.600.000.000,-

Halaman 6 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



(enam ratus juta rupiah) yang telah Penggugat bayarkan sejumlah Rp.120.000.000,-(seratus dua puluh juta rupiah) kepada Tergugat;

- b. Dengan dibatalkannya Perjanjian Jual-Beli tersebut, Tergugat Berjanjia Akan Mengembalikan Uang yang sudah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp.320.000.000,-(tiga ratus dua puluh juta rupiah) ditambah nilai ekonomis yang akan didapatkan oleh Penggugat yang akan disepakati kemudian oleh Penggugat dan Tergugat, yang mana perjanjian tersebut hanya berlaku dalam tempo 60 (enam puluh) hari sejak ditandatanganinya Penggugat dan Tergugat;
- c. Jika Tergugat tidak dapat mengembalikan uang tersebut kepada Penggugat, maka Penggugat akan melanjutkan pembayaran atas sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat sesuai kesepakatan awal antara Penggugat dan Tergugat atau Tergugat akan memberikan setengah dari luas tanah milik Tergugat, sebagaimana yang diterangkan dalam SHM No.579 tersebut (+_ 376 m2) sesuai perjanjian yang telah di warmerking sebagaimana dijelaskan diatas;

14. Bahwa faktanya sampai dengan pada tanggal 23 Desember 2015 atau dalam kurun waktu 60 (enam puluh) hari sejak ditandatanganinya perjanjian sebagaimana angka 13 diatas Tergugat tidak dapat mengembalikan uang milik Penggugat sejumlah Rp.320.000.000,-(tiga ratus dua puluh juta rupiah), sehingga merujuk pada Perjanjian yang telah di warmerking tersebut diatas, Penggugat berkewajiban melunasi sisa pembayaran dengan cara dicicil/diangsur sebagaimana kesepakatan awal antara Penggugat dan Tergugat sehubungan dengan Jual-Beli sebidang tanah dan bangunan diatasnya sesuai dengan SHM No.579 milik Tergugat seharga Rp.600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) atau Tergugat Wajib memberikan



setengah dari luas tanah yang tertera dalam SHM No.579 tersebut (+_376 m2) miliknya tersebut;

15. Bahwa terhadap fakta hukum yang terjadi pada angka 14 diatas, Tergugat kemudian kembali menghubungi Penggugat sekitar pada Januari tahun 2016 untuk meneruskan pembayaran Jual Beli sebidang tanah dan rumah, dan pada saat itu. Tergugat menghubungi Penggugat kembali untuk meminta Pembayaran/cicilan atas jual-beli tanah dan bangunannya kepada Penggugat sebesar Rp.70.000.000,-(tujuh puluh juta rupiah) dimana kebetulan pada saat Tergugat meminta pembayaran tersebut Penggugat sedang berada diluar kota selama 1 (satu) minggu karena sedang bekerja. Penggugat baru saja kembali ke kediamannya pada hari Sabtu malam, dimana pada saat itu dan keesokan harinya Penggugat tidak dapat menarik uang sebesar permintaan Tergugat dikarenakan Bank tidak beroperasi. Penggugat baru dapat menarik uang dari Bank ketika hari Senin, dan saat itu juga membuat janji untuk bertemu dengan Tergugat guna membayar angsuran kepada Tergugat; Menjadi penting kami sampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo transaksi pembayaran cicilan sebesar Rp.70.000.000,-(tujuh puluh juta rupiah) tersebut dilakukan di Balai Desa (kantor desa) Sirnagalih sekitar tahun 2016 yang disaksikan oleh Kepala Desa Sirnagalih. Akan tetapi faktanya Tergugat tidak hadir di Balai Desa melainkan Tergugat meminta kepada alm.istri Tergugat untuk datang ke Balai Desa;

16. Bahwa Penggugat dan alm.istri Tergugat telah hadir di Balai Desa, pembayaran yang akan dilakukan oleh Penggugat ditolak oleh alm.Istri Tergugat dengan alasan Penggugat telah telat 1 (satu) hari, sehingga pembayaran tidak dapat dilakukan dan alm.Istri Tergugat dengan sebelah



pihak membatalkan perjanjian Jual-Beli tersebut. Dan ketika itu pula Kepala Desa Sirnagalih mencoba untuk menengahi akan tetapi pihak alm.Istri Tergugat tetap pada pendiriannya, dan bahkan cenderung tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikannya;

17. Bahwa selanjutnya ketika Tergugat dihubungi kembali oleh Penggugat dengan maksud untuk melanjutkan Perjanjian Jual-Beli, akan tetapi Tergugat secara sewenang-wenang menaikkan harga tanah menjadi Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), yang mana jika Penggugat tidak menyetujuinya maka Tergugat akan membatalkan secara sebelah pihak kesepakatan Jual-Beli tersebut;

18. Bahwa karena sudah berlanjut permasalahan hukum antara Penggugat dan Tergugat, akhirnya Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengirimkan beberapa kali somasi, dan dilakukan musyawarah untuk mencapai kata mufakat. Akan tetapi Tergugat justru kembali menaikkan harga jual tanah dan bangunan miliknya tersebut dengan tidak wajar menjadi Rp.1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) jika Penggugat hendak melanjutkan perjanjian Jual-Beli a quo;

19. Bahwa dalam musyawarah tersebutpun Tergugat menolak untuk memberikan setengah dari luas tanah sebagaimana SHM No.579 tersebut (376 m2) sebagaimana yang telah diperjanjikan;

20. Bahwa Penggugat telah menyatakan kepada Tergugat, jikapun Perjanjian Jual-Beli dibatalkan, Penggugat meminta secara baik-baik kepada Tergugat agar dapat mengembalikan uang milik Penggugat yang telah dibayarkan kepada Tergugat, akan tetapi Tergugat tidak mengindahkannya;

II. TERGUGAT WANPRESTASI



21. Bahwa sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara syarat-syarat tentang sahnya sebuah perjanjian adalah :

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak;
- b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;
- c. Adanya Obyek;
- d. Adanya kausa yang halal;

22. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan sebagai berikut:

“ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu, suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Di dalam Pasal 1338 KUHPerdara tersebut terdapat beberapa asas-asas di antaranya Asas Pacta Sunt Servanda yaitu suatu asas dalam hukum perjanjian yang intinya adalah Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang, artinya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat mereka seperti undang-undang serta tidak dapat begitu saja dibatalkan secara sepihak tanpa adanya persetujuan dari masing-masing pihak;

23. Bahwa berdasarkan penjelasan dari Pasal 1320 Jo Pasal 1338 KUHPerdara maka dapat disimpulkan Perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris PPAT Siti Zaenab,SH, yang beralamat di Jl.Raya Ciomas No.101 Ruko Grand Ciomas No.12 Bogor 16610 adalah Perjanjian yang sah secara hukum dan haruslah



dianggap sebagai undang-undang bagi yang membuat perjanjian tersebut (Pacta Sunt Servanda);

- 24.** Bahwa mengacu pada asas Pacta Sunt Servanda yang melekat dalam pasal 1338 KUHPerdara diatas maka Tergugat seharusnya melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian yaitu apabila Tergugat tidak dapat mengembalikan seluruh uang Penggugat (faktanya memang Tergugat tidak dapat mengembalikan yang milik Penggugat) maka Tergugat kerkewajiban melanjutkan kesepakatan jual beli atas sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat tersebut dengan cara menerima pelunasan dan/atau cicilan pembayaran sebagai sebagai tindak lanjut jual-beli atas sebidang tanah dan bangunan tersebut atau setidaknya Tergugat wajib memberikan sebagian dari luas obyek tanah yang disepakati dalam perjanjian yaitu seluas 376 m2. Akan tetapi faktanya ketika Tergugat tidak dapat mengembalikannya uang milik Penggugat dan Penggugat ingin melanjutkan sisa pembayaran atas sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat tersebut, TERGUGAT MALAH TIDAK MENERIMA uang sejumlah Rp.70.000.000,-(tujuh puluh juta rupiah) dari Penggugat dengan alasan yang cenderung mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum (non argumentum) sebagaimana telah dijelaskan Penggugat pada angka 16. Ditambah Tergugat secara sepihak menaikkan harga jual sebidang tanah dan bangunan tersebut dengan harga yang tidak wajar. Bahwa dalam kondisi yang demikian dapat diartikan Tergugat tidak melaksanakan apa yang seharusnya Tergugat laksanakan sesuai dengan perjanjian yang Tergugat telah sepakati;
- 25.** Bahwa berdasarkan uraian Penggugat diatas, terdapat beberapa hal yang dapat dikualifisir sebagai tindakan wanprestasi oleh Tergugat yaitu:



