



**P U T U S A N**  
**Nomor 21 /Pdt.G/2022/PN. Cms.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Ciamis yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**PIPIT PATIMAH**, bertempat tinggal di Jalan Raya Banjarsari – Pangandaran, Dusun Wanasari, RT. 01, RW. 03, Desa Ciherang, Kecamatan Banjarsari, Kabupaten Ciamis;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada JUNAIDI YAHYA, SH.MH. dan ALI NURDIN, SH., Advokat-advokat dan Konsultan Hukum, pada kantor Lembaga Penyuluhan & Bantuan Hukum Nahdatul Ulama “ (LPBHNU) yang beralamat kantor di Jalan Raya Ciamis-Banjar No. 27 KM 3 Ciamis , Kabupaten Ciamis Jawa Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Agustus 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 18 Agustus 2022 dengan Nomor 129/SK/2022/PN Cms, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**UJANG KURNIADI**, pekerjaan wiraswasta, beralamat di RT. 07, RW. 25, Dusun Badakjalu, Desa Ciulu, Kecamatan Banjarsari, Kabupaten Ciamis;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada EDIS GUNAWAN, SH., Dkk. advokat/penasehat hukum yang berkantor di Jalan Parung Balokang Komplek Mutiara Regency Blok A No. 1, Kecamatan Banjar Kota Banjar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 September 2022, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 5 September 2022 dengan Nomor 156/SK/2022/PN Cms, untuk 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 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Cms*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis pada tanggal 18 Agustus 2022 dalam Register Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Cms, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

## **POSITA**

1. Bahwa Penggugat adalah isteri yang sah dari Almarhum NANA SURYANA, yang telah meninggal dunia di Banjarsari, Ciamis pada tanggal 10 November 2007 ;
2. Bahwa Penggugat bersama-sama dengan Almarhum suaminya yang bernama NANA SURYANA tersebut adalah pemilik yang sah atas 2 (dua) bidang tanah Hak Milik berikut bangunan Rumah tinggal yang berdiri di atasnya, yaitu :

2.1. Tanah Darat Sertipikat Hak Milik No. 89 / Desa Ciherang, Luas 414 M2 (Empat ratus empat belas meter persegi), berikut bangunan rumah tinggal di atasnya, tercatat atas nama PIPIT PATIMAH (Penggugat), terletak di Jalan Raya Banjarsari – Pangandaran, Blok Leuwiarit, Dusun Wanasari RT. 01, RW. 03, Desa Ciherang, Kecamatan Banjarsari, Kabupaten Ciamis, Gambar Situasi No. 1577/1991 tanggal 4 September 1991, dengan batas-batasnya :

Sebelah Utara : Jalan Raya / Tanah Negara ;  
Sebelah Timur : Tanah Milik Nana Suryana ;  
Sebelah Selatan : Tanah Kosim Supriadi ;  
Sebelah Barat : Tanah Karno ;

2.2. Tanah Darat Sertipikat Hak Milik No. 27 / Desa Ciherang, Luas 673 M2 (Enam ratus tujuh puluh tiga meter persegi), berikut bangunan rumah tinggal di atasnya, tercatat atas nama NANA SURYANA, terletak di Jalan Raya Banjarsari – Pangandaran, Blok Leuwiarit, Dusun Wanasari RT. 01, RW. 03, Desa Ciherang, Kecamatan Banjarsari, Kabupaten Ciamis, Gambar Situasi No. 4431/1988 tanggal 20 Oktober 1988, dengan batas-batasnya :

Sebelah Utara : Jalan Raya / Tanah Negara ;  
Sebelah Timur : Jalan ke Makam ;  
Sebelah Selatan : Tanah K. Supriadi ;  
Sebelah Barat : Tanah K. Supriadi ;

Kedua bidang tanah milik tersebut diatas berikut segala turutannya disebut juga sebagai Obyek Eksekusi ;

Halaman 2 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Cms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada sekitar bulan Juni 2005, telah datang ke kediaman Penggugat untuk bertemu dengan suami Penggugat (NANA SURYANA), seorang lelaki yang bernama UJANG KURNIADI (Tergugat), yang *in casu* memberitahukan kepada suami Penggugat bahwa Ia (Tergugat) adalah Pihak Pembeli Lelang yang telah membeli Obyek Eksekusi melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Tasikmalaya Jl. Mayor Utara No. 40 Tasikmalaya, berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor : 68/2004 tanggal 12 Mei 2004 yang diterbitkan oleh Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Kantor Wilayah 4 Bandung dan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Tasikmalaya Jl. Mayor Utara No. 40 Tasikmalaya, dimana berdasarkan Petikan Risalah Lelang Nomor : 62/2004 tanggal 12 Mei 2004 tersebut, dapat diketahui hal-hal sebagai berikut :
  - 3.1. Atas obyek eksekusi yang tersebut dalam point 2.1. di atas, yaitu Tanah Darat Sertipikat Hak Milik No. 89 / Desa Ciherang, Luas 414 M2 (Empat ratus empat belas meter persegi), berikut bangunan rumah tinggal permanen yang berdiri di atasnya, tercatat atas nama PIPIT PATIMAH (Penggugat), terletak di Jalan Raya Banjarsari – Pangandaran, telah dibeli melalui pembelian Lelang oleh Tergugat pada tanggal 12 Mei 2004 dengan harga HANYA sebesar **Rp. 56.000.000,00** (Lima puluh enam juta rupiah) ; dan
  - 3.2. Atas obyek eksekusi yang tersebut dalam point 2.2. di atas, yaitu Tanah Darat Sertipikat Hak Milik No. 27 / Desa Ciherang, Luas 673 M2 (Enam ratus tujuh puluh tiga meter persegi), berikut bangunan rumah tinggal permanen yang berdiri di atasnya, tercatat atas nama NANA SURYANA (Almarhum Suami Penggugat) terletak di Jalan Raya Banjarsari – Pangandaran, telah dibeli melalui pembelian Lelang oleh Tergugat pada tanggal 12 Mei 2004 dengan harga HANYA sebesar **Rp. 81.000.000,00** (Delapan puluh satu juta rupiah) ;
4. Bahwa setelah mendengar penjelasan dari Tergugat tersebut, Suami Penggugat memberitahukan kepada Tergugat bahwa Kami (suami-isteri) selaku pemilik Obyek Eksekusi sangat kaget, tidak ridho dan sangat keberatan atas pelaksanaan dan penjualan lelang terhadap Obyek Eksekusi, karena pelaksanaan Lelangnya tidak transparan, dan juga harga penjualan terhadap Obyek Eksekusi sebagaimana harga pembelian Lelang yang telah disampaikan oleh Tergugat kepada Suami Penggugat dalam pertemuan di bulan Juni 2005 tersebut (vide harga yang tersebut dalam

Halaman 3 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Cms



point 3.1. dan 3.2. di atas), sungguh sangat murah sekali, sangat jauh di bawah harga pasar pada waktu itu, sehingga disinyalir oleh Suami Penggugat dan juga oleh Penggugat bahwa harga penjualan lelang atas Obyek Eksekusi yang merupakan harta satu-satunya milik Penggugat bersama Suami, telah dikondisikan sedemikian rupa sehingga patut diduga pelaksanaan lelang tersebut mengandung unsur melawan hukum ;

