



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Smd

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sumedang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**NENI MENY HERLINA**, lahir di Sumedang, pada tanggal 16 Pebruari 1978, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Agama Islam, pendidikan terakhir SMA, beralamat di Dusun Cipicung RT.004 RW.003, Desa Darmajaya Kecamatan Darmaraja, Kabupaten Sumedang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nona Idar Dartika, SH.MH. dan Aboy Andrian, S.H., keduanya beralamat di Kantor Hukum Tandang Wiwaha jalan Prabu Geusan Ulun No. 134 LT. II Sumedang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Juli 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang Kelas I B dibawah register Nomor: 75/SK/2020/PN Smd., untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. Apong Komara, bertempat tinggal di Blok Tamansari Dusun Antara I Rt. 02/02 Desa Tamansari Kec. Cibugel Kab. Sumedang, sebagai Tergugat I;
  2. Deni Ramdeni, bertempat tinggal di Dusun Cikiray Rt. 02/07 Desa Darmaraja Kec. Darmaraja Kab. Sumedang, sebagai Tergugat II;
- Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama dapat disebut sebagai Para Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang pada

Halaman 1 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tanggal 27 Juli 2020 dalam Register Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Smd, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa berawal dari keinginan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar atau melunasi sebagian utang Tergugat II kepada Penggugat, Tergugat I atas persetujuan Tergugat II berniat akan segera menyerahkan secara sukarela sebidang tanah beserta sebuah bangunan (rumah) miliknya yang terletak di Blok Tamansari, Dusun Antara I, RT. 02 RW. 02 Desa Tamansari, Kecamatan Cibugel, Kabupaten Sumedang dengan bukti kepemilikan hak, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00041 Desa Tamansari, tercatat atas nama Tergugat I.
2. Bahwa terhadap keinginan dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut Penggugat pada awalnya tidak menyetujuinya sebab Penggugat khawatir hal itu akan mengakibatkan ketidak jelasan mengenai nilai nominal dari pembayaran sebagian utang Tergugat II kepada Penggugat tersebut. Namun manakala tata caranya diganti atau didasari dengan transaksi jual beli, maka kemudian Penggugat menyetujuinya, sehingga terjadilah persetujuan antara Tergugat I dengan Penggugat untuk melakukan transaksi jual beli dengan nilai nominal sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah).
3. Bahwa untuk merealisasikan niat atau keinginan Tergugat I dan Tergugat II dengan persetujuan Penggugat itu, Tergugat I dan Tergugat II meminta bantuan seseorang yang bernama TAUFIK agar dapat menghubungi seorang notaris yang bisa membuatkan Akta Jual Beli (AJB) yang sekaligus pula bisa membalik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00041 Desa Tamansari yang semula tercatat atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat.
4. Bahwa atas bantuan orang yang bernama TAUFIK itulah, kemudian Akta Jual Beli (AJB) itu bisa ditandatangani bersama baik oleh Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, saksi-saksi maupun oleh Notaris itu sendiri, pada tanggal 05 November 2018 dengan Akta Nomor: 75/2018, yang dibuat oleh Notaris Eric David Wardhana, S.H., M.Kn
5. Bahwa masih atas bantuan TAUFIK pula bersama sama dengan pihak Notaris Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 75/2018 digunakan untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00041 Desa Tamansari yang semula tercatat atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat dengan Nomor: 00041 Desa Tamansari.
6. Bahwa setelah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00041 Desa Tamansari sudah tercatat atas nama Penggugat, maka seharusnya Tergugat I segera mengosongkan dan atau meninggalkan rumah dan tanah yang menjadi objek jual beli tersebut, serta kemudian menyerahkannya kepada Penggugat secara sukarela sesuai dengan kesepakatan sebelumnya, akan tetapi ternyata Tergugat I

Halaman 2 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan sengaja tetap mendiami dan menempatnya dengan alasan-alasan yang sama selalu tidak bisa dimengerti oleh Penggugat.

7. Bahwa atas tindakan Tergugat I tersebut Penggugat berusaha berkali-kali untuk memintanya secara baik-baik, namun tidak juga dipenuhi oleh Tergugat I, bahkan sampai dengan Surat Gugatan ini diajukan.
8. Bahwa keadaannya menjadi sangat ironis, karena justru pada akhirnya Penggugat dilaporkan oleh Tergugat I ke Pihak Kepolisian dengan alasan bahwa Penggugat telah menggelapkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00041 Desa Tamasari.
9. Bahwa dengan dikuasainya tanah dan bangunan (rumah) yang menjadi objek jual beli tersebut diatas oleh Tergugat I secara sepihak, maka telah sangat jelas bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) yang sangat merugikan Penggugat sebagaimana ketentuan pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
10. Oleh dan karenanya cukup beralasan jika kemudian Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Sumedang ini.
11. Bahwa mengingat Gugatan Penggugat Terhadap Tergugat I dan Tergugat II ini telah tepat dan didasarkan atas bukti-bukti yang autentik serta sedemikian nyata Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi), sebagaimana fakta-fakta bukti yang ada, dimana fakta-fakta dan bukti tersebut menunjukkan adanya kepentingan hukum yang mendesak atas diri Penggugat, maka sangat penting agar kiranya Gugatan Penggugat ini dapat dikabulkan secara serta merta (uit voerbaar bij vooraad), sehingga dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Perlawanan (Verzet), Banding, Kasasi, maupun Peninjauan Kembali (PK).

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat memohon agar kiranya Ibu Ketua Pengadilan Negeri Sumedang melalui Majelis Hakim Yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang sangat merugikan Penggugat sebagaimana ketentuan pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
3. Memerintahkan agar Tergugat I dan atau orang lain yang telah mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan dan meninggalkan tanah dan rumah yang terletak di Blok Tamansari, Dusun Antara I, RT. 02 RW. 02 Desa Tamansari Kecamatan Cibugel Kabupaten Sumedang, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00041 Desa Tamansari atas nama Penggugat dengan segera dan tanpa syarat apapun setelah putusan diucapkan.