- a. Menolak melanjutkan Jual-Beli rumah atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik No.579 seluas 752 m² yang terletak di Jalan Mandorsuki Rt.001/Rw.007 Desa Sirnagalih Kecamatan Taman Sari Kabupaten Bogor. Dimana Tergugat menolak pembayaran dari Penggugat dengan alasan yang cenderung mengada-ada;
 - b. Tidak membagikan sebagian dari luas tanah milik Tergugat sebagaimana yang diterangkan dalam SHM No.579 tersebut (+_ 376 m²) sesuai perjanjian yang telah di warmerking sebagaimana dijelaskan diatas;
 - c. Secara sebelah pihak menaikkan harga Jual-Beli yang pada mulanya adalah Rp.600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) menjadi Rp.800.000.000,-(delapan ratus juta rupiah) dan terakhir menjadi Rp.1.500.000.000,-(satu miliar lima ratus juta rupiah);
- 26.** Bahwa mengutip pendapat dari Prof.R.Subekti,SH. (vide R Subekti, Buku Hukum Perjanjian Cetakan ke-II, Hal.50) mengemukakan bahwa "wanprestasi" itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yang antara lain yaitu **Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya dan Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan;**
- 27.** Bahwa sesungguhnya jika mencermati isi dari perjanjian yang telah dilakukan pengesahan (warmerking) oleh Notaris-PPAT Siti Zaenab,SH, yang beralamat di Jl.Raya Ciomas No.101 Ruko Grand Ciomas No.12 Bogor 16610 tersebut, maka sangat jelas **KEWAJIBAN** yang timbul bagi Tergugat jika dalam tempo 60 (enam puluh) hari sejak ditandatanganinya perjanjian a quo Tergugat tidak dapat mengembalikan sejumlah yang yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat yaitu kembali melanjutkan kesepakatan Jual-Beli sebagaimana yang dimaksud dalam kwitansi



tertanggal 20 Maret 2015 dimana kwitansi tersebut menjelaskan adanya kesepakatan jual beli sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat dengan Penggugat dimana kewajiban Tergugat tersebut dapat terpenuhi apabila Tergugat menerima pembayaran cicilan dari penggugat. Atau dengan kata lain agar Tergugat memenuhi kewajibannya dalam perjanjian maka Tergugat haruslah menerima pembayaran dari Penggugat dan bukannya malah menolak pembayaran dari Penggugat dengan alasan yang cenderung mengada-ada. Bahwa selanjutnya, dalam perjanjian tersebut sesungguhnya masih memberikan pilihan bagi Penggugat dan Tergugat untuk menyelesaikan pengembalian uang milik Penggugat yaitu dengan cara Tergugat harus membagi luas tanah milik Tergugat kepada Penggugat. Akan tetapi pilihan yang tersedia dalam isi perjanjian tersebut pun yakni dengan cara membagikan luas tanah milik Tergugat kepada Penggugat tidak pernah dilakukan oleh Tergugat;

- 28.** Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka tidak terbantahkan lagi tindakan Tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya melanjutkan Jual Beli dengan Penggugat atau membagi luas tanah milik Tergugat kepada Penggugat merupakan bentuk nyata dan itikad buruk dari Tergugat terhadap Penggugat yang mana tindakan tersebut patut dikategorikan tindakan wanprestasi karena tidak melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian dimana Pasal 1338 KUHPdata menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sehingga dengan tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan oleh Tergugat dalam perjanjian maka sangatlah tepat Tergugat dinyatakan telah melakukan tindakan wanprestasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Bahwa akibat tindakan ingkar Tergugat terhadap perjanjian/kesepakatan yang telah dibuat dengan tidak melaksanakan kewajibannya melanjutkan jual beli atau menyerahkan sebidang tanah dan bangunan sebagaimana SHM No.579 kepada Penggugat dan/atau untuk membagi sebagian dari sebidang tanah dalam SHM No.579 tersebut, akhirnya Penggugat mengalami kerugian secara materiil yang nyata yaitu uang sejumlah Rp.320.000.000,-(tiga ratus dua puluh juta rupiah);

30. Bahwa karena Tergugat telah ingkar (wanprestasi) maka sesuai Pasal 1266 KUHPerdata, Penggugat dapat meminta pembatalan perjanjian Jual-Beli sebidang tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo. Karena Penggugat sudah kehilangan trust terhadap Tergugat yang selalu saja membuat alasan yang mengada-ada dan selalu berubah-ubah sikap mengenai harga jual beli tersebut, maka Penggugat merasa lebih baik jika perjanjian jual beli tersebut dibatalkan oleh Pengadilan dan sudah selayaknya memang perjanjian tersebut dibatalkan;

31. Bahwa sesuai dengan Pasal 1267 KUHPerdata yang berbunyi:

“ Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih : memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”

Karena Penggugat sudah tidak memiliki trust kepada Tergugat yang telah ingkar (wanprestasi) berulang kali dan dirasa sudah tidak memiliki faedah untuk meneruskan kesepakatan Jual-Beli dengan Tergugat, maka Penggugat merasa sudah sewajarnya kesepakatan tersebut dibatalkan. Dan sesuai dengan Pasal 1267 KUHPerdata diatas Penggugat mempunyai hak untuk

Halaman 14 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meminta pembatalan serta penggantian biaya serta kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat;

Oleh karena itu sudah selayaknya Tergugat membayarkan kerugian secara materiil yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp.320.000.000,-(tiga ratus dua puluh juta rupiah) dan ditambah dengan bunga 13 % (tiga belas persen) setiap tahunnya terhitung sejak Tergugat menolak untuk melanjutkan pembayaran dikalikan uang Penggugat yang sudah dibayarkan kepada Tergugat, serta kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat, dengan rincian sebagai berikut:

a. Kerugian materiil, pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat sesuai dengan kwitansi pembayaran:

- a). Rp. 150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah);
- b). Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah);
- c). Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah);
- d). Rp. 7.500.000,-(tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
- e). Rp. 12.500.000,-(dua belas juta lima ratus ribu rupiah);
- f). Rp.120.000.000,-(seratus dua puluh juta rupiah);
- g). Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah);

Jika di total sebesar Rp. 320.000.000,-(tiga ratus dua puluh juta rupiah);

b. Rp. 320.000.000,- X 13 % per tahun = Rp. 41.600.000,- (empat puluh satu juta enam ratus ribu rupiah) per/tahun sehingga jika diakumulasikan dalam 2 (dua) tahun sejak Januari 2016-2018 adalah Rp. 41.600.000,- (empat puluh satu juta enam ratus ribu rupiah) X 2 tahun = Rp. 83.200.000,-(delapan puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah);

c. Kerugian Immateriil pada dasarnya tidak dapat diukur dengan materiil, dimana kerugian ini menyangkut dengan harga diri, pengorbanan (waktu,

Halaman 15 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



tenaga, dan fikiran), dampak psikologis dan perasaan serta nama baik Penggugat. Meskipun demikian jika dikehendaki untuk dinilai secara materiil kerugian dimaksud Penggugat taksir sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

32. Bahwa agar gugatan ini tidak illusoir dan memiliki nilai serta guna menjamin Tergugat dapat membayarkan kewajibannya kepada Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar dapat meletakkan Sita Jaminan (Concervatoir Beslag) terhadap sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor. 579 seluas 752 m² yang terletak di Jalan Mandorsuki Rt.001/Rw.007 Sirnagalih Taman Sari Kabupaten Bogor atas milik Tergugat yang kemudian agar dilakukan lelang dan hasil lelang tersebut uangnya dapat dibayarkan kepada Penggugat sesuai haknya;

33. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) perhari yang dapat ditagih seketika dan sekaligus oleh Penggugat apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

34. Bahwa gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang memenuhi syarat untuk menjatuhkan putusan serta merta, meskipun pihak Tergugat mengajukan upaya hukum verzet, banding dan kasasi;

Berdasarkan atas alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di dalam posita (fundamentum petendi) di atas, maka Penggugat mohon dengan hormat agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili a quo berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 16 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah kesepakatan dan/atau Perjanjian Jual-Beli sebidang tanah dan bangunan dengan SHM No.579 yang terletak di Jalan Mandorsuki Rt.001/Rw.007 Sirnagalih Taman Sari Kabupaten Bogor antara Penggugat dan Tergugat;
3. Menyatakan tindakan Tergugat yang menolak untuk melanjutkan kesepakatan dan/atau Perjanjian jual beli dan/atau menaikkan harga secara sepihak dan/atau menolak untuk membagi setengah bagian dari tanah sebagaimana SHM No.579 yang terletak Jalan Mandorsuki Rt.001/Rw.007 Sirnagalih Taman Sari Kabupaten Bogor adalah tindakan wanprestasi;
4. Menyatakan kesepakatan dan/atau Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat yang pernah timbul batal secara hukum karena Tergugat telah melakukan tindakan wanprestasi terhadap kesepakatan dan/atau perjanjian jual beli;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya ganti rugi materiil, bunga serta kerugian immateriil dengan rincian sebagai berikut:
Kerugian materiil : Rp. 320.000.000,-(tiga ratus dua puluh juta rupiah);
Bunga : Rp. 83.200.000,-(delapan puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah);
Karugian Immateriil : Rp. 500.000.000,-(lima ratus ribu rupiah); +
Rp. 903.200.000,-(sembilan ratus tiga juta dua ratus ribu rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga secara hukum Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah dan bangunan milik Tergugat dengan SHM No.579 Luas

Halaman 17 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

752 m2 yang terletak di Jalan Mandorsuki Rt.001/Rw.007 Sirnagalih Taman Sari Kabupaten Bogor guna menjamin pembayaran dari Tergugat;

7. Menghukum Tergugat dengan uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) per hari yang dapat ditagih seketika dan sekaligus oleh Penggugat apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorradd) meskipun ada perlawanan (verzet), banding dan kasasi;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Et Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa Penggugat telah memperbaiki surat gugatannya tanggal 01 Agustus 2018, sebagai berikut :

1. Bahwa sebelumnya Penggugat pada halaman 10 angka 4 gugatannya menyebutkan “-----sejumlah Rp.422.500.000,-(empat ratus dua puluh juta rupiah);

Diubah menjadi

Sejumlah Rp.422.500.000,-(empat ratus dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);

2. Bahwa pada halaman 4 angka 12 Penggugat telah salah menjumlah hasil perhitungan yang sebelumnya Penggugat menuliskan “sehingga jumlah total uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat untuk pembelian sebidang tanah dan bangunan dengan SHM No.579 seluas 752 m2 yang terletak di Jalan Mandorsuki Rt.001/Rw.007 Sirnagalih Taman Sari

Halaman 18 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bogor adalah sejumlah Rp.320.000.000,-(tiga ratus dua puluh juta rupiah) yang didapat dari hasil penghitungan Rp.177.500.000,-(seratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) + Rp.142.000.000,-(seratus empat puluh dua juta rupiah);

Diubah menjadi Rp.320.000.000,-(tiga ratus dua puluh juta rupiah) yang didapat dari hasil penghitungan Rt.177.500.000,-(seratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) + 142.500.000,-(seratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat menghadap Kuasanya APRIZAL RAHMATULLAH,SH, ANGGI ABDURAHMAN HARAHAP,SH, ALDO M NAINGGOLAN,SH, YUDHI HARININGWAN,SH dan RENNO CATUR NUGRAHA,SH, sedangkan Tergugat menghadap Kuasanya OKTA FRATAMA,SH berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Mei 2018;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk ANDRI FALAHANDIKA A,SH.MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong sebagai Mediator.