5. Bahwa apabila seandainya Lelang atas Obyek Eksekusi dilaksanakan dengan transparan, atau setidaknya-tidaknya kepada Suami Penggugat diberikan kesempatan untuk menjual sendiri Obyek Eksekusi tersebut, maka niscaya dengan penjualan atas 1 (satu) Obyek Eksekusi saja, yaitu bidang tanah Hak Milik seluas 414 M2 berikut bangunan Rumah permanen yang berdiri di atasnya, yang tercatat atas nama Penggugat, hasil penjualannya sudah lebih dari cukup untuk membayar lunas hutang suami Penggugat pada PT. Bank BNI cabang Banjar yang pada waktu itu masih tertunggak Hutang Pokok sebesar Rp. 85.879.092,00 (Delapan puluh lima juta delapan ratus tujuh puluh sembilan ribu sembilan puluh dua rupiah) ;
6. Bahwa justru oleh karena itu Suami Penggugat telah menegaskan kepada Tergugat bahwa Ia tidak ridho dan siap mempertaruhkan nyawa sekalipun guna mempertahankan Obyek Eksekusi dari tindakan pengambilalihan oleh Tergugat ;
7. Bahwa rupa-rupanya **Tergugat pun dapat menerima penjelasan** dari Suami Penggugat tersebut dan **Tergugat justru memberikan solusi penyelesaian secara musyawarah dan kekeluargaan** yang pada akhirnya diterima pula solusi penyelesaian itu oleh Suami Penggugat, *in casu* Obyek Eksekusi akan dijual / ditawarkan oleh pihak Tergugat kepada pihak lain dimana **uang hasil penjualan pokok Obyek Eksekusi akan dikembalikan kepada Tergugat**, dan **kelebihannya akan dibagi 35% untuk pihak Tergugat dan 65% untuk Suami Penggugat** ;
8. Bahwa akhirnya pada tanggal 22 Juni 2005, kedua belah pihak (Suami Penggugat dan Tergugat) telah tercapai kesepakatan untuk menandatangani Surat Pernyataan bersama yang yang tak lain adalah **KESEPAKATAN PERDAMAIAN** dan isi kesepakatannya adalah sebagaimana yang diuraikan pada point 7 di atas ;



9. Bahwa hal ini sesuai dengan ketentuan **Pasal 1851 KUHPerdata** yang menyatakan : *"Perdamaian adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung ataupun mencegah timbulnya suatu perkara."*;
10. Bahwa eksistensi perdamaian yang telah disepakati dan ditandatangani oleh dan antara Almarhum Suami Penggugat dengan Tergugat sebagaimana yang ditampung di dalam Surat Pernyataan tertanggal 22 Juni 2005 yang dibuat dihadapan Kepala Desa Ciherang adalah fakta hukum yang tidak terbantahkan dan diakui oleh Tergugat, sehingga dengan mengacu kepada ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata, Surat Pernyataan tertanggal 22 Juni 2005 tersebut berlaku sebagai Undang-undang yang mengikat dan harus ditaati oleh kedua belah pihak (*"Pacta sunt Persanda"*) ;
11. Bahwa Surat Pernyataan bersama tertanggal 22 Juni 2005 yang nota bene telah dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat dan Suami Penggugat di hadapan Saksi dan diketahui oleh Kepala Desa Ciherang tersebut jelas berlaku sebagai *"Pacta sunt Persanda"* yang mengikat kedua pihak sebagai Undang-undang (vide Pasal 1338 KUHPerdata) ;
12. Bahwa **Surat Pernyataan bersama tertanggal 22 Juni 2005 tersebut juga berlaku dan mengikat secara sah** bagi Penggugat selaku isteri yang sah dan sekaligus sebagai ahli waris yang sah Almarhum NANA SURYANA ;
13. Bahwa dengan telah dibuat dan ditanda tangannya **Surat Pernyataan bersama tertanggal 22 Juni 2005** maka dengan sendirinya akan menjadi batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat segala tindakan yang akan ataupun yang telah dilakukan oleh Tergugat terhadap Obyek Eksekusi yang menyimpang dari kesepakatan yang ditampung di dalam Surat Pernyataan Bersama tertanggal 22 Juni 2005 termasuk akan tetapi tidak terbatas pada permohonan Tergugat yang minta untuk dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas Obyek Eksekusi dan mohon eksekusi pengosongan serta penyerahan atas Obyek Eksekusi ke dalam penguasaannya Tergugat ;
14. Bahwa dengan telah dibuat dan ditanda tangannya Surat Pernyataan bersama tertanggal 22 Juni 2005 maka dengan sendirinya status hukum (





Legal Standing ) atas Obyek Eksekusi tersebut menjadi “Non Eksekutable” atau tidak dapat dilaksanakan eksekusinya ;

15. Bahwa **Surat Pernyataan bersama tertanggal 22 Juni 2005 masih mengikat kedua belah pihak** dan belum pernah dibatalkan baik melalui / secara sukarela ataupun melalui Pengadilan;
16. Bahwa terhadap permohonan eksekusi pengosongan yang diajukan oleh Tergugat tersebut, Pengadilan Negeri Ciamis telah melakukan Aanmaning terhadap Penggugat pada tanggal 16 Mei 2018 berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ciamis No. 03/Pen.Pdt.Eks/2018/PN.Cms. Jo. Risalah Lelang Nomor : 68/2004 tanggal 7 Mei 2018 ;
17. Bahwa Penggugat telah menyatakan sangat keberatan terhadap permohonan eksekusi yang diajukan oleh Tergugat dan juga terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ciamis No. 03/Pen.Pdt.Eks/2018/PN.Cms. Jo. Risalah Lelang Nomor : 68/2004 tanggal 7 Mei 2018, berdasarkan alasan-alasan yang telah Penggugat uraikan di atas, maka dengan adanya perintah pengosongan mengakibatkan **PENGUGAT MENGALAMI KERUGIAN;**

#### **WAN PRESTASI**

18. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara yang berbunyi :  
**“Tiap-tiap Perikatan adalah untuk memberi sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu”;**
19. Bahwa **Gugatan ini berkaitan dengan Wan Prestasi** yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Surat Pernyataan bersama tertanggal 22 Juni 2005;
20. Bahwa dalam Surat Pernyataan bersama tertanggal 22 Juni 2005, in casu Obyek lahan tersebut akan dijual / ditawarkan oleh pihak Tergugat kepada pihak lain dimana uang hasil penjualan pokok **Obyek lahan akan dikembalikan kepada Tergugat, dan kelebihanannya akan dibagi 35% untuk pihak Tergugat dan 65% untuk Suami Penggugat;**
21. Bahwa Tergugat telah mengajukan permohonan eksekusi pengosongan in casu Objek lahan sebagaimana yang diajukan oleh Tergugat tersebut di Pengadilan Negeri Ciamis telah melakukan Aanmaning terhadap Penggugat pada tanggal 16 Mei 2018 berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan

Halaman 6 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Cms



Negeri Ciamis No. 03/Pen.Pdt.Eks/2018/PN.Cms. Jo. Risalah Lelang Nomor : 68/2004 tanggal 7 Mei 2018, sehingga dengan diajukannya permohonan eksekusi tersebut **MAKA TERGUGAT TELAH LALAI DAN TELAH INKAR JANJI/WAN PRESTASI DALAM MELAKSANAKAN SURAT PERNYATAAN BERSAMA TERTANGGAL 22 JUNI 2005 ;**