Halaman 3 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali (PK), maupun upaya hukum lainnya (uit voebaar bij voorraad).
6. Bilamana Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, maka Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan azas Ex Aequo et Bono.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasanya Tergugat I dan Tergugat II hadir menghadap sendiri ke persidangan;

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 Rio Nazar, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sumedang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Agustus 2020, 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:

## **Tergugat I**

Dalam Konvensi

1. Bahwa saya selaku Tergugat I menyangkal/menolak semual dalil Penggugat dalam gugatan kecuali dalil yang saya akui secara tegas dalam jawaban ini.
2. Bahwa saya tidak tahu menahu perihal ada atau tidak adanya hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat II dan lebih utamanya saya tidak pernah memiliki niat/keinginan untuk menyerahkan tanah dan rumah saya ataupun memberikan persetujuan kepada Tergugat II bahwa tanah dan rumah yang saya miliki akan dijadikan untuk membayar hutang kepada Penggugat sebagaimana dinyatakan dalam poin 1 gugatan ini.
3. Bahwa yang sesungguhnya terjadi adalah Tergugat II datang kepada Tergugat I untuk meminjam sertipikat rumah dengan alasan untuk dijadikan agunan ke bank. Pada awalnya Tergugat I menolak namun karena merasa tidak enak pada akhirnya Tergugat I menyerahkan sertipikat tersebut kepada Tergugat II.
4. Bahwa selanjutnya Tergugat II datang kembali dan meminta persetujuan untuk menandatangani akta jual beli tanah dan rumah saya. Tentu saja saya menolaknya karena saya tidak pernah berniat untuk menjual satu-satunya tanah dan rumah yang saya tinggali. Namun karena Tergugat II beralasan dan

Halaman 4 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Smd

### 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

meyakinkan saya bahwa proses jual beli ini hanya rekayasa guna memperlancar proses kredit ke bank maka akhirnya saya pun menyetujuinya.

5. Bahwa setelah lebih kurang 2 bulan setelah penandatanganan akta jual beli tersebut, saya mendapat kabar bahwa proses kredit ke bank tidak jadi dilaksanakan. Selanjutnya saya meminta Penggugat untuk mengembalikan sertipikat tanah saya yang awalnya akan dijadikan agunan ke bank. Namun entah kenapa Penggugat tidak mau mengembalikan sertipikat tanah saya dan mengatakan bahwa tanah dan rumah yang saya tinggali telah menjadi miliknya.
6. Bahwa selanjutnya telah datang ke tempat tinggal Tergugat I dua orang yang tidak dikenal yang menyatakan bahwa salah satu diantara mereka telah membeli tanah dan rumah saya dari Penggugat dan menyuruh saya untuk segera mengosongkan rumah saya.
7. Bahwa dengan kejadian tersebut saya pun membuat laporan ke mapolsek Cibugel.

## Dalam Rekonvensi

1. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam jawaban konvensi diatas, Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi memberikan persetujuan untuk proses balik nama sertipikat dengan kesepakatan awal bahwa sertipikat tersebut akan dijadikan agunan ke bank.
2. Bahwa Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tidak akan pernah memberikan persetujuan/menandatangani akta jual beli apabila sedari awal diketahui bahwa penyerahan sertipikat tersebut akan digunakan untuk pembayaran hutang Tergugat II dalam konvensi.
3. Bahwa sesuai ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa syarat sahnya perjanjian antara lain adalah sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan kausa yang halal. Karena pasal tersebut berbicara tentang syarat sahnya perjanjian, maka seharusnya "sepakat" merupakan syarat mutlak agar perjanjian itu sah.
4. Bahwa selanjutnya pasal 1321 menyatakan bahwa "tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan". Dengan demikian sepakat yang sah adalah sepakat yang diberikan tanpa adanya unsur kesesatan, paksaan dan/atau penipuan.
5. Bahwa apabila sepakat diberikan dengan adanya unsur kesesatan, paksaan, dan/atau penipuan maka kesepakatan tersebut tidak sah dengan kata lain tidak ada kesepakatan. Selanjutnya apabila tidak didasari dengan kesepakatan yang sah, maka suatu perikatan tidak pernah ada ataupun

Halaman 5 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perikatan tersebut tidak sah karena sesuai ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan diantara mereka yang mengikatkan diri.

6. Bahwa kesepakatan yang diberikan Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi adalah Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi meminjamkan sertifikat rumah kepada Tergugat I dalam konvensi untuk dijadikan agunan ke bank. Kesepakatan ini diberikan dalam bentuk penandatanganan akta jual beli atas tanah dan rumah.
7. Bahwa selanjutnya Tergugat dalam Rekonvensi ternyata berniat untuk menguasai tanah dan rumah milik Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dengan bukti berupa akta jual beli yang telah disepakati. Padahal dalam kesepakatan awal, proses balik nama (akta jual beli) disepakati hanya rekayasa dan bertujuan untuk dijadikan agunan ke bank.
8. Bahwa dengan demikian kesepakatan yang diperoleh dalam akta jual beli nomor 75/2018 yang dibuat oleh Eric David Wardhana S.H., M.Kn adalah kesepakatan yang diperoleh dengan adanya kekhilafan, paksaan dan/atau tipuan, sehingga sesuai ketentuan pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, kesepakatan yang terdapat dalam akta jual beli ini adalah tidak sah.
9. Bahwa karena kesepakatan dalam akta jual beli tersebut tidak sah, artinya tidak ada kesepakatan dalam akta jual beli tersebut. Sehingga karena tidak adanya kesepakatan maka akta jual beli tersebut adalah tidak sah sebagaimana ketentuan dalam pasal 1320 Kitab undang-undang Hukum Perdata.

Berdasarkan dalil-dalil yang telah Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam rekonvensi ungkapkan diatas, maka mohon kiranya agar majelis hakim yang memeriksa perkara ini memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi

1. Menolak gugata Penggugat seluruhnya.
2. Memerintahkan agar Penggugat mengembalikan sertifikat nomor: 00041 Desa Tamansari kepada Tergugat I.
3. Membebaskan Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara ini.
4. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (uit voerbaar bij vooraad)
5. Apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Dalam Rekonvensi

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan tidak sah akta nomor 75/2018 yang dibuat oleh Eric David Wardhana SH.,MKn.
3. Memerintahkan instansi yang berwenang untuk melaksanakan balik nama sertifikat hak milik nomor: 00041 Desa Tamansari semula tercatat atas nama Tergugat agar menjadi atas nama Penggugat.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul atas perkara ini.
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (uit voerbaar bij vooraad)
6. Apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

## Tergugat II

Selaku Tergugat II dalam perkara nomor: 21/PDT.G/2020/PN.SMD, dengan ini menyampaikan jawaban atas Gugatan Penggugat sebagai berikut:

1. Bahwa saya selaku Tergugat II menyangkal/menolak semua dalil Penggugat dalam gugatan kecuali dalil yang saya akui secara tegas dalam jawaban ini.
2. Bahwa Tergugat II tidak mempunyai hutang piutang sebagaimana dinyatakan dalam poin 1 gugatan sehingga Tergugat II pun tidak berniat untuk membayar hutang dengan cara menyerahkan sebidang tanah beserta rumah yang terletak di Blok Tamansari, Dusun antara I RT 02 RW 02, Desa Tamansari, Kecamatan Cibugel, Kabupaten Sumedang sebagaimana tersebut dalam poin 1 Gugatan.
3. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam poin 2 yang menyatakan bahwa telah terjadi kesepakatan harga antara Penggugat dengan para Tergugat karena memang pada intinya Tergugat II tidak pernah berniat untuk menyerahkan tanah dan rumah sebagaimana tersebut dalam poin 2 jawaban ini sebagai pembayaran hutang.
4. Bahwa yang sesungguhnya terjadi adalah Tergugat II mempunyai hubungan kerjasama dengan adik Tergugat II yang bernama AI KUSMIATI. Dalam kerjasama ini saudara AI KUSMIATI menipkan modal kepada Tergugat II agar bisa dikelola dan ada bagi hasilnya. Setelah 2 tahun kerjasama berjalan lancar, saudara AI KUSMIATI meminta pengembalian uang modal namun Tergugat II hanya dapat mengembalikan sebagian uang modal tersebut. Selanjutnya diketahui bahwa ternyata uang modal yang dititipkan adalah milik Penggugat sehingga kemudian Penggugat yang datang untuk meminta pengembalian sisa uang modal tersebut. Karena Tergugat II belum dapat mengembalikan sisa uang modal tersebut, Penggugat berinisiatif untuk menawarkan pinjaman uang ke bank atas nama Penggugat tetapi menggunakan Jaminan milik

Halaman 7 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Smd



Tergugat II. Selanjutnya Tergugat II meminjam sertipikat tanah milik Tergugat I untuk dijadikan jaminan atas pinjaman ke bank tersebut. Karena pinjaman akan dilakukan atas nama Penggugat, maka sertipikat milik Tergugat I harus dibalik namakan dulu ke atas nama Penggugat. Dengan ini maka dilakukan proses balik nama sertipikat dengan akta nomor 75/2018 yang dibuat oleh notaris Eric David Wardhana, S.H.,M.Kn. perlu di garis bawahi bahwa penyerahan sertipikat dan proses balik nama sertipikat ini dilakukan untuk dijadikan agunan ke bank.

5. Bahwa selanjutnya proses pinjaman ke bank tidak dilanjutkan oleh Penggugat tanpa alasan yang jelas sedangkan sertipikat milik tergugat I telah beralih nama menjadi nama Penggugat dan dikuasai oleh Penggugat. Dengan ini dapat terlihat bahwa Penggugat ingin menguasai harta milik Tergugat I tanpa alas hak yang sah.
6. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam poin 4 jawaban ini sehingga terlihat jelas rekayasa dari Tergugat dimana dalam poin 1 hingga 5 gugatan terlihat antara Penggugat dengan Para Tergugat terdapat persamaan persepsi mengenai penyerahan dan balik nama sertipikat. Sedangkan dalam poin 6 gugatan dinyatakan bahwa Tergugat I tidak mau menyerahkan tanah dan rumah tersebut. Hal ini terjadi karena pada awalnya disepakati bahwa penyerahan dan balik nama sertipikat dilakukan untuk dijadikan agunan ke bank, bukan untuk pembayaran hutang ataupun jual beli sebagaimana rekayasa Penggugat dalam gugatan ini.

Berdasarkan dalil-dalil yang telah Tergugat II ungkapkan diatas, maka Tergugat II mohon kiranya agar majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Memerintahkan agar Penggugat mengembalikan sertipikat nomor: 00041 Desa Tamansari kepada Tergugat I.
3. Membebaskan Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara ini.
4. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (*uit voerbaar bij vooraad*)
5. Apabila majelis hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik secara *e-court* pada persidangan tanggal 15 September 2020, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan Duplik;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.00041. An.Apong Komara, setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Akta Jual Beli Nomor 75/2018 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Eric David Wardhana,S.H.,M.Kn., setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata tanpa Pembanding dan diberi tanda P-2;
3. Terdiri dari:
  - Fotokopi bukti setoran dari Bank BJB, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dan diberi tanda P-3a;
  - Fotokopi Surat Tanda Setoran dari Bank BJB dengan Kredit Rekening No.0011-8233315-360, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dan diberi tanda P- 3b;
  - Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama Neni Meny Herlina, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dan diberi tanda P-3c;
  - Fotokopi Bukti Penerimaan Negara dari Bank BJB, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata Fotokopi dari Fotokopi dan diberi tanda P-3d;
4. Terdiri dari:
  - Fotokopi Kwitansi Pembayaran AJB dan Balik Nama tertanggal 06 Oktober 2018 Atas nama Neni Meny Herlina, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dan diberi tanda P-4a;
  - Fotokopi Surat Setoran Pajak Atas nama Apong Komara, setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dan diberi tanda P-4b;

Surat-surat bukti tersebut yang telah bermeterai cukup, kemudian fotokopi surat bukti tersebut dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan sesuai kecuali bukti P-2 diajukan tanpa surat pembandingnya dan bukti P-3 d Fotokopi dari Fotokopi;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, untuk menguatkan dalil-dalilnya Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

## 1. Saksi Ade Lukman

- Bahwa saksi kenal Penggugat karena Penggugat sering belanja material tempat saksi bekerja namun tidak kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II.
- Bahwa saksi saat ini bekerja di Jakarta;
- Bahwa permasalahan yang saksi ketahui mengenai rumah Penggugat yang berada di lokasi Dusun Antara I Rt.02 Rw.02 Desa Taman sari Kecamatan



Cibugel Kabupaten Sumedang, yang saat ini masih ada yang menempati dan yang menempati tersebut tidak mau keluar.

- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menempati.

Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi Suhendar

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena karena Penggugat sering belanja material tempat saksi bekerja.
- Bahwa saksi dihadirkan di persidangan untuk menjelaskan mengenai rumah penggugat yang berlokasi di Dusun Antara Blok Tamansari Rt.02 Rw.02 Desa Tamansari Kecamatan Cibugel kabupaten Sumedang yang sampai saat ini masih ditempati saudaranya Penggugat dan tidak mau keluar dari rumah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan rumah tersebut dari cerita Penggugat sendiri;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang mengisi rumah tersebut;
- Bahwa rumah yang berlokasi di Dusun Antara Blok Tamansari Rt.02 Rw.02 Desa Tamansari Kecamatan Cibugel kabupaten Sumedang adalah milik Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa mengenai luas tanah dan bangunan saksi tidak mengetahui hanya lumayan besar;
- Bahwa Penggugat tidak cerita kapan membeli rumah tersebut dan berapa;
- Bahwa yang saksi ketahui hubungan Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II adalah saudara;

Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan bukti surat dan saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti sebagai berikut:

- Fotokopi Tanda Terima Uang dari Tergugat II kepada saudari Ai Kusmiati, selanjutnya di sebut bukti T.2-1;
- Fotokopi kwitansi tanda terima uang dari Tergugat II ditanda tangani oleh Sdri. Ai Kusmiati, selanjutnya di sebut bukti T.2-2;
- Fotokopi tanda terima uang dari Tergugat II kepada saudara Didip Surapraja, selanjutnya di sebut bukti T.2-3;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi kwitansi tanda terima uang dari Tergugat II ditanda tangani oleh Sdr. Didip Surapraja, selanjutnya di sebut bukti T.2-4;
- Fotokopi SPPT rumah milik Tergugat I, selanjutnya di sebut bukti T.2-5;
- Fotokopi rekening koran bank mandiri milik Tergugat II, selanjutnya di sebut bukti T.2-6;
- Fotokopi kwitansi pembelian satu unit Wheel Loader XCMG, selanjutnya di sebut bukti T.2-8;

Surat-surat bukti tersebut yang telah bermeterai cukup, kemudian fotokopi surat bukti tersebut dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok dan sesuai kecuali bukti T-2.7 tidak diajukan;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, untuk menguatkan dalil-dalilnya Penggugat telah mengajukan 6 (enam) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Saksi Ai Kusmiati, tidak disumpah

- Bahwa pada tahun 2014 Tergugat II punya utang kepada Penggugat sebesar Rp.100.0000.000,-(seratus juta rupiah);
- Bahwa hubungan masalah ini dengan saksi yaitu karena saksi sebagai perantaranya.
- Bahwa awal mulanya permasalahan ini yaitu saat saksi disuruh mencari uang untuk tambahan modal usaha untuk Tergugat II (Deni Ramdeni);
- Bahwa ketika Tergugat II bilang carikan pinjaman uang saksi teringat omongan Penggugat yang sebelumnya pernah bilang kepada saksi bahwa Penggugat (Neni) punya uang kalau ada yang butuh pinjaman;
- Bahwa kemudian saksi menghubungi Penggugat dan menceritakan maksud tujuannya akhirnya Penggugat menyetujuinya untuk memberikan pinjaman uang untuk modal usaha sebesar Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah) tetapi jangan bilang ke Tergugat II kalau itu uang milik Penggugat;
- Bahwa dari sejumlah Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah) tersebut Tergugat II memberikan keuntungan setiap bulannya kepada Pengugat sebesar 10 %/bulan atau 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) setiap bulannya;
- Bahwa sepengetahuan saksi permasalahan antara Penggugat dengan para Tergugat adalah permasalahan utang piutang;
- Bahwa ketika Tergugat II membutuhkan modal yang pertama kali mendatangi adalah Tergugat dengan mendatangi rumah saksi dengan mengatakan bahwa Tergugat II butuh uang untuk tambahan modal barangkali ada yang mau menunda saham;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dari uang tersebut saksi mendapatkan upah sebesar 10% setiap bulannya dari Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) dari Penggugat atau Rp.1000.000,-(satu juta rupiah);
- Bahwa sepengetahuan saksi permasalahan antara Penggugat dengan para Tergugat adalah permasalahan utang piutang;
- Bahwa Ketika Tergugat II membutuhkan modal, dengan mendatangi rumah saksi dengan mengatakan bahwa Tergugat II butuh uang untuk tambahan modal barangkali ada yang mau menunda saham;
- Bahwa ketika Penggugat memberikan pinjaman kepada Tergugat II tidak dibuatkan bukti surat cuma omong-omong saja namun ketika membayar bunga dibuatkan kwitansi.
- Bahwa sebelumnya cicilan Tergugat II kepada Penggugat lancar-lancar saja sampai berjalan 24 Bulan, namun mulai tahun 2018 cicilan Tergugat II tidak sesuai janji Tergugat II hanya memberikan bunga secara tidak pool misalnya 2-3 juta perbulan.
- Bahwa ketika berada dirumah Pengugat, Tergugat II ditawarkan pinjam ke bank sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan yang bayar Tergugat II, saat itu Tergugat II mau menerima tawaran dari Penggugat dengan jaminan rumah yang berada di Tamansari untuk dijaminkan ke bank dan rumah tersebut adalah milik Tergugat 1 (sdri.Apong) namun rumah tersebut harus dibalik namakan dan Tergugat 1 pun mengiyakan;
- Bahwa setelah Penggugat pergi ke bank, dari pihak bank hanya menilai rumah tersebut/di acc Rp.300.000,-(tiga ratus juta rupiah) maka harus ada jaminan tambahan kemudian Tergugat memberikan LOADER (mesin batu) sebagai tambahannya;
- Bahwa setelah 2 (dua) bulan, pengajuan pinjaman ke bank tersebut malah di Blacklis kemudian Tergugat II menanyakan kepada Penggugat “kesinikan atuh sertifikatnya” kemudian kata Penggugat “gak akan dikasih bayar dulu utangnya”;
- Bahwa sekarang yang menempati rumah tersebut adalah masih bu Apong (Tergugat 1);
- Bahwa Saksi tahu sertifikat tersebut sudah dibaliknamakan dan saksi tahu dari Penggugat dan Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat kwitansi jual beli untuk rumah tersebut dan sepengetahuan saksi tidak acara jual beli untuk rumah tersebut.
- Bahwa yang menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat adalah Tergugat II sendiri;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menghuni rumah tersebut adalah bu Apong saksi tahu dari cerita bu Neni (Penggugat);
- Bahwa dikarenakan pinjaman ke bank tidak cair LOADER (mesin batu) dikembalikan lagi ke Klaser hanya sertifikat yang ditahan oleh Penggugat sampai saat ini;
- Bahwa Tergugat II mengetahui kalau uang yang dipinjam Tergugat II adalah adalah uangnya Penggugat yaitu setelah pembayaran ke Penggugat macet, saksi suruh supaya langsung menemui Tergugat II karena saksi takut dicurigai dipakai oleh saksi dan supaya Penggugat cerita yang sebenarnya.