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Juli 2018 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan jawaban tanggal 15 Agustus 2018 sebagai berikut:

Halaman 19 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018

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

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT menolak dan membantah seluruh dalil-dalil dan alasan Gugatan Wanprestasi seluruhnya dari PENGGUGAT, terkecuali terhadap hal-hal yang secara tegas-tegas dan nyata-nyata berdasarkan hukum diakui kebenarannya oleh TERGUGAT;
2. Bahwa Gugatan PENGGUGAT Error In Persona dimana Klien kami tidak ada hubungan hukum dengan PENGGUGAT, bahwa yang seharusnya PENGGUGAT menggugat H.Alex Tanudjiwa, bahwa PENGGUGAT tidak pernah memberikan persetujuan kepada TERGUGAT. Bahwa sekalipun TERGUGAT membuktikan adanya kwitansi yang menurut TERGUGAT yang menjadikan dasar adanya PPJB (Perjanjian Pengakuan Jual Beli), oleh karena alasan dasar hutang piutang antara PENGGUGAT dengan alasan karena PPJB tersebut terbit dengan Causa yang tidak halal;
3. Bahwa Gugatan PENGGUGAT Obscur Libel atau Gugatan tidak sempurna karena tidak ada hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT yang seharusnya gugatan PENGGUGAT bukan ditujukan kepada Klien kami tetapi kepada Saudara Alex Tanudjiwa, Saudara Dadi Supardi,SH dan Saudara H Awaludin Sadat;
4. Bahwa apabila terjadi jual beli pun harus terang dan tunai dan apabila jual beli bertahap harus dibuat PPJP (Perjanjian Pengikatan Jual-Beli) dihadapan Notaris dan hadir kedua belah pihak bukan dengan cara-cara mafia sebagaimana yang terjadi terhadap klien kami;
5. Bahwa klien kami tidak menerima uang bahwa yang menerima uang adalah Dadi Supardi,SH sebagai Karyawan Bank BRI Cabang pintu Ledeng;

Halaman 20 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018

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)



6. Bahwa perbuatan PENGGUGAT adalah telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum menguasai sertipikat orang lain dalam hal ini TERGUGA No.579 atas nama Jaenal Arifin yang diambil dari Saudara Dadi Supardi,SH (Karyawan Bank BRI Cabang Pintu Ledeng);
7. Bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak (Litis Consortium) atau Premateur yang seharusnya PENGGUGAT menggugat pula Saudara Alex Tanudjiwa, Saudara Awaludin Sadat, Saudara Dadi Supardi,SH mengingat PENGGUGAT telah dirugikan oleh ketiga orang tersebut dan tidak ada relevansinya dengan TERGUGAT;
8. Bahwa dengan adanya kwitansi antara PENGGUGAT dan Saudara Alex Tanudjiwa, Saudara Awaludin Sadat, Saudara Dadi Supardi,SH adalah Perbuatan Melawan Hukum persengkongkolan jahat untuk menguasai tanah milik orang lain dalam hal ini TERGUGAT yakni SHM No.579 dengan cara –cara yang licik dimana TERGUGAT dijerat dan digiring untuk melakukan pengakuan hutang yang akhirnya PENGGUGAT dianggap wanprestasi setelah itu PENGGUGAT harus mengembalikan separuh tanah yang dimiliki oleh TERGUGAT yakni seluas 752 M2 (tujuh ratus lima puluh dua meter persegi) yang harus oleh PENGGUGAT diserahkan separuh luas tersebut kepada PENGGUGAT disamping itu perbuatan PENGGUGAT merupakan Lintah Darat menguasai tanah orang lain dengan cara-cara licik;
9. Bahwa seharusnya menurut ketentuan yang benar dan berdasarkan Hukum Wanprestasi adalah adanya suatu Perjanjian dan aturan hasil kesepakatan yang apabila Jual Beli ditaungkan kedalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dan untuk menjamin tidak dirugikan para pihak dibuat dihadapan Notaris sementara dalam kasus ini



semuanya berdasarkan kehendak PENGGUGAT dan penuh dengan skenario untuk menguasai tanah TERGUGAT secara tidak sah dan Melawan Hukum;

B. DALAM KONVENSI/POKOK PERKARA

1. Bahwa PENGGUGAT mendalilkan pada point 1 (satu) halaman 2 (dua) dari 13 (tiga belas) halaman, sekitar tahun 2010 TERGUGAT menjaminkan tanah miliknya yang tertera dalam Sertipikat Hak Milik No.579 seluas 752 M2 (tujuh ratus lima puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Mandorsuki Rt.001/Rw.007 Sinargalih Tamansari Kabupaten Bogor. Dst;

Bahwa klien kami tidak ada Repevansinya dengan TERGUGAT berkaitan dengan Hutang Klien kami terhadap Bank BRI Kantor Cabang Bogor Unit Pintu Ledeng dan sekalipun klien kami berhutang kepada Bank BRI tersebut tidak ada hubungan Hukum dengan PENGGUGAT dan Klien kami hanya berurusan dengan Bank BRI tersebut dengan demikian Gugatan PENGGUGAT tidaklah berdasarkan Hukum patut ditolak dan setidaknya tidak dapat diterima;

2. Bahwa PENGGUGAT mendalilkan dalam Point 2 (dua) halaman 2 (dua) dari 13 (tiga belas) halaman, bahwa karena TERGUGAT tidak sanggup membayar kepada Bank BRI Kantor Cabang Bogor /Unit Pintu Ledeng, maka TERGUGAT meminjam sejumlah uang kepada Saudara Alex Tanudjiwa senilai Rp.80.000.000,-(delapan puluh juta rupiah);
Adalah tidak benar , tidak berdasarkan hukum dan setidaknya tidak dapat diterima bahwa kejadian yang sebenarnya adalah bahwa Saudara Alex Tanudjiwa menyerahkan uang sebesar Rp.80.000.000,-(delapan puluh juta rupiah)terhadap Dadi Supardi,SH Pegawai Bank BRI Cabang Pintu Ledeng dengan demikian seharusnya PENGGUGAT menggugat pula kepada Dadi



Supardi,SH karena uang tersebut diterima oleh Dadi Supardi,SH dan yang lebih fatal lagi Dadi menyerahkan dokumen berharga milik orang lain dalam hal ini TERGUGAT yakni SHM No.579 atas nama TERGUGAT kepada pihak lain yang tidak berhak menerimanya yakni Saudara Alex Tanudjiwa untuk itu kami akan mengambil langkah hukum lain terhadap perbuatan tersebut kepada 2 (dua) orang tersebut yakni Saudara Dadi Supardi,SH dan Alex Tanudjiwa;

3. Bahwa dalil PENGGUGAT pada point 3 (tiga) dalam halaman 2 (dua) dari 13 (tiga belas) halaman mendalilkan bahwa terhadap perjanjian sebagaimana angka 2 (dua) diatas TERGUGAT memberikan Jaminan SHM No.579 tersebut kepada Alex Tanudjiwa;

Adalah tidak benar dan tidak berdasarkan Hukum patut ditolak dan tidak dapat diterima bahwa yang sebenarnya adalah TERGUGAT tidak memberikan sertipikat No.579 miliknya terhadap Alex Tanudjiwa akan tetapi yang menyerahkan sertipikat tersebut adalah Dadi Supardi,SH kepada Saudara Alex Tanudjiwa dengan demikian perbuatan kedua orang tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum sertipikat tanah milik orang lain diserahkan kepada yang tidak berhak;

4. Bahwa dalil PENGGUGAT pada point 4 (empat) dalam halaman 2 (dua) dari 17 (tujuh belas) halaman mendalilkan bahwa faktanya hingga telah lewat dari jangka waktu 1 (satu) bulan sebagaimana yang telah diperjanjikan, TERGUGAT juga tidak dapat membayarkan utangnya kepada Saudara Alex Tanudjiwa; Adalah tidak benar, tidak berdasarkan hukum dan patut ditolak, bahwa yang sebenarnya adalah bahwa Klien kami tidak punya utang kepada Saudara Alex Tanudjiwa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dalil PENGGUGAT pada point 5 (lima) dalam halaman 2 (dua) dari 13 (tiga belas) halaman mendalilkan bahwa PENGGUGAT diminta terhadap TERGUGAT untuk membayar hutangnya kepada Saudara Alex Tanudjiwa, dst; Adalah tidak benar dan tidak berdasarkan patut ditolak dan tidak dapat diterima bahwa yang sebenarnya PENGGUGAT menagih uang miliknya sebesar Rp.80.000.000,-(delapan puluh juta rupiah) kepada Saudara Alex Tanudjiwa dengan demikian telah adanya persengkongkolan jahat antara PENGGUGAT dengan Saudara Alex Tanudjiwa dan Saudara Dadi Supardi,SH Petugas Bank BRI Cabang Pintu Ledeng karena yang seharusnya dibenarkan oleh Hukum uang tersebut sebesar Rp.80.000.000,-(delapan puluh juta rupiah) diserahkan kepada PENGGUGAT dan yang lebih fatal Saudara Dadi Supardi,SH menyerahkan dokumen penting dan berharga yakni SHM No.579 terhadap TERGUGAT sebagai Debitur Bank tersebut bukanlah diserahkan terhadap orang lain yang tidak ada hubungan hukum dengan Bank BRI Cabang Pintu Ledeng tersebut dengan demikian perbuatannya ketiganya adalah Perbuatan Melawan Hukum yang akibat perbuatan ketiganya adanya kerugian yang harus ditanggung TERGUGAT;
6. Bahwa dalil PENGGUGAT pada point 6 (enam) dalam halaman 2 (dua) dari 13 (tiga belas) halaman mendalilkan bahwa kemudian sekitar tahun 2013 dimana TERGUGAT belum juga dapat membayarkan uangnya kepada Alex Tanudjiwa, dst; Adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum patut ditolak dan tidak dapat diterima bahwa yang sebenarnya adalah bahwa TERGUGAT tidak berhutang kepada siapapun dan perbuatan PENGGUGAT, Saudara Alex Tanudjiwa, Saudara Awaludin Sadat dan Saudara Dadi Supardi,SH merupakan konfirmasi jahat menguasai tanah secara melawan hak milik orang lain yang dalam hal ini