22. Bahwa berdasarkan Pasal 1238 KUH Perdata mengatur, "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menerapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan " ;

23. Bahwa oleh karena Tergugat telah lalai menepati janjinya terhadap Surat Pernyataan bersama tertanggal 22 Juni 2005, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar kerugian yang diderita Penggugat yaitu:

- a. Sebagaimana diatur dalam Surat Pernyataan bersama tertanggal 22 Juni 2005: **(estimasi nilai jual objek tanah di pasaran berdasarkan NJOP PBB – nilai lelang) x 65%,**

$$((3 \times 437.690.000) - (56.000.000 + 81.000.000) ) \times 65\% = (1.313.070.000 - 137.000.000) \times 65\% = 1.176.070.000 \times 65\% = \text{Rp. 764.445.500,- ( Tujuh Ratus Enampuluh Empat Juta Empat Ratus Empat Puluh Lima Juta Lima Ratus Rupiah);}$$

- b. **Biaya Jasa dan Transportasi serta akomodasi Pengacara** akibat upaya pengosongan terhadap obyek eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat sejak tahun 2018, sebesar **Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah);**

- c. Bahwa eksekusi lelang yang dimohonkan oleh Tergugat sejak tahun 2018 telah menyebabkan Penggugat mengalami depresi mental dan merasa malu dengan para tetangga Penggugat yang bersebelahan dengan tanah dan bangunan rumah objek eksekusi, karena seolah-olah Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat selaku Pemohon Eksekusi, padahal selama ini Penggugat tidak pernah hidup bermasalah dengan para tetangga dan tidak pernah melakukan tindakan yang dapat berakibat merugikan pihak lain. Kerugian ini sebenarnya tidak dapat diukur



dengan uang, namun demi kepastian hukum dalam perkara ini, maka Penggugat menuntut ganti rugi atas **kerugian immateriel** kepada Tergugat sebesar **Rp.1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah)** ;

**Dengan total kerugian seluruhnya : Rp. 764.445.500,- + Rp. 150.000.000,- + Rp.1.000.000.000,- = Rp. 1.914.445.500,- ( Satu Milyar Sembilan Ratus Empat Belas Juta Empat Ratus Empat Puluh Lima Ribu Lima Ratus Rupiah) ;**

24. Bahwa agar menjamin gugatan Penggugat tidak sia sia (illusoir) dikemudian hari, karena adanya itikad tidak baik dari Tergugat serta dikhawatirkan selama proses perkara ini berlangsung, Tergugat akan memindahtangankan/mengalihkan harta kekayaannya guna menghindari diri dari kewajibannya membayar ganti kerugian, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara, agar kiranya berkenan menetapkan **meletakan sita jaminan (Concervatoir Beslag)** **atas :**

- a. Tanah Darat Sertipikat Hak Milik No. 89 / Desa Ciherang, Luas 414 M2 (Empat ratus empat belas meter persegi), berikut bangunan rumah tinggal di atasnya, tercatat atas nama PIPIT PATIMAH (Penggugat), terletak di Jalan Raya Banjarsari – Pangandaran, Blok Leuwiarit, Dusun Wanasari RT. 01, RW. 03, Desa Ciherang, Kecamatan Banjarsari, Kabupaten Ciamis, Gambar Situasi No. 1577/1991 tanggal 4 September 1991.
- b. Tanah Darat Sertipikat Hak Milik No. 27 / Desa Ciherang, Luas 673 M2 (Enam ratus tujuh puluh tiga meter persegi), berikut bangunan rumah tinggal di atasnya, tercatat atas nama NANA SURYANA, terletak di Jalan Raya Banjarsari – Pangandaran, Blok Leuwiarit, Dusun Wanasari RT. 01, RW. 03, Desa Ciherang, Kecamatan Banjarsari, Kabupaten Ciamis, Gambar Situasi No. 4431/1988 tanggal 20 Oktober 1988.

25. Bahwa Tergugat telah lalai membayar hak Penggugat kepada Penggugat, maka berdasarkan Pasal 1246 KUH Perdata, yang mengatur "Biaya, rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan penggantiannya, terdirilah pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang





sedianya harus dapat dinikmatinya, dengan tak mengurangi pengecualian-pengecualian serta perubahan-perubahan;

26. Bahwa solusi penyelesaian dalam Surat Pernyataan tanggal 22 Juni 2005, *in casu* Obyek Eksekusi akan dijual / ditawarkan oleh pihak Tergugat kepada pihak lain dimana uang hasil penjualan pokok Obyek Eksekusi akan dikembalikan kepada Tergugat, dan kelebihanannya akan dibagi 35% untuk pihak Tergugat dan **65% untuk Suami Penggugat, yang artinya Penggugat mempunyai hak atas Objek tersebut;**
27. Bahwa **tindakan Tergugat** terhadap permohonan eksekusi pengosongan yang diajukan oleh Tergugat tersebut, Pengadilan Negeri Ciamis telah melakukan Anmaning terhadap Penggugat pada tanggal 16 Mei 2018 berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ciamis No. 03/Pen.Pdt.Eks/2018/PN.Cms. Jo. Risalah Lelang Nomor : 68/2004 tanggal 7 Mei 2018, **sehingga menimbulkan kerugian terhadap Penggugat** yang mana **PERBUATAN TERSEBUT MENINGKARI / WAN PRESTASI atas Surat Pernyataan bersama tertanggal 22 Juni 2005;**
28. Bahwa jelas, wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;
29. Bahwa wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang berbunyi: "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan";
30. Berdasarkan pasal di atas dapat dipahami bahwa wanprestasi adalah keadaan di mana kreditur maupun debitur tidak/lalai melaksanakan perjanjian yang telah disepakati. Penyebabnya sendiri dapat timbul karena kesengajaan atau kelalaian dan adanya keadaan memaksa (force majeure).

### **PETITUM**

Halaman 9 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Cms



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan fakta-fakta hukum dan dalil-dalil hukum sebagaimana yang telah diuraikan oleh penggugat tersebut diatas maka penggugat dengan segala kerendahan hati memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ciamis cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Wan Prestasi atas Surat Pernyataan tertanggal 22 Juni 2005 antara suami Penggugat dan Tergugat;
3. Menyatakan Tergugat harus dihukum untuk membayar kerugian yang diderita Penggugat yaitu:
  - a. Sebagaimana diatur dalam Surat Pernyataan bersama tertanggal 22 Juni 2005: (estimasi nilai jual objek tanah di pasaran berdasarkan NJOP PBB – nilai lelang) x 65%,
$$((3 \times 437.690.000) - (56.000.000 + 81.000.000)) \times 65\% = (1.313.070.000 - 137.000.000) \times 65\% = 1.176.070.000 \times 65\% = \text{Rp. 764.445.500,- ( Tujuh Ratus Enampuluh Empat Juta Empat Ratus Empat Puluh Lima Juta Lima Ratus Rupiah);}$$
  - b. Biaya Jasa dan Transportasi serta akomodasi Pengacara akibat upaya pengosongan terhadap obyek eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat sejak tahun 2018, sebesar **Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah);**
  - c. Bahwa eksekusi lelang yang dimohonkan oleh Tergugat sejak tahun 2018 telah menyebabkan Penggugat mengalami depresi mental dan merasa malu dengan para tetangga Penggugat yang bersebelahan dengan tanah dan bangunan rumah objek eksekusi, karena seolah-olah Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat selaku Pemohon Eksekusi, padahal selama ini Penggugat tidak pernah hidup bermasalah dengan para tetangga dan tidak pernah melakukan tindakan yang dapat berakibat merugikan pihak lain. Kerugian ini sebenarnya tidak dapat diukur dengan uang, namun demi kepastian hukum dalam perkara ini, maka Penggugat menuntut ganti rugi atas