2. Saksi Didip Surapraja, disumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa pada tahun 2013 Saksi pernah disuruh oleh Tergugat II untuk meminjam uang sebesar Rp.50.0000.000,-(lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat dengan bunga sebesar 10 % dan berjalan selama 14 bulan tetapi Tergugat II hanya membayar bunganya saja
- Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat II pinjam uang kepada Penggugat yang sejumlah Rp.100.000.000,- hanya saksi mendengar saja.
- Bahwa sepengetahuan saksi permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat bukan masalah jual beli;
- Bahwa yang saksi tahu Tergugat II menyerahkan sertifikat kepada Penggugat untuk dijaminkan ke bank;
- Bahwa hubungan saksi dengan Tergugat II adalah sebagai majikan saksi dan saksi bekerja pada Tergugat II sejak tahun 2005-2016;
- Bahwa Saksi sering melihat Penggugat datang ke klaser untuk menemui Tergugat II itu sekitar tahun 2016;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat II yaitu mengenai sertifikat namun saksi tidak pernah melihat sertifikatnya;
- Bahwa Saksi tahu kalau sertikat tersebut adalah punya Tergugat I (Ibu Apong);
- Bahwa awal mulanya Tergugat II meminjam uang kepada Penggugat (Ibu Neni) kemudian Tergugat II menyerahkan sertifikat milik Tergugat I untuk dijaminkan ke bank hanya jumlah uangnya saksi tidak tahu itu terjadi sekitar tahun 2014;
- Bahwa sertifikat tidak dijaminkan atas nama Tergugat II dikarenakan nama Tergugat sudah di Blacklis oleh Bank sehingga namanya harus diganti dengan namanya adiknya yaitu Penggugat (bu Neni);
- Bahwa sepengetahuan saksi uangnya tidak cair karena sertitifikat tersebut tidak jadi di jaminkan namun dengar cerita sertifikat tersebut sudah di BBN kan atas nama Penggugat;

Halaman 13 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi dengar katanya sertifikat tersebut tidak dikembalikan lagi kepada Tergugat 1 (bu apong) namun masih berada di Penggugat;
  - Bahwa selain sertifikat yang diserahkan kepada Penggugat untuk jaminan adalah surat Loader (becko);
  - Bahwa sepengetahuan saksi hubungan antara Penggugat dengan Tergugat II adalah adik dan kakak;
3. Saksi Supriatna, disumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa sepengetahuan saksi hubungan antara Penggugat dengan Tergugat II adalah adik dan kakak;
  - Pada tahun 2013 Saksi pernah disuruh oleh Tergugat II untuk meminjam uang sebesar Rp.50.0000.000,-(lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat dengan bunga sebesar 10 % dan berjalan selama 14 bulan tetapi Tergugat 2 hanya membayar bunganya saja;
  - Bahwa saksi tidak tahu Tergugat II pinjam uang kepada Penggugat yang sejumlah Rp.100.000.000,- hanya saksi mendengar saja.
  - Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat II pinjam uang kepada Penggugat yang sejumlah Rp.100.000.000,- hanya saksi mendengar saja.
  - Bahwa sepengetahuan saksi permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat bukan masalah jual beli;
  - Bahwa yang saksi tahu Tergugat II menyerahkan sertifikat kepada Penggugat untuk dijaminkan ke bank;
  - Bahwa hubungan saksi dengan Tergugat II adalah sebagai majikan saksi dan saksi bekerja pada Tergugat II sejak tahun 2005-2016;
  - Bahwa Saksi sering melihat Penggugat datang ke klaser untuk menemui Tergugat II itu sekitar tahun 2016;
  - Bahwa Saksi mengetahui tentang permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat II yaitu mengenai sertifikat namun saksi tidak pernah melihat sertifikatnya;
  - Bahwa Saksi tahu kalau sertikat tersebut adalah punya Tergugat I (Ibu Apong);
  - Bahwa awal mulanya Tergugat II meminjam uang kepada Penggugat (Ibu Neni) kemudian Tergugat II menyerahkan sertifikat milik Tergugat I untuk dijaminkan ke bank hanya jumlah uangnya saksi tidak tahu itu terjadi sekitar tahun 2014;
  - Bahwa sertifikat tidak dijaminkan atas nama Tergugat II dikarenakan nama Tergugat sudah di Blacklis oleh Bank sehingga namanya harus diganti dengan namanya adiknya yaitu Penggugat (bu Neni);
  - Bahwa sepengetahuan saksi uangnya tidak cair karena sertitifikat tersebut tidak jadi di jaminkan namun dengar cerita sertifikat tersebut sudah di BBN kan atas nama Penggugat.