Halaman 24 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT terhadap SHM No.579 atas nama TERGUGAT dengan cara-cara bertentangan dengan hukum dan untuk melicinkan perbuatannya PENGGUGAT telah menyusun skenario sedemikian rupa TERGUGAT seakan-akan menerima uang sebesar Rp.80.000.000,-(delapan puluh juta rupiah) dari Saudara Alex Tanudjiwa padahal uang tersebutlah Saudara Alex Tanudjiwa diserahkan kepada Saudara Dadi Supardi,SH petugas Ban BRI Cabang Pintu Ledeng tetapi TERGUGAT digiring untuk membuat Pengakuan Hutang seakan-akan menjadi juru slamet terhadap utang TERGUGAT terhadap Bank BRI Cabang Pintu Ledeng;

7. Bahwa dalil PENGGUGAT pada point 7 (tujuh) dalam halaman 3 (tiga) dari 13 (tiga belas) halaman, mendalilkan bahwa pada akhirnya PENGGUGAT setuju untuk membayar sejumlah Rp.110.000.000,-(seratus sepuluh juta rupiah) kepada Saudara Alex Tanudjiwa, yang berakibat berpindahnya Hak Piutang kepada PENGGUGAT beserta jaminan, dst;

Adalah tidak benar, tidak berdasarkan hukum dan patut ditolak bahwa yang sebenarnya adalah PENGGUGAT tidaklah mempunyai hutang kepada siapapun dan semakin jelas perbuatan PENGGUGAT, Saudara Alex Tanudjiwa, Saudara Dadi Supardi,SH dan Saudara Awaludin Sadat adalah Perbuatan Melawan Hukum dimana antara PENGGUGAT dan Saudara Alex Tanudjiwa adalah perbuatan Rentenir sebagaimana bukti dari pengakuan PENGGUGAT uang diserahkan oleh Saudara Alex Tanudjiwa kepada Dadi Supardi,SH Pegawai Bank BRI Cabang Pintu Ledeng, oleh Saudara Alex Tanudjiwa di take over kepada PENGGUGAT sebesar Rp.110.000.000,-(seratus sepuluh juta rupiah) akan tetapi yang dijadikan jaminan oleh Saudara Alex Tanudjiwa adalah harta orang lain yakni SHM No.579 atas nama TERGUGAT kepada PENGGUGAT dengan cara-cara licik yakni telah berkonsfirmasi antara PENGGUGAT dan Alex

Halaman 25 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanudjiwa kepada Dadi Supardi,SH Pegawai Bank BRI Cabang Pintu Ledeng dengan demikian perbuatan PENGGUGAT, Saudara Alex Tanudjiwa, Awaludin Sadat dan Dadi Supardi,SH sehingga TERGUGAT harus menanggung kerugian dibebani hutang oranglain dan tanah miliknya berikut SHM No.579 dikuasai oleh yang tidak berhak dalam hal ini PENGGUGAT akibat konsfirasi jahat yakni diserahkan SHM No.579 atas nama TERGUGAT oleh petugas Bank BRI Cabang Pintu Ledeng yakni Dadi Supardi,SH;

8. Bahwa dalil PENGGUGAT pada point 8 (delapan) dalam halaman 3 (tiga) dari 13 (tiga belas) halaman, mendalilkan bahwa TERGUGAT pun tidak mempermasalahkan pindahnya hak piutang dari Saudara Alex Tanudjiwa kepada PENGGUGAT dan bahkan menyetujuinya, dst;

Adalah tidak benar, tidak berdasarkan hukum dan patut ditolak bahwa yang sebenarnya adalah PENGGUGAT tidaklah mempunyai hutang kepada siapapun dan semakin jelas perbuatan PENGGUGAT, Saudara Alex Tanudjiwa, Saudara Dadi Supardi,SH dan Saudara Awaludin Sadat adalah Perbuatan Melawan Hukum dimana antara PENGGUGAT dan Saudara Alex Tanudjiwa adalah perbuatan Rentenir sebagaimana bukti dari pengakuan PENGGUGAT uang diserahkan oleh Alex Tanudjiwa kepada Dadi Supardi,SH Pegawai Bank BRI Cabang Pintu Ledeng , oleh Saudara Alex Tanudjiwa di take Over kepada PENGGUGAT sebesar Rp.110.000.000,-(seratus sepuluh juta rupiah) akan tetapi yang dijadikan jaminan oleh Saudara Alex Tanudjiwa adalah harta oranglain yakni SHM No.579 atas nama TERGUGAT kepada PENGGUGAT dengan cara-cara licik yakni telah berkonsfirasi antara PENGGUGAT dan Alex Tanudjiwa kepada Dadi Supardi,SH Pegawai Bank BRI Cabang Pintu Ledeng dengan demikian perbuatan PENGGUGAT, Saudara Alex Tanudjiwa, Awaludin Sadat dan Dadi Supardi,SH sehingga TERGUGAT harus menanggung kerugian

Halaman 26 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



dibebani hutang oranglain dan tanah miliknya berikut SHM No.579 dikuasai oleh yang tidak berhak dalam hal ini PENGGUGAT akibat konsfirasi jahat yakni diserahkan SHM No.579 atas nama TERGUGAT oleh Pegawai Bank BRI Cabang Pintu Ledeng yakni Dadi Supardi,SH;

9. Bahwa dalil PENGGUGAT pada point 9 (sembilan) dalam halaman 3 (tiga) dari 13 (tiga belas) halaman, bahwa berdasarkan rangkaian peristiwa yang diuraikan dalam angka 8 (delapan) diatas maka terciptalah hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT hanya memiliki hubungan hukum dengan Saudara Alex Tanudjiwa,dst;

Adalah tidak benar, tidak berdasarkan hukum dan patut ditolak bahwa yang sebenarnya adalah PENGGUGAT tidaklah mempunyai hutang kepada siapapun dan semakin jelas perbuatan PENGGUGAT, Saudara Alex Tanudjiwa, Saudara Dadi Supardi,SH dan Saudara Awaludin Sadat adalah Perbuatan Melawan Hukum dimana antara PENGGUGAT dan Saudara Alex Tanudjiwa adalah perbuatan Rentenir sebagaimana bukti dari pengakuan PENGGUGAT uang diserahkan uang oleh Saudara Alex Tanudjiwa kepada Dadi Supardi,SH Pegawai Bank BRI Cabang Pintu Ledeng oleh Saudara Alex Tanudjiwa di take over kepada PENGGUGAT sebesar Rp.110.000.000,-(seratus sepuluh juta rupiah) akan tetapi yang dijadikan jaminan oleh Saudara Alex Tanudjiwa adalah harta oranglain yakni SHM No.579 atas nama TERGUGAT kepada PENGGUGAT dengan cara-cara licik yakni telah berkonsfirasi antara PENGGUGAT dan Alex Tanudjiwa kepada Dadi Supardi,SH Pegawai Bank BRI Cabang Pintu Ledeng dengan demikian perbuatan PENGGUGAT, Saudara Alex Tanudjiwa, Awaludin Sadat dan dadi Supardi,SH sehingga TERGUGAT harus menanggung kerugian dibebani hutang oranglain dan tanah miliknya berikut SHM No.579 dikuasai oleh yang tidak berhak dalam hal ini PENGGUGAT akibat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konsfirasi jahat yakni diserahkan SHM No.579 atas nama TERGUGAT oleh Pegawai Bank BRI Cabang Pintu Ledeng yakni Dadi Supardi,SH;

10. Bahwa dalil PENGGUGAT pada point 10 (sepuluh) dalam halaman 3 (tiga) pada point 11 (sebelas) halaman 4 (empat), pada point 12 (dua belas) halaman 4 (empat), pada point 13 (tiga belas), pada point 14 (empat belas) halaman 5 (lima), bahwa dikarenakan TERGUGAT mengalami kesulitan finansial dan tidak sanggup untuk membayar hutangnya kepada PENGGUGAT,dst;

Adalah tidak benar, tidak berdasarkan hukum dan patut ditolak bahwa yang sebenarnya adalah PENGGUGAT tidaklah mempunyai hutang kepada siapapun dan semakin jelas perbuatan PENGGUGAT, Saudara Alex Tanudjiwa, Saudara Dadi Supardi,SH dan Saudawa Awaludin Sadat adalah perbuatan melawan hukum dimana antara PENGGUGAT dan Saudara Alex Tanudjiwa adalah perbuatan Rentenir sebagaimana bukti dari pengakuan PENGGUGAT uang diserahkan oleh Saudara Alex Tanudjiwa kepada Dadi Supardi,SH Pegawai Bank BRI Cabang Pintu Ledeng, oleh Saudara Alex Tanudjiwa di take over kepada PENGGUGAT sebesar Rp.110.000.000,-(seratus sepuluh juta rupiah) akan tetapi yang dijadikan jaminan oleh Saudara Alex Tanudjiwa adalah harta oranglain yakni SHM No.579 atas nama TERGUGAT kepada PENGGUGAT dengan cara-cara licik yakni telah berkonsfirasi antara PENGGUGAT dan Alex Tanudjiwa kepada Dadi Supardi,SH Pegawai Bank BRI Cabang Pintu Ledeng dengan demikian perbuatan PENGGUGAT , Saudara Alex Tanudjiwa, Awaludin Sadat dan Dadi Supardi,SH sehingga TERGUGAT harus menanggung kerugian dibebani hutang oranglain dan tanah miliknya berikut SHM No.579 dikuasai oleh yang tidak berhak dalam hal ini PENGGUGAT akibat konsfirasi jahat yakni diserahkan SHM No.579 atas nama TERGUGAT oleh Pegawai Bank BRI Cabang Pintu Ledeng yakni Dadi Supardi,SH;