Halaman 10 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Cms



kerugian immateriel kepada Tergugat sebesar **Rp.1.000.000.000,-**  
**(Satu milyar rupiah) ;**

Dengan **total kerugian seluruhnya** : Rp. 764.445.500,- + Rp. 150.000.000,- + Rp.1.000.000.000,- = **Rp. 1.914.445.500,- ( Satu Milyar Sembilan Ratus Empat Belas Juta Empat Ratus Empat Puluh Lima Ribu Lima Ratus Rupiah)**

4. Menetapkan meletakkan sita jaminan (Concervatoir Beslag) atas:
  - 4.1. Tanah Darat Sertipikat Hak Milik No. 89 / Desa Ciherang, Luas 414 M2 (Empat ratus empat belas meter persegi), berikut bangunan rumah tinggal di atasnya, tercatat atas nama PIPIT PATIMAH (Penggugat), terletak di Jalan Raya Banjarsari – Pangandaran, Blok Leuwiarit, Dusun Wanasari RT. 01, RW. 03, Desa Ciherang, Kecamatan Banjarsari, Kabupaten Ciamis, Gambar Situasi No. 1577/1991 tanggal 4 September 1991.
  - 4.2. Tanah Darat Sertipikat Hak Milik No. 27 / Desa Ciherang, Luas 673 M2 (Enam ratus tujuh puluh tiga meter persegi), berikut bangunan rumah tinggal di atasnya, tercatat atas nama NANA SURYANA, terletak di Jalan Raya Banjarsari – Pangandaran, Blok Leuwiarit, Dusun Wanasari RT. 01, RW. 03, Desa Ciherang, Kecamatan Banjarsari, Kabupaten Ciamis, Gambar Situasi No. 4431/1988 tanggal 20 Oktober 1988.
5. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya sejak dikeluarkannya putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verset), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini..

**ATAU :**

**Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis yang memeriksa perkara dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)**

Halaman 11 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Cms



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang kuasanya bernama Ali Nurdin, S.H., Dk. menghadap ke persidangan dan Tergugat datang kuasanya bernama Edis Gunawan, SH., Dkk. menghadap ke persidangan.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rika Emilia, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Ciamis, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 September 2022, 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 para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

##### **NE BIS IN IDEM**

Ne Bis in Idem sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata yang berbunyi “ kekutan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan da terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula;

Bahwa yang menjadi objek, subjek serta materi pokok perkara dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan nomor perkara 21/Pdt.G/2022/PN.Cms sama dengan 2 (dua) perkara sebelumnya yang telah diajukan oleh Penggugat yakni :

1. Perkara perlawanan (verzet) dengan nomor perkara 12/Pdt.Plw/2018/PN.Cms dengan amar putusan :  
MENGADILI

##### **DALAM PROVISI**

- Meolak gugatan provisi pelawan

##### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Terlawan untuk seluruhnya

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

- Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.971.000,- (satu juta sembilan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah)

Halaman 12 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Cms



**Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 588/Pdt/2018/PT Bdg dengan amar putusan :**

**MENGADILI**

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Pelawan;
- Mengucapkan Putusan Pengadilan Negeri Ciamis Tanggal 15 Nopember 2018, Nomor 12?pd/Plw/2018/PN.Cms yang dimohonkan Banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

**Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3274 K/Pdt/2019 dengan amar putusan :**

**MENGADILI**

1. Menolak Permohonan kasasi dari pemohon kasasi PIPIT PATIMAH, tersebut;
2. Meghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
2. Perkara gugatan perbuatan Melawan Hukum dengan Nomor perkara 9/Pdt.G/2021/PN.Cms dengan amar putsan :

**MENGADILI**

**Dalam Eksepsi**

Menyatakan eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvesi tidak dapat diterima;

**Dalam Provisi**

Menolak gugatan Provisi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

**Dalam Pokok Perkara :**

**Dalam Konvensi**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat Konvensi adalah merupakan ahli waris yang sah dari Almarhum H. Nana Suryana;
3. Menolak gugatan Penggugat Konvensi selain dan selebihnya;

**Dalam Rekonvesi**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik atas objek sengketa berupa:

*Halaman 13 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Cms*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sebidang Tanah Darat yang berdiri diatasnya Bangunan Sertifikat Hak Milik No.89/Desa Ciherang atas nama PIPIT PATIMAH (Termohon Eksekusi) seluas 414 M2 terletak di Blok Leuwiarit Ciherang Dusun Wanasari RT 1 RW 3 Desa Ciherang Kecamatan Banjarsari Kabupaten Ciamis gambar Situasi tanggal 04 September 1991 No.1577/1991, yang batas – batasnya adalah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Jalan Raya / Tanah Negara
  - Sebelah Timur : Nana Suryana
  - Sebelah Selatan : Kosim Supriadi
  - Sebelah Barat : Karno
- b. Sebidang Tanah Darat yang berdiri diatasnya Bangunan Sertifikat Hak Milik No.27 / Desa Ciherang atas nama NANA SURYANA (Alm) seluas 673 M2 terletak di Blok Leuwiarit Ciherang Dusun Wanasari RT 1 RW 3 Desa Ciherang Kecamatan Banjarsari Kabupaten Ciamis gambar Situasi tanggal 20 Oktober 1988 No.4431/1998, yang batas – batasnya adalah sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Jalan Raya / Tanah Negara
  - Sebelah Timur : Jalan ke Makam
  - Sebelah Selatan : K. Supriyadi
  - Sebelah Barat : K. Supriyadi
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menguasai objek milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah mengabaikan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 03/Pen.Pdt.Eks/2018/PN.Cms Jo Risalah Lelang Nomor: 68/2004 tertanggal 26 Juni 2018 dengan memasang plang tanah dijual;
5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena sampai saat ini masih menguasai objek sengketa dan juga menikmati keuntungan atas objek sengketa dengan memungut sewa atas kios-kios yang dibangun dan juga sewa atas bangunan rumah yang ditinggali oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian secara tunai dan seketika yang besarnya sebagai berikut:

Halaman 14 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Cms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. 3 (tiga) bangunan kios x Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) x 16 (enam belas) tahun = Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah);
2. 2 objek bangunan berikut rumah tinggal Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang apabila disewakan untuk per tahunnya @ 1 bangunan sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) per Tahun, maka dapat diperhitungkan sebagai berikut: 2 x Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) x 16 (enam belas) tahun = Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya; Dalam Konvensi dan Rekonvensi Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 488.000,00 (empat ratus delapan puluh delapan ribu rupiah).

**Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 412/PDT/2021/PT.Bdg dengan amar putusan :**

## MENGADILI

- Menerima Permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri ciamis Nomor 9/pdt/G/2021/PN.Cms tanggal 24 Juni 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

**Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 817 K/PDT/2022 dengan amar putusan :**

## MENGADILI

1. Menolak Permohonan kasasi dari Pemohon kasasi PIPIT PATIMAH tersebut;
2. Menghukum Pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

Halaman 15 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Cms

### 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 dengan demikian setelah Tergugat cermati isi gugatan Penggugat tersebut ternyata yang menjadi objek, subjek dan materi gugatannya sama serta putusan kedua perkara tersebut ditolak;

Bahwa penerapan ne bis in idem ini menjadi perhatian Mahkamah Agung dengand iterbitkannya Surat edaran MAhkamah Agung Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan asas ne bis in idem, pada pokoknya kepada hakim-hakim agar memperhatikan dan menerapkan asas ne bis in idem dengan baik untuk menjaga kepastian hukum bagi pencari keadilan, hal itu juga bertujuan agar tidak terjadi putusan yang berbeda.

Bahwa berkaitan dengan hal tersebut terdapat beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung yang dapat dijadikan rujukan diantaranya :

Putusan Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 menyatakan “Hakikat dari asas hukum ne bis in idem adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama.”

Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan “Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah in kracht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum ne bis in idem.”

Putusan Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1973, tanggal 3 Oktober 1973 menyatakan “Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik dalil gugatannya maupun objek perkara dan penggugat-penggugatnya, yang telah mendapat keputusan Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1970 No. 1121 K/Sip/1970 No. 350 K/Sip/1970, seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak.”

Putusan Mahkamah Agung No. 497 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 menyatakan “karena terbukti perkara ini pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta, maka gugatan penggugat tidak dapat diterima.”

Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1982, tanggal 10 Maret 1983 menyatakan “Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara terdahulu,

Halaman 16 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Cms



yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku asas ne bis in idem, mengingat kedua perkara ini, pada hakikatnya sasarannya sama, yaitu pernyataan tidak sahnya jual beli tanah tersebut dan pihak-pihak pokoknya sama.”

Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 2002 menyatakan “Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan ne bis in idem.”

Putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 menyatakan “Menurut Hukum Acara Perdata, asas ne bis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketa.”

Bahwa sehubungan dengan eksepsi tersebut diatas mengenai ne bis in idem, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar terlebih dahulu memberikan putusan sela sebelum memeriksa pokok perkara;

Maka berdasarkan eksepsi tersebut diatas TERGUGAT memohon Kepada Majelis hakim Pengadilan Negeri Ciamis yang memeriksa perkara *a quo* untuk menerima eksepsi Tergugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas mohon juga dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan termasuk dalam pokok perkara ini;

1. Bahwa setelah Tergugat pelajari kaitan dengan Perubahan Gugatan tertanggal 18 Agustus 2022, ternyata Gugatan yang diterima oleh Tergugat tidak ada hasil perubahan sedikitpun dalam Gugatan tersebut;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dari Posita poin 1 sampai dengan poin 30;
3. Bahwa perlu kami (Tergugat) sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, bahwa substansi materi gugatan yang diajukan oleh penggugat sebelumnya telah diajukan oleh Penggugat dalam materi Verzet dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang isinya sama yakni mengenai Surat Pernyataan Bersama tertanggal 22 juni 2005 yang telah diputus serta mempunyai kekuatan hukum tetap yakni :

*Halaman 17 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Cms*



- 2.1 Putusan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor : 12 /Pdt.Plw/2018/PN.Cms Jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 558/PDT/2018/PT.BDG Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 3274 K/PDT/2019;
- 2.2 Putusan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor : 9 /Pdt.G/2021/PN.Cms Jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 412/PDT/2021/PT.Bdg Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 817 K/PDT/2022;
4. Bahwa selain dari pada itu, Penggugat telah kehilangan objek, karena yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo* telah di eksekusi oleh Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 24 Agustus 2022 sebagaimana Penetapan Nomor 6/Pdt.Eks/2022/PN. Cms Jo. 3/Pdt.Eks/2018/PN.Cms Jo. Risalah Lelang Nomor 68/2004 dan Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Nomor 6/BA.Pdt.Eks/2022/PN.Cms Jo. Nomor 3/Pdt.Eks/2018/PN.Cms Jo. Risalah Lelang Nomor 68/2004;
5. Bahwa untuk selain dan selebihnya dalil Gugatan Penggugat tidak akan Tergugatanggapi lagi karena irrelevan dengan fakta yang sebenarnya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah Tergugat uraikan sebagaimana tersebut diatas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Putusan Sela Tergugat;
2. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Apabila Majelis hakim berpendapat hukum lain, mohon putusan yang adil dan seadil adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Replik tertanggal 11 Oktober 2022, sedangkan Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 18 Oktober 2022;

Halaman 18 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Cms





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan dan menyerahkan surat-surat bukti yang diberi tanda Bukti P - 1 sampai dengan Bukti P - 7g;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan 5 (lima) orang saksi, yaitu 1. Dadang Suhendar, 2. Dedi Sugiarto, SP., 3. Ade Rismayanto, 4. Entis Tison dan 5. Kendro serta 1 (satu) orang Ahli;

Menimbang, bahwa tentang keterangan saksi selengkapannya, cukup kiranya dengan menunjuk berita acara persidangan yang ada ;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil gugatannya, Tergugat telah mengajukan dan menyerahkan surat-surat bukti yang diberi tanda Bukti T - 1 sampai dengan Bukti T - 18 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 6 Desember 2022 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat 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 EKSEPSI

#### **NE BIS IN IDEM**

Ne Bis in Idem sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata yang berbunyi “ kekutan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan da terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula;

Bahwa yang menjadi objek, subjek serta materi pokok perkara dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan nomor perkara 21/Pdt.G/2022/PN.Cms sama dengan 2 (dua) perkara sebelumnya yang telah diajukan oleh Penggugat yakni :

#### **1. Perkara perlawanan (verzet)**

Putusan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor : 12 /Pdt.Plw/2018/PN.Cms Jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 558/PDT/2018/PT.BDG Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 3274 K/PDT/2019;

Halaman 19 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Cms



**2. Perkara gugatan perbuatan Melawan Hukum atas Permohonan Eksekusi oleh Tergugat.**

Putusan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor : 9  
/Pdt.G/2021/PN.Cms Jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor :  
412/PDT/2021/PT.Bdg Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor  
: 817 K/PDT/2022;

Menimbang, bahwa setelah diteliti dengan cermat oleh Majelis Hakim bahwa Gugatan yang Penggugat ajukan pada perkara aquo adalah bukan Objek yang sama pada perkara sebelumnya yaitu tanah/lahan, yang saat ini di gugat oleh Penggugat adalah **Objek SURAT PERJANJIAN YANG DIINGKARI/WANPRESTASI OLEH TERGUGAT, yang BELUM PERNAH TERSENTUH SAMA SEKALI pada Pengadilan Manapun, tentang ingkarnya Tergugat terhadap perjanjian yang dibuat dengan Surat Pernyataan tertanggal 22 Juni 2005 antara suami Penggugat dan Tergugat;**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas bahwa eksepsi Tergugat patut untuk ditolak.