Halaman 14 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Smd



- Bahwa yang saksi dengar katanya sertifikat tersebut tidak dikembalikan lagi kepada Tergugat 1 (bu apong) namun masih berada di Penggugat;
- Bahwa selain sertifikat yang diserahkan kepada Penggugat untuk jaminan adalah surat Loader (becko);
- 4. Saksi Ade Tahya, di sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi tahu kalau sertikat tersebut adalah punya Tergugat I (Ibu Apong);
  - Bahwa Saksi pernah disuruh oleh Tergugat II untuk mengambil sertifikat ke Tergugat I namun pada waktu itu Tergugat I lagi sibuk akhirnya saksi balik lagi dan Tergugat I bilang nanti akan diberikan langsung oleh Tergugat I.
  - Bahwa pada waktu itu saksi menerangkan kepada Tergugat I bahwa sertifikat untuk dijaminan ke bank;
  - Bahwa 1 (satu) bulan kemudian saksi menanyakan kepada Tergugat II apakah sudah cair ternyata uang tersebut tidak cair dan sertifikat tetap ditahan oleh Penggugat saksi menanyakan karena saksi mendapatkan bonus;
  - Bahwa Saksi mengetahui sertifikat tersebut akan dijaminan ke Bank dari Tergugat II;
  - Bahwa saksi belum pernah membaca sertifikat tersebut;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui kalau Tergugat II punya utang kepada Penggugat;
  - Bahwa Tergugat I tahu kalau sertifikat di Balik namakan untuk dijaminan ke bank namun untuk jual beli tidak ada;
  - Bahwa Saksi lupa bulan dan tahunnya ketika sertifikat tersebut di Balik namakan;
  - Bahwa Saksi tidak melihat sertifikat saksi tahu dari cerita pak Deni (Tergugat II);
  - Bahwa Saksi tidak tahu sama sekali mengenai AJB dan sertifikat tersebut milik Tergugat I;
  - Bahwa menurut taksiran saksi harga rumah tersebut dibawah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).
  - Bahwa jika harga rumah tersebut dihargakan Rp.70.000.000,- (tujuh Puluh juta rupiah) gak bakalan di jual;
  - Bahwa saksi kenal dengan yang namanya OPIK sebagai sorang Notaris sewaktu di Polres ketika dijadikan saksi;
  - Bahwa saksi tidak tahu apakah Tergugat I setuju tidak kalau sertifikatnya di BBM kan;
  - Bahwa saksi tidak tahu rumah tersebut dibeli oleh Penggugat seharga Rp.70.000.000,-(tujuh puluh juta rupiah) dari Tergugat I yang saksi dengar rumah tersebut dipinjam untuk dijaminan ke bank;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak ada utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I;
- 5. Saksi Lala Wasilah, di sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa benar tempat tinggal saksi di Dusun Antara 1 I Rt.004 Rw.002 Desa/Kel Tamansari Kecamatan Cibugeul, Kabupaten Sumedang;
  - Bahwa Saksi tahu rumah dan tanah yang dijadikan objek sengketa adalah milik Tergugat 1 saksi dengar itu warisan dari kakek Tergugat I.
  - Bahwa yang saksi tahu sertifikat tersebut dipinjamkan untuk dijaminkan ke Bank ;
  - Bahwa saksi tidak melihat sertifikat tersebut cuman mendengar waktu di klaser dari obrolan antara Penggugat dengan Notaris Opik yang isinya “mau pinjam ke Bank dengan jaminan sertifikat”.
  - Bahwa Sekarang rumah tersebut ditempati oleh Tergugat I (bu Apong).
  - Bahwa sepengetahuan saksi sertifikat tersebut dipinjamkan untuk dijaminkan bukan untuk dijual belikan kepada Penggugat.
  - Bahwa Saksi pernah disuruh oleh Tergugat II untuk mengantarkan uang kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- - Rp.2.000.000,-.
  - Bahwa Saksi sering melihat anak Penggugat datang ke klaser untuk menemui Tergugat II.
- 6. Saksi Syaiful Komar, di sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi tahu karena menyaksikan langsung ketika Tergugat II akan mengajukan pinjaman ke Bank melalui Penggugat dengan jaminan sertifikat;
  - Bahwa yang saksi tahu sertifikat yang akan dijaminkan adalah milik Tergugat I;
  - Bahwa uang yang dijanjikan oleh Penggugat meminjam ke Bank tidak pernah cair sampai dengan sekarang;
  - Bahwa Saksi berada disitu pada waktu saksi sedang melakukan penagihan cicilan mobil dan pada saat itu ada Tergugat II, Penggugat saudari AI dan saksi
  - Bahwa ada pembicaraan antara Tergugat I dan Penggugat: pada waktu itu rencananya mau pinjam sertifikat Tergugat I kata Penggugat “kalau nama saya bisa sampai Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) nama saya masih bersih”;
  - Bahwa yang saksi dengar Tergugat II punya utang kepada Penggugat sebesar Rp.150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah) ;
  - Bahwa sepengetahuan saksi saudara Opik adalah orang Notaris;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai Akta Jual beli rumah Tergugat 1;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi nominal yang akan diajukan ke Bank adalah Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) namun tidak cair sampai sekarang dengar-dengar pengajuan uang ditolak;
- Bahwa sekarang sertifikat tersebut sudah atas nama Penggugat bahkan dengar-dengar ada 2 orang yang mengusir Tergugat I dari rumah tersebut.

Atas keterangan saksi-saksi tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa di persidangan, Penggugat prinsipal, Tergugat I dan Tergugat II telah memberikan pengakuan di hadapan Majelis Hakim yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### Penggugat:

- Bahwa tidak pernah ada jual beli dihadapan Notaris Eric, tetapi melalui perantara yang bernama Opik;
- Bahwa tidak ada jual beli sebidang tanah seluas 152 m<sup>2</sup>, yang ada adalah utang piutang;
- Bahwa betul ada harga Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta) untuk harga jual beli rumah;
- Bahwa tidak ada penyerahan uang Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta) untuk jual beli rumah, akan tetapi ada hutang sebelum itu oleh Tergugat II;
- Bahwa Penggugat kenal dengan Notaris Eric dan pernah ketemu setelah selesai sertifikat sedangkan setelah AJB belum pernah lihat;
- Bahwa Penggugat kenal dengan orang yang namanya Opik yang mengurus balik nama sertifikat dari nama Tergugat I menjadi nama Penggugat;
- Bahwa Penggugat pernah tanda tangan ketika membuat AJB dari Opik;
- Bahwa tidak pernah ada pertemuan secara bersamaan antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Opik;

#### Tergugat I:

- Bahwa tidak pernah ada jual beli dihadapan Notaris Eric, tetapi melalui perantara yang bernama Opik;
- Bahwa tidak ada jual beli sebidang tanah seluas 152 m<sup>2</sup>;
- Bahwa Tergugat I tidak mengetahui ada harga Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta) untuk harga jual beli rumah;
- Bahwa tidak ada penyerahan uang Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta) untuk jual beli rumah yang diterima dari Penggugat kepada Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I tidak pernah bertemu dengan Notaris Eric;
- Bahwa Tergugat I kenal dengan orang yang namanya Opik yang mengurus balik nama sertifikat dari nama Tergugat I menjadi nama Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I pernah tanda tangan ketika membuat AJB dari Opik yang datang ke rumahnya;
- Bahwa tidak pernah ada pertemuan secara bersamaan antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Opik;
- Bahwa sertifikat rumah milik Tergugat I dipinjam oleh Tergugat II yang katanya untuk dijadikan jaminan ke Bank, dan karena nama Tergugat II sudah di *black list*, maka Tergugat I yang merupakan mantan istri dari Tergugat II bersedia untuk meminjamkannya karena Tergugat II mengancam tidak akan memberikan uang lagi kepada anak hasil perkawinan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa peminjaman sertifikat rumah milik Tergugat I kepada Tergugat II hanya untuk formalitas saja sebagai dokumen untuk pengajuan kredit ke bank oleh Penggugat;
- Bahwa Tergugat I pernah menyatakan siap angkat kaki dari rumah manakala ada pencairan dari Bank dan Tergugat II tidak dapat membayar cicilan bank yang diajukan oleh Penggugat, akan tetapi kenyataannya tidak pernah ada pencairan dari bank yang diajukan oleh Penggugat dan ternyata sertifikat sudah beralih nama dari Tergugat I menjadi nama Penggugat;
- Bahwa rumah tersebut adalah pemberian dari orang tua Tergugat I dan bukan harta gono gini dari hasil perkawinan antara Tergugat I dan Tergugat II;