Halaman 28 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa untuk menjawab dalil PENGGUGAT pada point 15 (lima belas), 16 (enam belas), 17 (tujuh belas), 18 (delapan belas) halaman 6 (enam);

Bahwa dalil PENGGUGAT yang intinya PENGGUGAT pada bulan Januari tahun 2016 untuk mengajak terhadap TERGUGAT melakukan Jual Beli terhadap tanah SHM No.579 atas nama TERGUGAT dengan cara dicicil dan sudah sepatutnya membeli dengan cara dicicil patut ditolak oleh TERGUGAT karena Jual Beli yang dilakukan oleh PENGGUGAT Kausa yang tidak halal dan kalau memang benar pun PENGGUGAT adalah pembeli yang tidak beritikad baik dan bertentangan dengan hukum dan kepatutan mengingat Jual Beli harus terang dan tunai dan harus dibuat dihadapan Notaris dan kedua belah pihak harus hadir dan apabila membeli dengan cara dicicil harus ada persetujuan dari TERGUGAT dan dibuatkan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan terang, jelas dan dipahami tahapan-tahapan pembayaran tersebut oleh kedua belah pihak;

12. Bahwa untuk menjawab dalil PENGGUGAT pada point 19 (sembilan belas) dan point 20 (dua puluh);

Bahwa dalil PENGGUGAT yang intinya PENGGUGAT pada bulan Januari tahun 2016 untuk mengajak terhadap TERGUGAT melakukan Jual Beli terhadap tanah SHM No.579 atas nama TERGUGAT dengan cara dicicil dan sudah sepatutnya membeli dengan cara dicicil patut ditolak oleh TERGUGAT karena Jual Beli yang dilakukan oleh PENGGUGAT Kausa yang tidak halal dan kalau memang benar pun PENGGUGAT adalah pembeli yang tidak beritikad baik dan bertentangan dengan hukum dan kepatutan mengingat Jual Beli harus terang dan tunai dan harus dibuat dihadapan Notaris dan kedua belah pihak harus hadir dan apabila membeli dengan cara dicicil harus ada persetujuan dari TERGUGAT dan dibuatkan PPJB (perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan

Halaman 29 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



terang, jelas dan dipahami tahapan-tahapan pembayaran tersebut oleh kedua belah pihak;

13. Bahwa untuk menjawab dalil PENGGUGAT pada bagian II (dua) romawi dalam point 21 (Dua puluh satu), 22 (dua puluh dua), 23 (dua puluh tiga) dan 24 (dua puluh empat) dalam halaman 7 (tujuh) dan point 25 (dua puluh lima), 26 (dua puluh enam) halaman 8 (delapan) dan point 27 (dua puluh tujuh), 28 (dua puluh delapan), 29 (dua puluh sembilan) pada halaman 9 (sembilan) dan point 30 (tiga puluh), 31 (tiga puluh satu) pada halaman 10 (sepuluh) dan point 321 (tiga puluh dua), 33 (tiga puluh tiga), 34 (tiga puluh empat) pada halaman 11 (sebelas);

Yang kesimpulannya bahwa PENGGUGAT mendalilkan bahwa TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi /ingkar janji/cedera janji adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum patut ditolak dan tidak dapat diterima, bahwa yang sebenarnya bahwa perbuatan PENGGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam 1365 KUHPdt tersebut memuat ketentuan sebagai berikut setiap perbuatan Melawan Hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada oranglain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian;

C. DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa TERGUGAT Konvensi pada kedudukannya saat ini sebagai PENGGUGAT Rekonvensi, dalam hal ini mengajukan Rekonvensi terhadap PENGGUGAT Konvensi yang kedudukannya saat ini sebagai TERGUGAT Rekonvensi;



2. Bahwa apa yang dikemukakan oleh TERGUGAT Konvensi dalam Konvensi dalam pokok perkara tersebut diatas mohon juga dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam Gugatan Rekonvensi ini serta secara Mutandis merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan satu sama lainnya;
3. Bahwa PENGGUGAT Rekonvensi /TERGUGAT adalah pemilik tanah berikut bangunan rumah diatas tanah tersebut yang sah yang terletak di Jalan Mandorsuki Rt.001/Rw.007 Desa Sinargalih Kecamatan Tamansari Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan pekarangan Ujang Sainin;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan setapak dan selokan;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan pekarangan Saib Suki;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Mandorsuki;
4. Bahwa kepemilikan tanah tersebut sebagaimana diterangkan dalam Sertipikat Hak Milik No.579 tertanggal 13 November 2006 nama pemegang Hak Jaenal Arifin yang dikeluarkan dan diterbitkan Pengakuan Hak Tanah tersebut oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Drs.Moch Setiaboedhi,MM NIP.010080076 dan Surat Ukur tanggal 31-08-2006 No.17 SINARGALIH/2016 Luas 752 M2 (tujuh ratus lima puluh dua meter persegi) petunjuk bekas tanah milik adat C.No.871 P.14 D.II AJB.18/2004.TGL.20-01-2004 NOP.32.03.052.08.000-5847.7 (Bukti P-1);
5. Bahwa PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT telah menjaminkan Buku Sertipikat tanah aquo tersebut terhadap PT Bank Rakyat Indonesia (Perseroan) Tbk Unit Pintu Ledeng Cabang Bogor Dewi Sartika Jalan Raya Ciomas Ruko Nuansa Hijau Bogor No.3 Ciomas Bogor berupa pinjaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp.75.000.000,-(tujuh puluh lima juta rupiah) dalam jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan /3 (tiga) tahun pada tanggal 23 September 2009 dengan angsuran pokok sebesar Rp.2.083.300,-(dua juta delapan puluh tiga ribu tiga ratus rupiah) bunga pinjaman Rp.900.000,-(sembilan ratus ribu rupiah) jumlah pembayaran setiap bulannya sebesar Rp.2.983.300,-(dua juta sembilan ratus delapan puluh tiga ribu tiga ratus rupiah) sebagaimana diterangkan dalam kwitansi pinjaman CIF : L820035 SA: 7222-01-000389-53-0 No.Pangkal K0054 tertanggal 23 September 2009 tanda tangan/Cap jempol Liah dan Jaenal Difiat oleh pihak Bank Rakyat Indonesia Ciomas sebagaimana dikeluarkan oleh Bank Rakyat Indonesia Ciomas tertanggal 23 November 2009 (Bukti P-2) dan Bukti tanda terima No.7222.01.000059.10.1 tertanggal Pintu Ledeng 23 September 2009 yang ditandatangani dan distempel Bank Rakyat Indonesia Unit Pintu Ledeng Bogor Ridho Rajasa, (Bukti P-3) dan Bukti kesepakatan Asuransi kesehatan, kecelakaan dan meninggal dunia nasabah KUPEDES Komersial Bank BRI tanggal 23/09/2009 Debitur Lia Pejabat yang ditunjuk Maulana Sulaiman Kepala Unit /Pembuku Bank BRI; (Bukti P-4);

6. Bahwa pinjaman ke Bank BRI uang tersebut dipergunakan untuk usaha Home Industri Pembuatan sepatu Produk Ciomas Bogor akan tetapi usaha tersebut bangkrut yang selanjutnya PENGGUGAT Rekonvensi mengalami hambatan pengembalian cicilan hutang epada Bank BRI Cabang Pintu Ledeng;
7. Bahwa atas keterlambatan dan tersendatnya pengembalian utang cicilan ke Bank BRI tersebut pihak Bank BRI bagian perkreditan mendesak terhadap tersendatnya kewajiban cicilan PENGGUGAT Rekonvensi dan menggiring

Halaman 32 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



pihak Bank BRI bagian Prekreditasi terhadap PENGGUGAT Rekonvensi untuk dijual tanah aquo kepada Saudara Alex Tanudjiwa;

8. Bahwa Saudara Alex Tanudjiwa menurut pengakuannya telah menutup utang PENGGUGAT Rekonvensi terhadap Bank BRI Cabang Pintu Ledeng dan diserahkanlah oleh Saudara Dadi Supardi,SH sebagai karyawan Bank BRI Sertipikat Hak Milik No.579 atas nama PENGGUGAT Rekonvensi kepada Saudara Alex Tanudjiwa dan oleh Saudara Alex Tanudjiwa di take over kepada TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT dengan perantara calo Saudara Awaludin Sadat;
9. Bahwa perbuatan TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum dimana TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT telah menguasai dokumen berharga milik oranglain dalam hal ini milik PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT secara Melawan Hukum dan bertentangan dengan hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia;
10. Bahwa PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT akibat perbuatan TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT yang telah melakukan Konfirmasi kejahatan dengan Dadi Supardi,SH Pegawai Bank BRI Cabang Pintu Ledeng, Alex Tanudjiwa dan Awaludin Sadat adalah Perbuatan Melawan Hukum dan bertentangan dengan Hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia sehingga akibat perbuatan PENGGUGAT Rekonvensi telah mengalami kerugian baik Materiil maupun Immateriil. Kerugian Materiil sebesar Rp.1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah) dan kerugian Immateriil tidak terhingga dimana Sertipikat milik PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT telah dirampas oleh TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT secara Melawan Hukum sehingga baik PENGGUGAT Rekonvensi /TERGUGAT dan istri mengalami goncangan jiwa,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Psikis dan Stres berat yang mengakibatkan siri PENGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT mengalami sakit berat karena pikiran sampai akhirnya meninggal dunia;

11. Bahwa dengan hli mudiknya Petugas Kepolisian dari Polsek Tamansari sehingga dengan kedatangan petugas Kepolisian tersebut lingkungan tempat tinggal menganggap bahwa PENGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT adalah Penjahat, Penipu, bahwa kerugian Immateriil tersebut tidaklah ternilai dengan harga nominal akan tetapi agar tidak Illusioner ditetapkan sebesar Rp.2.000.000.000,-(dua milyar rupiah);

D. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

1. Bahwa telah terbukti Perbuatan TERGUGAT Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan dikuasainya SHM No.579 tertanggal 13 November 2006 aras nama Jaenal;
2. Arifin Surat Ukur tanggal 31-08-2006 No.17/SIRNAGALIH/2006 Luas 752 M2 (tujuh ratus lima puluh dua meter persegi) atas nama Jaenal Arifin yang dikeluarkan dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor atas nama pemegang Hak Jaenal Arifin yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor Drs.Moch Setia Boedhi,MM NIP. 010 080 076 PENGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT mengalami kerugian baik moril maupun materiil, yang selanjutnya PENGUGAT Rekonvensi menerima Gugatan Rekonvensi ini untuk segera diadili;
3. Memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan negeri Cibinong pemeriksa perkara aquo untuk segera memerintahkan Juru Sita Pengadilan negeri Cibinong untuk menaruh Sita Jaminan terhadap tanah dan bangunan aquo untuk menghindari adanya Balik Nama kepada TERGUGAT

Halaman 34 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/PENGGUGAT mengingat SHM No.579 dikuasai secara Melawan Hukum oleh TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT dan atau dijaminan baik kepada perorangan ataupun Lembaga yang berbadan Hukum seperti Bank dan sebagainya;

4. Agar tuntutan PENGGUGAT Rekonvensi tidak Ilusioner maka PENGGUGAT Rekonvensi memohon pula kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Cq. Hakim pemeriksa perkara aquo untuk melakukan sita jaminan terhadap harta kekayaan milik para TERGUGAT Rekonvensi dengan kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT Rekonvensi sebesar Rp.2.000.000.000,-(dua milyar rupiah);
5. Bahwa apabila rumah tersebut dijual dan ditaksir seharga Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan hasil uang penjualan rumah tersebut disimpan di Bank selama 8 (delapan) tahun dikuasai SHM No.579 atas nama Jaenal Arifin secara tidak sah dan melawan hukum oleh TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT selama 8 (delapan) tahun 96 (sembilan puluh enam) bulan sampai dengan saat ini tahun 2018, apabila penjualan rumah sebesar Rp.1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah) X bunga 1,5 (satu koma lima) persen per bulan menjadi Rp.15.000.750.000,-(lima belas milyar tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) x 96 (sembilan puluh enam) bulan = Rp.15.120.000.000,-(lima belas milyar seratus dua puluh juta rupiah);
6. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT Rekonvensi, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Pemeriksa aquo dapat memerintahkan atau memutuskan TERGUGAT Rekonvensi mengganti seluruh kerugian baik Materiil maupun Immateriil sebesar Rp.2.000.000.000,-(dua milyar rupiah) yang dialami PENGGUGAT Rekonvensi dan segera menyerahkan SHM No.579 atas nama Jaenal Arifin dengan luas 752 M2 (tujuh ratus lima puluh dua meter

Halaman 35 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi) terhadap tanah berupa bangunan diatas tanah tersebut rumah milik PENGGUGAT Rekonvensi di Jalan Mandorsuki Kp.Ciomas Kabandungan Desa Sinargalih Rt.001/Rw.007 No.35 Kecamatan Tamansari Kabupaten Bogor dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara bersebelahan dengan pekarangan Ujang Sainin;
- Sebelah Timur berbatasan dengan jalan setapak dan selokan;
- Sebelah selatan berbatasan dengan pekarangan Saib Suki;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Mandorsuki;

Yang dikuasai oleh TERGUGAT Rekonvensi I dahulu PENGGUGAT secara Melawan Hukum untuk diserahkan secara sukarela kepada PENGGUGAT Rekonvensi tanpa syarat ;

7. Bahwa untuk menjamin Putusan dipatuhi oleh TERGUGAT Rekonvensi maka TERGUGAT Rekonvensi dihukum membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah) per hari setiap ia lalai memenuhi isi Putusan sejak Putusan ini diucapkan oleh majelis Hakim;
8. Bahwa PENGGUGAT Rekonvensi mohon Putusan serta merta walau ada Banding, Kasasi dari TERGUGAT Rekonvensi;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, PENGGUGAT Rekonvensi, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, agar segera diperiksa dan diadili selanjutnya PENGGUGAT Rekonvensi mohon agar Putusan sebagai berikut:

DALAM REKONVENSI

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT Obscuur Libel, Error In Persona;

Halaman 36 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sah menurut hukum PENGGUGAT Rekonvensi adalah pemilik terhadap tanah beserta bangunan diatas tanah tersebut yakni SHM No.579 atas nama Jaenal Arifin dengan luas 752 M2 (tujuh ratus lima puluh dua meter persegi) di Jalan Madorsuki Kp.Ciomas Kabandungan Desa Sinargalih Rt.001/Rw.007 No.35 Kecamatan Tamansari Kabupaten Bogor yang dikeluarkan dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor atas nama pemegang Hak Jaenal Arifin yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor Drs.Moch Setia Boedhi.MM NIP.010 080 076;
5. Menyatakan sah menurut hukum Sita Jaminan terhadap tanah beserta bangunan diatas tanah tersebut yakni SHM No.579 atas nama Jaenal Arifin dengan luas 752 M2 (tujuh ratus lima puluh dua meter persegi) di Jalan Madosuki Kp.Ciomas Kabandungan Desa Sinargalih Rt.001/Rw.007 No.35 Kecamatan Tamansari Kabupaten Bogor yang dikeluarkan dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor atas nama pemegang hak Jaenal Arifin yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor Drs.Moch Setia Boedhi.MM NIP. 010 080 076 tanah beserta bangunan rumah diatas tanah aquo tersebut untuk membayar kerugian yang ditanggung oleh TERGUGAT/PENGGUGAT Rekonvensi baik kerugian Materiil maupun Immaterial sebesar Rp.17.120.000.000,-(tujuh belas milyar seratus dua puluh juta rupiah);
6. Menyatakan perbuatan PENGGUGAT/TERGUGAT Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum;
7. Memerintahkan kepada Jurusita untuk segera melakukan Sita Jaminan terhadap tanah beserta bangunan diatas tanah tersebut yakni SHM No.579 atas nama Jaenal Arifin dengan luas 752 M2 (tujuh ratus lima puluh dua meter

Halaman 37 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi) di Jalan Madorsuki Kp.Ciomas Kabandungan Desa Sinargalih Rt.001/Rw.007 No.35 Kecamatan Tamansari Kabupaten Bogor yang dikeluarkan dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor atas nama pemegang hak Jaenal Arifin yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bogor Drs.Moch Setia Boedhi.MM NIP. 010 080 076;

8. Memerintahkan agar TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT menyerahkan kepada TERGUGAT/PENGGUGAT Rekonvensi SHM No.579 atas nama Jaenal Arifin dengan luas 752 M2 (tujuh ratus lima puluh dua meter persegi) di Jalan Madorsuki Kp.Ciomas Kabandungan Desa Sinargalih Rt.001/Rw.007 No.35 Kecamatan Tamansari Kabupaten Bogor dengan kesadaran sendiri atau dengan menghukum TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT membayar kerugian kepada TERGUGAT/PENGGUGAT Rekonvensi atas kerugian Materiil dan Immateriil dengan rincian sebagai berikut:

- Bahwa apabila Rumah tersebut dijual dan ditaksir seharga Rp.1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah) dan hasil uang penjualan rumah tersebut disimpan di Bank selama 8 (delapan) tahun dikuasai SHM No.579 atas nama Jaenal Arifin secara tidak sah dan melawan hukum oleh TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT selama 8 (delapan) tahun 96 (sembilan puluh enam) bulan sampai dengan saat ini Tahun 2018, apabila penjualan rumah sebesar Rp.1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah) x bunga 1,5 (satu koma lima) persen per bulan menjadi Rp.15.000.750.000,-(lima belas milyar tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) x 96 (sembilan puluh enam) bulan = Rp. 15.120.000.000,-(lima belas milyar seratus dua puluh juta rupiah);

Halaman 38 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



- Menyatakan sah dan berharga untuk menaruh Sita Jaminan terhadap kekayaan milik PENGGUGAT Rekonvensi adalah pemilik terhadap tanah beserta bangunan diatas tanah tersebut yakni SHM No.579 atas nama Jaenal Arifin dengan luas 752 M2 (tujuh ratus lima puluh dua meter persegi) di Jalan Madorsuki Kp.Ciomas Kabandungan Desa Sinargalih Rt.001/Rw.007 No.35 Kecamatan Tamansari Kabupaten Bogor yang selanjutnya untuk dijual atau ditaksir senilai kerugian yang ditanggung oleh TERGUGAT/PENGGUGAT Rekonvensi sebesar Rp. 17.120.000.000,-(tujuh belas milyar seratus dua puluh juta rupiah);
- Menghukum TERGUGAT Rekonvensi untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada PENGGUGAT Rekonvensi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari setiap ia lalai memenuhi isi putusan sejak putusan ini diucapkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili perkara ini;
- Menghukum TERGUGAT Rekonvensi untuk patuh dan melaksanakan putusan ini;
- Menghukum TERGUGAT Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat dari gugatan ini;

9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi dan atau peninjauan kembali;

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan Replik dan Jawaban Rekonvensi tanggal 28 Agustus 2018 dan Tergugat mengajukan Duplik tanggal 12 September 2018;



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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut,