**DALAM POKOK PERKARA**

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

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai “Apakah Tergugat telah melakukan Perbuatan Wan Prestasi atas Surat Pernyataan tertanggal 22 Juni 2005 antara suami Penggugat dan Tergugat” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu petitum ke-2 dari gugatan Penggugat yang berbunyi “Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Wan Prestasi atas Surat Pernyataan tertanggal 22 Juni 2005 antara suami Penggugat dan Tergugat” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P- 7g, 5 (lima) orang Saksi yaitu 1. Dadang Suhendar, 2. Dedi Sugiarto, SP., 3. Ade Rismayanto, 4. Entis Tison dan 5.Kendro serta 1 (satu) orang saksi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti berupa :

*Halaman 20 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Cms*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Buku Nikah Nomor 3278-KM-05122018-0017, , selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P - 1;
2. Fotocopy Surat Keterangan Kematian Nomor 474.3/393-DS/V/2018, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P - 2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan Bersama tanggal 22 Juni 2005, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P - 3;
4. Fotocopy Surat Undangan dari Kepala Desa Ciherang
  - a. Fotocopy Surat Undangan Pertama tanggal 11 Juni 2014, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P – 4 a;
  - b. Fotocopy Surat Undangan Kedua tanggal 18 Februari 2021, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P – 4 b;
  - c. Fotocopy Surat Undangan Ketiga tanggal 25 Februari 2021, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P – 4 c.
5. Fotocopy Surat Keterangan dari Kepala Desa Ciherang Nomor: 140/1822-DS/X/2022, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P – 5;
6. A. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Perkara Perdata Nomor 6/Pdt.Eks/2022/PN Cms. Nomor W11.U15/1796/HK.02/VIII/2022 Tanggal 15 Agustus 2022, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P – 6 a;  
B. Fotocopy Surat Pengiriman Penetapan dan Berita Acara Eksekusi Pengosongan Perkara Perdata Nomor. 6/BA.Pdt.Eks/2022/PN Cms Jo. 3/Pdt.Eks/2018/PN. Cms Jo Risalah Lelang Nomor 68/2004. Nomor W11.U15/1908/HK.02/VIII/2022 tanggal 31 Agustus 2022, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P – 6 b.
7. Fotocopy Surat Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas Nama Nana Suryana
  - a. Fotocopy Surat Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P – 7 a;
  - b. Fotocopy Surat Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P – 7.b;
  - c. Fotocopy Surat Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P – 7 c;
  - d. Fotocopy Surat Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P – 7 d;
  - e. Fotocopy Surat Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P – 7 e;

Halaman 21 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Cms



- f. Fotocopy Surat Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P – 7 f;
7. Fotocopy Surat Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P – 7 g.;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan bukti - bukti surat tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan 5 (lima) orang Saksi dan 1 (satu) orang Ahli yang pada pokoknya berpendapat sebagai berikut :

1. Saksi Dadang Suhendar, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan penggugat;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan tergugat;
- Bahwa Saksi pernah mengantar suami Penggugat yaiu NANA SURYANA (alm) datang ke desa ciherang dengan Suhardono (Alm);
- Bahwa Saksi melihat ada kepala desa dan tergugat serta istri tergugat;
- Bahwa sebelum pergi ke kades NANA SURYANA (alm) tidak ada menceritakan masalah dengan Tergugat hanya diajak ke kantor kepala desa untuk bermusyawarah;
- Bahwa pada waktu Musyawarah terjadi di kantor kepala desa;
- Bahwa musyawarah dilakukan di ruang kantor kepala desa kurang lebih 1 (satu) jam;
- Bahwa di ruang kantor kepala desa ada kepala desa, hansip, NANA SURYANA (alm), tergugat dengan isterinya;
- Bahwa kapasitas Kepala Desa sebagai apa saya tidak tahu;
- Bahwa pada saat itu ada kesepakatan dan surat kesepakatan disusun oleh kepala desa diketik akan tetapi yang menyusun kata-kata saksi tidak tahu;
- Bahwa yang membuat konsep surat kesepakatan saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Saksi melihat dari luar surat kesepakatan ditandatangani oleh Kepala Desa, NANA SURYANA (alm), UJANG KURNIADI (Tergugat) dan Suhardono;
- Bahwa dalam surat kesepakatan sebagai apa kedudukan Kepala Desa saksi tidak tahu pasti kalau tidak salah sebagai saksi.
- Bahwa dalam surat kesepakatan tidak ada mengetahui Hendro sebagai Kepala Desa;
- Bahwa sepengetahuan saksi surat kesepakatan tidak dilaksanakan;



2. Saksi Dedi Sugiarto, SP, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan penggugat;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan tergugat;
- Bahwa Saksi pernah membaca surat pernyataan tersebut dan isinya kuasa menjual dari UJANG KURNIADI kepada H. NANA SURYANA;
- Bahwa dalam surat pernyataan tersebut tidak ada batas waktu;
- Bahwa sepengetahuan saksi surat pernyataan tersebut dibuat tahun 2005;
- Bahwa minta dipertemukan pada tahun 2014 dan 2018;
- Bahwa sepengetahuan saksi pada tahun 2018 saya membuat undangan sebanyak 2 (dua) kali;
- Bahwa Saksi lupa kapan H. NANA SURYANA meninggal;
- Bahwa Saksi pernah membaca surat pernyataan tersebut dan isinya kuasa menjual dari UJANG KURNIADI kepada H. NANA SURYANA;
- Bahwa sepengetahuan saksi sejak tahun 2005 sampai 2014 ada upaya dari H. NANA SURYANA untuk menawarkan tanah kepada masyarakat ada yang langsung atau melalui orang lain;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut sampai dengan sekarang belum laku;
- Bahwa sepengetahuan saksi pada tahun 2014 yang hadir hanya dari pihak penggugat saja;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pada tahun 2018 ada gugatan;
- Bahwa Saksi menjadi kepala Desa Ciherang tahun periode 2008 – 2014, dan 2014 – 2020;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P - 3 itu adalah surat kesepakatan antara H. Nana dengan Ujang Kurniadi yang ada arsipnya tersimpan di Kantor Desa;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P - 4 pernah melihat itu adalah surat undangan;
- Bahwa Undangn atas permintaan Penggugat dan waktu itu yang datang hanya PIPIT FATIMAH (Penggugat) yang didampingi suaminya yang sekarang namun pihak Ujang Kurniadi tidak hadir;
- Bahwa Undangan pada tahun 2018 dan waktu itu yang datang hanya PIPIT FATIMAH (Penggugat) namun pihak Ujang Kurniadi tidak hadir;

Halaman 23 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Cms





- Bahwa sepengetahuan saksi pada tahun 2018 saya membuat undangan sebanyak 2 (dua) kali;
- Bahwa sepengetahuan saksi surat kesepakatan tersebut adalah islah antara Ujang Kurniadi dengan Nana Suryana atau suami Penggugat;
- Bahwa objek berada sekitar 50 (lima puluh) Meter dari Kantor Kepala Desa Ciherang;
- Bahwa dalam surat pernyataan tersebut berisi kuasa untuk menjual;
- Ada pembagian hasilnya 35 % untuk pihak kesatu dan 65 % untuk pihak kedua;