## Tergugat II:

- Bahwa tidak pernah ada jual beli dihadapan Notaris Eric, tetapi melalui perantara yang bernama Opik;
- Bahwa tidak ada jual beli sebidang tanah seluas 152 m<sup>2</sup>;
- Bahwa Tergugat II mengetahui ada harga Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta) untuk harga jual beli rumah;
- Bahwa tidak ada penyerahan uang Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta) untuk jual beli rumah yang diterima dari Penggugat kepada Tergugat I;
- Bahwa Tergugat II tidak pernah bertemu dengan Notaris Eric;
- Bahwa Tergugat II kenal dengan orang yang namanya Opik yang mengurus balik nama sertifikat dari nama Tergugat I menjadi nama Penggugat;
- Bahwa Tergugat II pernah tanda tangan ketika membuat AJB dari Opik yang datang ke rumahnya;
- Bahwa tidak pernah ada pertemuan secara bersamaan antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Opik;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sertifikat rumah milik Tergugat I dipinjam oleh Tergugat II untuk dijadikan jaminan ke Bank, dan karena nama Tergugat II sudah di *black list*, maka Tergugat II meminjamkan kepada Tergugat I;
- Bahwa sebelum itu pernah ada investasi modal oleh Penggugat yang uangnya dipergunakan Tergugat II untuk usaha, pada awalnya lancar dan di tengah perjalanan, usaha Tergugat II mengalami kemacetan sehingga Tergugat II tidak dapat memberikan bunga 10% setiap bulannya kepada Penggugat;
- Bahwa modal dari Penggugat adalah sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan setiap bulan akan mendapatkan bunga 10% atau sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan berlaku sampai dengan pinjaman pokok Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tersebut dikembalikan kepada Penggugat;
- Bahwa rumah tersebut adalah pemberian dari orang tua Tergugat I dan bukan harta gono gini dari hasil perkawinan antara Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa rencananya apabila pinjaman yang diajukan oleh Penggugat ke bank cair, maka uang pinjaman tersebut akan dipergunakan oleh Tergugat II sebagai tambahan modal usaha dan sebagian akan dikembalikan kepada Penggugat untuk membayar hutang pokoknya, akan tetapi kenyataannya pinjaman yang diajukan ke bank oleh Penggugat tersebut tidak cair karena nama Penggugat juga masuk daftar *black list* bank;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat I dan Tergugat II mengangkat sumpah di hadapan Majelis Hakim yang intinya bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melakukan jual beli rumah milik Tergugat I kepada Penggugat, sedangkan Penggugat tidak melakukan sumpah tentang hal tersebut;

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 Konvensi:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat Konvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat Konvensi, Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi telah menggunakan haknya untuk mengajukan jawaban ke persidangan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat Konvensi pada pokoknya adalah mempermasalahkan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi yang tidak segera menyerahkan secara sukarela sebidang tanah beserta sebuah bangunan (rumah) miliknya yang terletak di Blok Tamansari, Dusun Antara I, RT. 02 RW. 02 Desa Tamansari, Kecamatan Cibugel, Kabupaten Sumedang dengan bukti kepemilikan hak, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00041 Desa Tamansari, tercatat atas nama Tergugat I Konvensi sekarang tercatat atas nama Penggugat Konvensi kepada Penggugat Konvensi dan seharusnya Tergugat I segera mengosongkan dan atau meninggalkan rumah dan tanah yang menjadi objek jual beli tersebut, serta kemudian menyerahkannya kepada Penggugat secara sukarela sesuai dengan kesepakatan sebelumnya, akan tetapi ternyata Tergugat I dengan sengaja tetap mendiami dan menempatinnya dengan alasan-alasan yang sama selalu tidak bisa dimengerti oleh Penggugat sehingga disebut dengan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat Konvensi itu telah dibantah/disangkal oleh Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi, bantahan mana termuat dalam jawaban dan duplik yang pada pokoknya mengenai sangkalan dari Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi yang tidak berniat untuk membayar hutang dengan cara menyerahkan sebidang tanah beserta rumah yang terletak di Blok Tamansari, Dusun antara I RT 02 RW 02, Desa Tamansari, Kecamatan Cibugel, Kabupaten Sumedang sebagaimana tersebut dalam poin 1 Gugatan;

Menimbang, bahwa mengenai keadaan sedemikian, berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg jo. Pasal 1865 KUH Perdata mengatur tentang pembuktian oleh pihak yang bersengketa yaitu: bahwa setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu;

Menimbang, bahwa dengan demikian pihak Penggugat Konvensi diberikan kesempatan terlebih dahulu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dan selanjutnya pihak Para Tergugat Konvensi diberikan pula hak yang sama untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa dalam Hukum Perdata, mengenai bukti-bukti diatur dalam Pasal 164 HIR/284 RBg jo. Pasal 1866 KUH Perdata menyatakan "Alat pembuktian meliputi [1] Bukti tertulis; [2] Bukti saksi; [3] Persangkaan; [4] Pengakuan; [5] Sumpah;

Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata, alat-alat bukti sebagaimana disebutkan dalam Pasal 164 HIR/284 RBg jo Pasal 1866 KUH Perdata mempunyai tingkatan gradasi pembuktian yaitu untuk membuktikan adanya sesuatu peristiwa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau adanya sesuatu hak pertama-tama digunakan bukti tulisan. Apabila bukti tulisan tidak ada atau tidak cukup maka digunakan bukti saksi, apabila bukti saksi tidak cukup maka digunakan bukti persangkaan, jika bukti tulisan ditambah bukti saksi dan bukti persangkaan juga belum cukup maka ditambah lagi dengan bukti pengakuan. Jikalau dengan bukti-bukti tersebut juga belum mencukupi maka ditambah lagi dengan bukti sumpah.<sup>1</sup>

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat Konvensi telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-4b dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi: saksi Ade Lukman dan saksi Suhendar;

Menimbang, bahwa di persidangan, Penggugat Konvensi telah memberikan pengakuan di persidangan dihadapan Majelis Hakim oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangan pengakuan Penggugat Konvensi tersebut sebagai salah satu alat bukti yang diakui eksistensinya di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi telah mengajukan alat bukti tertulis yang diberi tanda T.2-1 sampai dengan T.2-8 dan telah mengajukan 6 (enam) orang saksi yaitu: saksi Ai Kusmiati, saksi Didip Surapraja, saksi Supriatna, saksi Ade Tahya, saksi Lala Wasilah, saksi Syaiful Komar;