Penggugat dalam persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Perjanjian tanggal 27 Desember 2011, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kwitansi tanggal 24 Oktober 2013 senilai Rp.110.000.000,-(seratus sepuluh juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-II A;
3. Fotokopi Kwitansi tanggal 2 Desember 2013 senilai Rp.150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-II B;
4. Fotokopi Kwitansi tanggal 4 Maret 2014 senilai Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-II C;
5. Fotokopi Kwitansi tanggal 29 Nopember 2014 senilai Rp.170.000.000,-(seratus tujuh puluh juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-II D;
6. Fotokopi Kwitansi tanggal 07 Januari 2015 senilai Rp.7.500.000,-(tujuh juta lima ratus ribu rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-II E;
7. Fotokopi Kwitansi tanggal 19 Maret 2015 senilai Rp.12.500.000,-(dua belas juta lima ratus ribu rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-II F;
8. Fotokopi Kwitansi tanggal 20 Maret 2015 senilai Rp.120.000.000,-(seratus dua puluh juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-II G;

Halaman 40 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



9. Fotokopi Kwitansi tanggal 20 Maret 2015 senilai Rp. 310.000.000,-(tiga ratus sepuluh juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-II H;
10. Fotokopi Kwitansi tanggal 29 Juni 2015 senilai Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-II.I;
11. Fotokopi Surat Perjanjian tanggal 23 Oktober 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-III.A;
12. Fotokopi Kwitansi dari Notaris-PPAT SITI ZAENAB,SH tanggal 24 Oktober 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-III.B;
13. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.579 atas nama JAENAL ARIFIN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-IV;
14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 atas nama ZAENAL ARIFIN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-V;
15. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK.3201312308740001 atas nama Jaenal, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-VI;
16. Fotokopi Surat Bukti Permohonan KTP tanggal 3 April 2014 Nomor : 474/30-Pem atas nama JAENAL ARIFIN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-VII;

Bahwa bukti surat berupa fotokopi P-I sampai dengan P-VII tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan, dan ternyata fotokopi tersebut sesuai dengan aslinya terkecuali bukti surat P-V, P-VI dan P-VII sesuai dengan fotokopi;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas Penggugat dalam persidangan telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut :

1. Saksi DADI SUPARDI,SH, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tahu masalah antara Penggugat dan Tergugat yaitu tentang jual beli tanah;
- Bahwa karena tanah tidak jadi dijual lalu diajukan gugatan ini;
- Bahwa saksi tahu masalah antara Penggugat dan Tergugat karena pada saat itu saksi bekerja sebagai Pengacara dan saksi dimintai tolong oleh Ibu Liah ada masalah macet pembayaran di BRI;
- Bahwa kemudian saksi minta surat resmi dan tugas saksi hanya mengingatkan kepada nasabah untuk dibayar ke BRI dan saksi bilang datang saja ke BRI, namun Ibu Liah tidak datang dan yang datang adalah Bapak Jaenal (suami ibu Liah) dan tidak dibayar;
- Bahwa selanjutnya saksi dimintai tolong oleh Bapak Jaenal untuk menjual tanah tersebut kepada orang lain karena hendak disita, lalu saksi tawarkan kepada Bapak Alex yaitu rekan saksi dan pada saat itu Bapak Alex tidak mau, lalu saksi mengatakan minta tolong dan itu jaminannya saksi, akhirnya Pak Alex dan saksi datang kerumah Pak Jaenal kemudian terjadilah kesepakatan antara Pak Alex dengan Pak Jaenal dengan perjanjian dalam jangka satu bulan akan dibayar, lalu Pak Alex membayar Rp.80.000.000,-(delapan puluh juta rupiah) ke BRI;
- Bahwa kemudian sertifikat diserahkan kepada Pak Alex, akan tetapi sudah satu tahun lebih tidak ada kabar, setelah itu Pak Jaenal ada minta tambahan uang dan Pak Alex mengatakan tanah tersebut akan dibeli dengan harga Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) namun Pak Jaenal tidak mau;
- Bahwa selanjutnya Pak Alex menawarkan kepada Pak Anes dan atas kesepakatan Pak Anes menebus sertifikat tersebut dengan harga

Halaman 42 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



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

Rp.110.000.000,-(seratus sepuluh juta rupiah) kepada Pak Alex, setelah itu saksi tidak tahu lagi perkembangannya;

- Bahwa setelah itu dua tahun yang lalu datang lagi Pak Alex dan mengatakan Pak Jaenal mau jual tanah tersebut dengan harga Rp.400.000.000,-(empat ratus juta rupiah), lalu saksi datang kerumah Pak Jaenal dan Pak Jaenal mengatakan bahwa rumah akan dijual namun belum ada surat jual beli hanya dibawah tangan dan jual beli tersebut akan dibatalin serta akan mengembalikan uang sebanyak Rp.320.000.000,-(tiga ratus dua puluh juta rupiah) kepada Pak Anes;
- Bahwa sebelumnya surat perjanjian tersebut saksi bacakan yang isinya pada intinya pembatalan jual beli tanah/rumah dan uang akan dikembalikan;
- Bahwa tanah dikuasai oleh Pak Jaenal;
- Bahwa setelah itu saksi ada informasi dari RT, RW kalau Pak Jaenal telah menipu Pak Anes, kemudian saksi pergi ke Polsek Tamansari dan disarankan agar mediasi di Kantor Kelurahan;
- Bahwa kemudian dilakukan mediasi di Kantor Kelurahan dan Pak Jaenal mengatakan memang hendak dijual tanah tersebut dan Pak Jaenal minta uang lagi sebesar Rp.Rp.70.000.000,-(tujuh puluh juta rupiah) dalam jangka satu minggu;
- Bahwa karena Pak Anes sedang bekerja sebagai supir dan sedang berada diluar kota dan pada saat saksi telephon Pak Anes mengatakan bisa datang ke Kantor Kelurahan pada hari Senin, lalu pada hari Senin datang Pak Anes dan istri Pak Jaenal ke Kantor Kelurahan namun istri Pak Jaenal tidak mau menerima uang tersebut dengan alasan terlambat satu hari;

Halaman 43 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu dengan surat perjanjian yaitu bukti P-III A karena saksi ikut tanda tangan disurat tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu pada saat Pak Anes bayar kepada Pak Alex uang sebesar Rp.110.000.000,-(seratus sepuluh juta rupiah) namun Pak Anes ada bilang sudah ada kesepakatan jual beli;
- Bahwa pada awalnya masalah perkara ini adalah pinjam di BRI namun macet pembayarannya;
- Bahwa saksi tidak tahu apa tujuan Pak Jaenal menjual tanah tersebut, namun dari awal saksi dengar tanah tersebut memang hendak dijual;
- Bahwa menurut saksi tidak ada niat Pak Jaenal untuk mengembalikan uang Pak Alex;
- Bahwa pada saat hendak dijual saksi pernah membawa orang yang hendak membeli, namun selalu tidak jadi;
- Bahwa saksi tidak tahu jual kepada Pak Anes harganya dinaikkan;
- Bahwa pada saat di Kantor Desa yang hadir Pak Lurah, Kepolisian dan Sekdes;
- Bahwa pada saat di Kantor Desa saksi ada menandatangani surat tersebut;
- Bahwa saksi datang di Kantor Desa karena diberi kuasa oleh Pak Anes untuk menghadiri di Kantor Desa;
- Bahwa pinjam di BRI atas nama Pak Jaenal;
- Bahwa saksi tahu pinjam di BRI atas nama Pak Jaenal dari Ibu Dedeh;
- Bahwa saksi tidak tahu pinjaman di BRI tersebut atas nama istri Pak Jaenal;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan surat pernyataan tersebut (bukti T-4);
- Bahwa pada saat di Kantor BRI Pak Jaenal datang dengan istrinya;

Halaman 44 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa istri Pak Jaenal tahu masalah ini karena istri Pak Jaenal selalu ada;
 - Bahwa sertifikat ditempat Pak Alex ada dua tahun lalu ditebus oleh Pak Anes;
2. Saksi AMAT SUPARTA, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa saksi bekerja sebagai Kepala Desa Sirnagalih;
 - Bahwa saksi tahu masalah antara Penggugat dan Tergugat yaitu awalnya jual beli tanah;
 - Bahwa saksi tahu ada masalah antara Penggugat dan Tergugat karena ada laporan dari Babinkamtibmas yang mengatakan bahwa ada debat antara Pak Anes dengan Pak Jaenal;
 - Bahwa sebelum diajukan gugatan di Pengadilan di Desa sudah pernah dimusyawarahkan;
 - Bahwa pada saat itu saksi menyampaikan agar para pihak hadir di Desa;
 - Bahwa pada saat di Desa yang hadir adalah Pak Anes, Pak Jaenal, saksi, Pak Dadi dan dari Babinkamtibmas;
 - Bahwa hasil dari musyawarah tersebut adalah ada kesepakatan antara Pak Jaenal dengan Pak Anes yaitu yang pertama pihak pertama meminta tambahan pembayaran sebesar Rp.70.000.000,-(tujuh puluh juta rupiah) dalam waktu tujuh hari, yang kedua sisa pembayaran kurang lebih Rp.210.000.000,-(dua ratus sepuluh juta rupiah) akan dilunasi setelah selesai pencairan di Bank yang diajukan oleh pihak kedua, yang ketiga pembayaran pajak jual beli akan disepakati oleh kedua belah pihak setelah pelunasan oleh pihak kedua kepada pihak kesatu, yang keempat pihak pertama tidak akan mempersulit proses jual beli yang telah

Halaman 45 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



disepakati dan yang kelima pihak kedua bersedia untuk mengurus proses balik nama kepemilikan atas jual beli dengan pihak pertama;