3. Saksi Ade Rismayanto, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan penggugat;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan tergugat;
- Bahwa Saksi pernah membaca surat pernyataan tersebut dan isinya kuasa menjual dari UJANG KURNIADI kepada H. NANA SURYANA;
- Bahwa la sebelumnya saksi menjadi kepala dusun pada tahun 2015 sampai dengan 2018;
- Bahwa sepengetahuan saksi waktu itu suami Penggugat sudah meninggal;
- Bahwa sepengetahuan saksi awalnya ada maslah dengan perbankan;
- Bahwa Saksi tidak mendengar ada usaha untuk menjual tanah dan rumah oleh suami Penggugat;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai kasi Pemerintahan Desa Ciherang sudah 3 (tiga) tahun;
- Bahwa Saksi mengetahui itu adalah surat pernyataan dan surat undangan;
- Bahwa yang membayar pajak adalah Penggugat;
- Bahwa tidak ada mengajukan keberatan yang diajukan oleh Tergugat maupun Penggugat atas surat pernyataan;
- Bahwa Undangan waktu itu yang datang hanya PIPIT FATIMAH (Penggugat) namun pihak Ujang Kurniadi tidak hadir dan ada respon;
- Bahwa Saksi menerima surat undangan untuk koordinasi eksekusi;
- Bahwa pada waktu rapat sudah menyampaikan akan tetapi dalam rapat tersebut sudah mengenyampingkan surat pernyataan;
- Bahwa surat pemberitahuan pelaksanaan eksekusi disampaikan kepada Penggugat H-1;

Halaman 24 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Cms



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi waktu itu menanyakan dan dijawab rapat koordinasi hanya untuk pihak terkait saja;
- 4. Saksi Entis Tison, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi kenal dengan penggugat;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan tergugat;
  - Bahwa Saksi hanya mengetahui kalau objek yang dipermasalahan ada dalam wilayah dusun wanasari yang saksi menjadi kepala dusun;
  - Bahwa la sebelumnya saksi pernah menjadi kepala dusun Wanasari sudah selama 10 (sepuluh ) bulan;
  - Bahwa sepengetahuan saksi waktu itu suami Penggugat sudah meninggal;
  - Bahwa permasalahan yang sebenarnya saksi tidak mengetahui;
  - Bahwa Saksi bekerja sebagai kasi Pemerintahan Desa Ciherang sudang 3 (tiga) tahun;
  - Bahwa Saksi mengetahui bukti P - 3 itu adalah surat pernyataan bersama tanggal 22 juni 2005 antara H. Nana dengan Ujang Kurniadi;
  - Bahwa sepengetahuan saksi kalau letak objek dalam surat pernyataan bersama tersebut berada dalam wilayah dusun wanasari;
  - Bahwa objek yang dipermasalahan ada dalam wilayah dusun wanasari yang saksi menjadi kepala dusun;
  - Bahwa Saksi hanya mengetahui letak objeknya saja, permasalahan yang dialami oleh penggugat dan tergugat saksi tidak mengetahui;
- 5. Saksi KENDRO, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi pernah kedatangan NANA SURYANA (alm), UJANG KURNIADI (Tergugat pernah datang ke Kantor Kepala Desa Ciherang untuk pembuatan surat pernyataan bersama tanggal 22 Juni 2005;
  - Bahwa Saksi adalah Kepala Desa Ciherang tahun periode 2000 – 2008;
  - Bahwa Saksi membuat surat pernyataan bersama tanggal 22 Juni 2005 di kantor desa;
  - Bahwa Pada waktu itu konsep dibuat oleh NANA SURYANA (alm), UJANG KURNIADI (Tergugat) saksi hanya menuangkan saja atau mengetik;
  - Bahwa Waktu itu yang mengetik adalah Sekretaris Desa yaitu saudara OOM;

Halaman 25 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Cms



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sepengetahuan saksi dalam surat kesepakatan tersebut objeknya 2 sertifikat;
- Bahwa Saksi mendengar pada tahun 2018 ada gugatan terkait objek tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui permasalahan dalam gugatan tersebut;
- Bahwa Saksi membuat surat pernyataan bersama tanggal 22 Juni 2005 di kantor desa;
- Bahwa Pada waktu NANA SURYANA (alm), UJANG KURNIADI (Tergugat) datang ke kantor desa, melakukan kesepakatan bersama yang dilaksanakan langsung di kantor desa;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui letak objeknya saja, permasalahan yang dialami oleh penggugat dan tergugat saksi tidak mengetahui
- Bahwa Pada waktu itu konsep dibuat oleh NANA SURYANA (alm), UJANG KURNIADI (Tergugat) saksi hanya menuangkan saja atau mengetik;
- Bahwa Yang hadir adalah NANA SURYANA (alm), UJANG KURNIADI (Tergugat), isteri ujang kurniadi, Suhardono dan Dadang yang berada diluar;
- Bahwa Pada waktu itu tidak ada paksaan;
- Bahwa Sepengetahuan saksi kesepakatan dalam surat surat pernyataan isinya kuasa menjual dari UJANG KURNIADI kepada H. NANA SURYANA;
- Bahwa Objek tersebut sudah ditawarkan tapi tidak ada yang mau beli;
- Bahwa Saksi pernah melihat plang dijual diatas tanah dan rumah tersebut
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terhadap objek tersebut yang disewakan;
- Bahwa Sepengetahuan saksi harga pasaran dari Objek tersebut pada tahun 2005 per batanya tidak tahu namun kalau sekarang sekitar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sampai dengan Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) per batanya;
- Bahwa Sepengetahuan saksi harga pasaran dari Objek tersebut pada tahun 2005 per batanya tidak tahu pasti namun sekitar kalau sekarang sekitar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per batanya;
- Bahwa Saksi lupa lagi kapan H. NANA SURYANA meninggal;

Halaman 26 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Cms

#### 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 mengetahui adanya sengketa di pengadilan pada tahun 2018;
  - Bahwa Ia saksi memberikan kesaksian dipengadilan waktu itu permasalahan tanah yang sekarang menjadi objek perkara;
6. Ahli Dr. NANA SURYANA, SH. S.Sos., MH, memberikan pendapatnya dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa Saksi sebagai Direktur Pasacasarjana Sekolah Tinggi Hukum Galunggung;
  - Bahwa Menurut pasal 1320 KUHPErdata bahwa syarat sahnya perjanjian ada 4 (empat) unsur yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan diri; kecakapan mereka yang membuat kontrak; suatu hal tertentu; dan suatu sebab yang halal.
  - Bahwa Yang saksi dapat sampaikan bahwa sesuai pasal 1338 KUHPErdata dimana perjanjian sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan secara hukum ada konsekuensi apabila salah satu pihak wanprestasi;
  - Bahwa Sepengetahuan saksi surat dibawah tangan konsekuensinya berbeda dengan akta otentik;
  - Bahwa Dalam surat pernyataan bersama tersebut ada lebih dari 1 pernjanjain yaitu kuasa menjual dan membagi hasil penjualan
  - Bahwa Yang pokok sama penting karena kesepakatan;
  - Bahwa Saksi tidak dapat menjelaskan apa itu arti pokok dengan assesor;
  - Bahwa Menurut pendapat saksi tergantung niat dari para pihak dalam perjanjian untuk dilakukan pembaharuan atau tetap yang lama;
  - Bahwa Menurut pendapat saksi pernjanjain tidak ada kadaluwarsanya;
  - Bahwa Dalam surat pernyataan bersama tersebut ada kesepakatan, kuasa menjual dan pembagian hasil;
  - Bahwa Konsep perjanjian bisa berakhir atau tidak tergantung dari para dan bisa dilanjutkan ke ahli waris;
  - Bahwa Menurut saksi karena ini masalah perdata menyangkut hak dan kewajiban maka bisa dilakukan dengan pembaharuan ataupun dengan perjanjian lam;
  - Bahwa Menurut pasal 1320 KUHPErdata bahwa syarat sahnya perjanjian ada 4 (empat) unsur yaitu 2 (dua) unsur subyektif dan 2 (dua) unsur obyektif sedangkan unsur obyektif dapat dibatalkan oleh pengadilan;