- Bahwa pada saat musyawarah yang kedua yang hadir istri Pak Jaenal dan pada saat itu karena ada keterlambatan satu hari istri Pak Jaenal menolak menerima uang tersebut;
- Bahwa surat kesepakatan bersama dibuat tanggal 25 Januari 2016;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan surat pernyataan tersebut (bukti T-4);
- Bahwa di Desa tersebut NJOP pada umumnya permeter Rp.250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa NJOP tersebut untuk tahun 2018;
- Bahwa NJOP tahun 2017 dan tahun 2018 tidak ada perubahan;
- Bahwa pada saat transaksi saksi tidak tahu;
- Bahwa tidak ada kesepakatan kalau ada keterlambatan untuk pembayaran;
- Bahwa yang saksi ketahui hanya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat tentang proses jual beli tanah;
- Bahwa pertemuan di Desa hanya satu surat yang dibuat yaitu surat kesepakatan bersama;
- Bahwa di Desa tidak ada membuat surat pernyataan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi didalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya di persidangan Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 3201312308740001 tanggal 22 Oktober 2012 atas nama JAENAL, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.579 atas nama JAENAL ARIFIN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Surat Kesepakatan Bersama tanggal 25 Januari 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 25 Januari 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2017 atas nama ZAENAL ARIFIN, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Kwitansi pinjaman dari Bank Rakyat Indonesia Ciomas tanggal 23 September 2009, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Tanda Terima dari Bank Rakyat Indonesia Tbk Cabang Ciomas Bogor Pintu Ledeng tanggal 23 September 2009, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Bukti Kesepakatan Asuransi Kesehatan, Kecelakaan dan Meninggal Dunia Nasabah KUPEDES Komersial Bank BRI tanggal 23 September 2009, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Duplikat Kutipan Akta Nikah Nomor : KK.10.01.01/BUP/III/2006 tanggal 15 Februari 2006 atas nama JAENAL dan LIAH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Kartu Keluarga No.3201312812060010 tanggal 03-01-2012 atas nama Kepala Keluarga JAENAL, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-10;

Halaman 47 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bukti surat berupa fotokopi T-1 sampai dengan T-10 tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan, dan ternyata fotokopi tersebut sesuai dengan aslinya terkecuali bukti surat T-2, T-6, T-7 dan T-8 sesuai dengan fotokopi;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas Tergugat dalam persidangan telah menghadirkan 1 (satu) orang saksi sebagai berikut :

1. Saksi AGUS NAWAN, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat , namun saksi kenal dengan Tergugat;
 - Bahwa saksi mengantar Pak Jaenal kerumah Pak Alex;
 - Bahwa selain itu saksi juga mengantar istri Pak Jaenal ke BRI;
 - Bahwa saksi tidak tahu untuk apa istri Pak Jaenal ke BRI;
 - Bahwa saksi tidak tahu hubungan Pak Anes dengan Pak Jaenal;
 - Bahwa yang saksi tahu Pak Jaenal hendak memberikan uang kepada Pak Alex;
 - Bahwa saksi tidak tahu jumlah uang akan diserahkan dan saksi tidak tahu pada saat menyerahkan uang tersebut;
 - Bahwa saksi mengantar ibu Jaenal sudah lama;
 - Bahwa saksi bertemu dengan Pak Alex pada saat di BRI;
 - Bahwa pada saat mengambil uang saksi tidak tahu;
 - Bahwa saksi dengar dari Pak Jaenal hendak jual tanah tapi tidak sesuai harganya;
 - Bahwa pada saat dirumah Pak Alex saksi tidak ikut masuk dan Pak Jaenal bilang hendak mengantar uang tapi Pak Alex tidak ada;
 - Bahwa pinjam di BRI atas nama Ibu Liah (istri Pak Jaenal);

Halaman 48 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu pinjam BRI atas nama Liah (istri Pak Jaenal) pada saat hendak bayar angsuran;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah ini dan saksi tidak tahu tentang masalah tanah;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi didalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tercantum dalam berita acara Persidangan dianggap telah termuat dan turut pula dipertimbangkan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya dalam perkara ini masing-masing tanggal 28 November 2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap termuat dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya para pihak tidak mengajukan sesuatu lagi, selanjutnya mohon putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

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

Menimbang, bahwa pada pokoknya Gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan Wanprestasi yang didalilkan oleh Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat ;

Halaman 49 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



Menimbang, bahwa sebelum Majelis menilai isi Gugatan dari Penggugat, Majelis akan menilai Gugatan Penggugat apakah sudah memenuhi syarat formil atau belum ;

Menimbang, bahwa sebuah Gugatan disyaratkan harus memiliki dasar gugatan atau posita atau dalam istilah hukum disebut *Fundamentum Petendi*. Posita tersebut harus memuat dasar hukum dan fakta atau peristiwa-peristiwa yang melatarbelakangi diajukannya Gugatan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa walaupun telah menjadi hak dari Penggugat untuk menarik pihak yang akan digugat, akan tetapi unsur kecermatan dan ketelitian tetap harus diperhatikan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya telah mengajukan gugatan kepada Tergugat, dengan dasar sebagaimana ada dalam uraian Posita Gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa formalitas dari sebuah surat Gugatan sangat penting dalam sebuah perkara perdata, karena dasar pemeriksaan yang akan dilakukan oleh Majelis Hakim akan mengacu pada surat Gugatan dari Penggugat sehingga dapat menghasilkan putusan yang benar dan adil ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan tersebut, Tergugat telah mengajukan Eksepsi ;

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat adalah mengenai Gugatan Penggugat kurang pihak didalilkan dari Posita Gugatan Penggugat pada point Nomor 2 s/d 7 menyatakan : *Bahwa*, Tergugat tidak sanggup membayar kepada Bank BRI Kantor Cabang Bogor/Unit Pintu Ledeng, maka Tergugat meminjam sejumlah uang kepada Sdr.Alex Tanudjiwa senilai Rp.80.000.000,-(delapan puluh juta rupiah), dengan dibuatnya surat perjanjian antara Tergugat dengan Sdr.Alex Tanudjiwa tertanggal 27 Desember 2011 yang pada intinya isi perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Tergugat meminjam sejumlah uang sebesar Rp.80.000.000,-(delapan puluh juta rupiah) kepada Sdr.Alex Tanudjiwa untuk menebus SHM No.579 di Bank BRI Cabang Kota Bogor/Unit Pintu Ledeng;



b. Jika Tergugat tidak dapat mengembalikan sejumlah uang tersebut dengan tempo 1 (satu) bulan, maka Tergugat akan menjual tanah dan bangunan di atasnya yang tertera dalam SHM No.579 kepada Alex Tanudjiwa;

Menimbang, Bahwa pada posita gugatan no.,4,5,6 dan 7 Penggugat menyatakan bahwa terhadap perjanjian sebagaimana angka 2 diatas, Tergugat memberikan jaminan SHM No.579 tersebut kepada Sdr.Alex Tanudjiwa namun faktanya hingga telah lewat dari jangka waktu 1 (satu) bulan sebagaimana yang telah diperjanjikan, Tergugat tidak juga dapat membayarkan utangnya kepada Sdr.Alex Tanudjiwa dan Oleh karena itu Sdr.Alex Tanudjiwa melalui Sdr.H Awaludin Sadat menawarkan kepada Penggugat untuk membeli hak piutangnya, dengan asumsi Penggugat mungkin tertarik untuk membeli keseluruhan tanah dan bangunan dengan SHM No.579 tersebut;

Bahwa pada akhirnya Penggugat setuju untuk membayarkan sejumlah Rp.110.000.000,-(seratus sepuluh juta rupiah) kepada Sdr.Alex Tanudjiwa, yang berakibat berpindahnya hak piutang kepada Penggugat beserta jaminan yang dahulu dipegang oleh Sdr.Alex Tanudjiwa yaitu berupa Sertifikat Hak Milik No. 579 seluas 752 M2 yang terletak di Jalan Mandorsuki Rt.001/Rw.007 Desa Sirnagalih Kecamatan Taman Sari Kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa dengan demikian sdr.**Alex Tanudjiwa** adalah salah satu pihak yang oleh Penggugat dianggap telah merugikan dan melanggar haknya namun dalam perkara ini ternyata sdr.**Alex Tanudjiwa** tidak diikutsertakan sebagai pihak oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat ada ketidakcermatan Penggugat dalam menyusun Gugatan dengan tidak mengikutsertakan pihak lain, hal ini menyebabkan Gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena Gugatan Penggugat disusun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara tidak jelas, tidak cermat dan tidak teliti atau dalam istilah hukum disebut dengan *obscuur libel* ;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat telah dinyatakan kabur, maka Gugatan Penggugat memiliki cacat formil, sehingga belum dapat dijadikan sebagai dasar pemeriksaan perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena alasan tersebut di atas, maka terhadap Eksepsi dari Tergugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi dari Tergugat telah dikabulkan maka terhadap Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard/NO*) ;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi dari Tergugat Konpensi telah dikabulkan maka terhadap Gugatan Rekonpensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard/NO*) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dari Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard/NO*) maka sesuai dengan pasal 181 HIR/192 R.bg Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar segala biaya perkara yang ditimbulkan atas adanya gugatan ini.

Halaman 52 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, pasal-pasal dalam KUH Perdata dan Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard/NO*)

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklaard/NO*)

DALAM KONPENSI & REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp.921.000,-(sembilan ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin, tanggal 10 desember 2018, oleh kami, Ni Luh Sukmarini,SH.MH sebagai Hakim Ketua, Ben Ronald P Situmorang,SH.MH dan Raden Ayu Rizkiyati,SH sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor : 87/Pen.Pdt.G/2018/PN.Cbi tanggal 02 November 2018, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 12 Desember 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para

Halaman 53 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota tersebut, Suprapti Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ben Ronald P Situmorang,SH.MH

Ni Luh Sukmarini,SH.MH

Raden Ayu Rizkiyati,SH

Panitera Pengganti,

Suprapti

Perincian biaya:

| | |
|-----------------------------|-----------|
| - Biaya Pendaftaran.....Rp. | 30.000,- |
| - Biaya Proses.....Rp. | 75.000,- |
| - Biaya Panggilan.....Rp. | 800.000,- |
| - PNBP Panggilan.....Rp. | 5.000,- |
| - Redaksi Rp. | 5.000,- |
| - Materai Rp. | 6.000,- |

JumlahRp. 921.000,-

(sembilan ratus dua puluh satu ribu rupiah)

Halaman 54 Putusan Nomor 87/Pdt.G/2018/PN.Cbi
Form-02/SOP/06.3/2018

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)