Halaman 27 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Cms

#### 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 Yang saksi dapat sampaikan bahwa sesuai pasal 1338 KUHPERdata dimana perjanjian sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan secara hukum ada konsekuensi apabila salah satu pihak wanprestasi;
- Bahwa Apabila salah satu pihak tidak mau melaksanakan maka bisa ditarik atau dituntut bila ada kesepakatan perjanjian;
- Bahwa Terhadap isi kesepakatan mengikat secara hukum;
- Bahwa Wanprestasi yang memengaruhi ada 3 (tiga) faktor yaitu
  - karena kelalaian
  - karena kesengajaan
  - karena force majeure
- Bahwa Sepengetahuan saksi apabila salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian maka ada sanksi;
- Bahwa Menurut pengetahuan saksi seharusnya dilaksanakan dengan baik dan hal-hal lain bisa dibicarakan terlebih dahulu;
- Bahwa Apabila salah satu pihak dalam perjanjian ada yang meninggal maka jatuh kepada ahli warisnya untuk kelanjutan perjanjian tersebut;
- Bahwa Berdasarkan pasal 1338 KUHPERdata surat perjanjian bisa ditarik selama ada kesepakatan bisa dengan ahli waris dan tidak bisa oleh salah satu pihak;
- Bahwa Yang saksi dapat sampaikan bahwa dalam surat pernyataan bersama terdapat kesepakatan, ada kuasa menjual dan kesepakatan hasil jual beli dengan komposisi 65 % untuk Penggugat dan 35 % untuk Tergugat;
- Bahwa Sepengetahuan saksi dalam kuasa menjual ada salah satu pihak yang meninggal maka bisa batal ketika ada yang meninggal atau dicabut;
- Bahwa Dengan meninggalnya pemberi kuasa maupun penerima kuasa maka dengan sendirinya pemberian kuasa batal namun bila ada kesepakatan bisa dilanjutkan dengan ahli waris atau dicabut;
- Bahwa Apabila tidak ada pembaharuan maka kuasa bisa dilanjutkan dengan ahli waris dan kembali lagi kepada niat apakah ada niat baik untuk dibicarakan dengan ahli waris supaya tidak ada masalah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P - 2, P - 3 dan P - 4, serta keterangan saksi Dedi Sugiarto, SP dan saksi Entis Tison yang menyatakan bahwa ada surat pernyataan bersama tanggal 22 juni 2005 antara H. Nana dengan Ujang Kurniadi yang berisi pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 28 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Cms





Bahwa Obyek lahan tersebut akan dijual / ditawarkan oleh pihak Tergugat kepada pihak lain dimana uang hasil penjualan pokok **Obyek lahan akan dikembalikan kepada Tergugat**, dan **kelebihannya** akan dibagi **35% untuk pihak Tergugat dan 65% untuk Suami Penggugat**, namun pada tanggal 11 Oktober 2007 H. Nana Suryana telah meninggal dunia dan objek tanah tersebut belum laku terjual, maka menurut Majelis Hakim berdasarkan Pasal 1813 KUHPerdara yang berbunyi "Pemberian Kuasa berakhir : dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; dengan meninggalnya, pengampunannya; atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa; dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa".

Menimbang bahwa berdasarkan alat bukti surat P-2 (berupa Surat Keterangan Kematian Nomor 474.3/393-DS/V/2018) dan keterangan saksi dalam persidangan ditemukan bahwa penerima kuasa yaitu H. Nana Suryana telah meninggal dunia pada tanggal 11 Oktober 2007 dan tidak ditemukan fakta adanya pembaharuan terhadap surat perjanjian tersebut yang dilakukan oleh ahli waris dari H. Nana Suryana dan Ujang Kurniadi, serta tidak ada pengalihan kuasa untuk menjual dari H. Nana Suryana kepada para ahli warisnya, maka berdasarkan Pasal 1813 KUHPerdara terhadap surat Perjanjian tertanggal 22 juni 2005 antara H. Nana dengan Ujang Kurniadi telah berakhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, maka surat pernyataan bersama tanggal 22 juni 2005 antara H. Nana dengan Ujang Kurniadi dinyatakan Pemberian Kuasa Berakhir, maka dengan demikian petitum ke - 2 gugatan penggugat yang meminta agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi atas surat pernyataan tertanggal 22 Juni 2005 antara suami Penggugat dengan Tergugat tidak terbukti dan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-3 yang menyatakan Tergugat harus dihukum untuk membayar kerugian yang diderita Penggugat oleh karena petitum pokok sebagaimana pertimbangan diatas pada petitum ke -2 yang telah dinyatakan tidak terbukti dan ditolak maka dengan sendirinya petitum ke -3 inipun ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-4 yang meminta meletakkan sita jaminan oleh karena petitum ke-2 ditolak dan pengadilan tidak pernah meletakkan sita jaminan karena tidak ada alasan untuk meletakkan sita jaminan maka petitum ke-4 inipun ditolak;



Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-5 yang meminta agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa oleh karena petitum ke-2 ditolak maka petitum ke-5 inipun ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-6 yang meminta agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi oleh karena petitum ke-2 ditolak serta tidak alasan untuk melakukan hal tersebut maka petitum ke-6 inipun ditolak;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat Pasal 1813 KUH Perdata, serta segala ketentuan yang diatur dalam UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan UU No.2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diperbarui dengan UU No. 8 Tahun 2004 dan terakhir dengan UU No 49 Tahun 2009 tentang Perubahan atas UU No.8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan.

#### **MENGADILI:**

##### **DALAM EKSEPSI :**

1. Menolak Eksepsi Tergugat;

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

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.481.000 (Empat ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis, pada hari Rabu, tanggal 14 Desember 2022, oleh kami, **DEDE HALIM, SH.,MH.**, sebagai Hakim Ketua, **ARPISOL, SH.** dan **INDRA MUHARAM, SH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Cms. tanggal 18 Agustus 2022, putusan tersebut

*Halaman 30 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2022/PN.Cms*



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

pada hari Selasa, tanggal 20 Desember 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, R. AGUS MULYANA, ST.,SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Ciamis, dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd.

**ARPISOL, SH.**

Ttd.

**INDRA MUHARAM, SH.**

Hakim Ketua,

Ttd.

**DEDE HALIM, SH.,MH.,**

Panitera Pengganti,

Ttd.

**R. AGUS MULYANA, ST.,SH.,**

Perincian Biaya-Biaya:

- Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,00
- Biaya Proses	Rp. 50.000,00
- Penggandaan berkas	Rp. 35.000,00
- PNPB + Relaas Panggilan	Rp. 346.000,00
- Biaya Materai	Rp. 10.000,00
- Biaya Redaksi	Rp. 10.000,00+
	Rp. 481.000,00

(Empat ratus delapan puluh satu ribu rupiah)