Menimbang, bahwa di persidangan, Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi telah memberikan pengakuan dan mengucapkan sumpah tentang hal yang sesungguhnya terjadi antara Penggugat Konvensi, Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dihadapan Majelis Hakim, oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangan pengakuan dan sumpah Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tersebut sebagai salah satu alat bukti yang diakui eksistensinya di persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi mendalilkan telah terjadi transaksi jual beli rumah antara Tergugat I Konvensi sebagai pemilik rumah dan Penggugat Konvensi sebagai pembeli dengan harga Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dengan menyertakan bukti P-1 berupa sertifikat yang telah dibalik semula atas nama Tergugat I Konvensi menjadi Penggugat Konvensi dan P-2 berupa Akta Jual Beli antara Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dengan Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi juga telah menyertakan bukti P-3a sampai dengan P-4b sebagai bukti dukung apabila telah terjadi proses jual beli sebagaimana tertuang dalam bukti P-2;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan hal-hal di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai wanprestasi/cidera janji sebagai berikut:

---

1 Teguh Samudra, Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata, Alumni, Bandung, 2004, hlm. 9.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pengertian *wanprestasi/cidera janji* adalah peristiwa dimana pihak tidak melaksanakan prestasinya yaitu:

- Salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya sama sekali;
- Salah satu pihak memenuhi prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya;
- Salah satu pihak memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya;
- Salah satu pihak memenuhi prestasi, tetapi melakukan yang **dilarang** dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa mengenai *wanprestasi/cidera janji* diatur dalam pasal 1238 KUHPdata yang isinya: *"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."*

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dengan cermat dan teliti gugatan dari Penggugat Konvensi, gugatan konvensi Pihak Penggugat Konvensi tidak menunjukkan dalil adanya perjanjian/prestasi-prestasi yang harus di penuhi oleh Para Tergugat Konvensi, Penggugat Konvensi hanya mengajukan bukti P-1 yaitu Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.00041. An. Neni Meny Herlina yang telah disesuaikan dengan aslinya dan bukti P-2 yaitu Fotokopi Surat Akta Jual Beli Nomor 75/2018 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Eric David Wardhana,S.H.,M.Kn. tanpa diajukan bukti Pembanding;

Menimbang, bahwa oleh karena hal tersebut, Majelis Hakim berdasar pada Bukti P-1 dan P-2, akan mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Apakah benar telah terjadi jual beli rumah antara Para Tergugat Konvensi dengan Penggugat Konvensi?
2. Apakah benar Para Tergugat Konvensi telah melakukan perbuatan *wanprestasi/cidera janji* kepada Penggugat Konvensi?

Keterangan:

## **1. Tentang telah terjadi jual beli rumah antara Para Tergugat Konvensi dengan Penggugat Konvensi**

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 tersebut oleh karena berupa sertifikat hak milik, maka berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat merupakan surat bukti hak atas tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Karena data dalam sertifikat mencakup data mengenai jenis haknya, subjeknya maupun mengenai letak, batas, dan luasnya maka sertifikat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap data tersebut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam hukum pembuktian dikenal tiga jenis surat, yaitu akta otentik, akta di bawah tangan dan surat bukan akta. Akta otentik merupakan surat yang dibikin dengan maksud untuk dijadikan bukti oleh atau di muka seorang pejabat umum yang berkuasa untuk itu. Berdasarkan Pasal 1 angka 20 PP 24/1997, sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa sertifikat yang diterbitkan BPN di dalamnya memuat data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997. Data fisik berkenaan dengan letak, batas dan luas bidang tanah, sedangkan data yuridis berkenaan dengan subyek hak, alas hak dan pembebanan hak atas tanah. Data tersebut diperoleh dari pemohon sertifikat dan pemeriksaan oleh BPN melalui proses pendaftaran tanah. Karena itu dalam kaitannya dengan alat-alat bukti dalam proses peradilan perdata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 164 HIR/284 RBg dan Pasal 1866 KUH Perdata maka sertifikat berstatus sebagai bukti surat yang berkualifikasi sebagai akta otentik;

Menimbang, bahwa salah satu fungsi akta adalah sebagai alat pembuktian. Sebagai alat pembuktian akta dibedakan ke dalam tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu: kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formal dan kekuatan pembuktian material. Kekuatan bukti lahir merupakan kekuatan bukti yang didasarkan atas keadaan lahir bahwa suatu surat yang kelihatannya seperti akta dianggap/diterima sebagai suatu akta dan harus diperlakukan sebagai akta sepanjang tidak terbukti kebalikannya. Sedangkan kekuatan bukti formal merupakan kekuatan bukti yang didasarkan atas benar atau tidaknya pernyataan dalam akta bahwa penanda tangan akta menerangkan apa yang tercantum dalam akta. Sementara itu kekuatan pembuktian material merupakan kekuatan pembuktian yang didasarkan atas benar atau tidaknya isi dari pernyataan bahwa penanda tangan menyatakan bahwa peristiwa hukum yang dinyatakan dalam akta itu benar-benar telah terjadi. Sertifikat yang mempunyai kedudukan sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian lahir, formil dan materiil dan berdasarkan Pasal 165 HIR bahwa akta otentik mempunyai kekuatan yang sempurna. Artinya apa yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai suatu yang benar selama tidak ada pihak yang dapat membuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa terkait dengan kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah terdapat istilah tersendiri dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, antara lain sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyebutkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah meliputi; "Pemberian surat-surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat". Demikian juga halnya Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 yang menyebutkan; "sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan";

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 disebutkan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Karena itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan hal tersebut dapat dipahami bahwa sertifikat tidak mempunyai kekuatan bukti yang mutlak, karena masih memungkinkan untuk dinyatakan batal atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum melalui putusan pengadilan. Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta pengadilan agar memutuskan bahwa suatu sertifikat hak atas tanah tertentu tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa untuk mendukung bukti P-1, P-2 Penggugat Konvensi menyertakan bukti P-3a sampai dengan P-4b sedangkan saksi-saksi yang diajukan Penggugat Konvensi hanya mengetahui sebatas rumah penggugat Konvensi yang berlokasi di Dusun Antara Blok Tamansari Rt.02 Rw.02 Desa Tamansari Kecamatan Cibugel kabupaten Sumedang yang sampai saat ini masih ditempati saudaranya Penggugat Konvensi dan tidak mau keluar dari rumah tersebut, saksi-saksi tersebut tidak mengetahui apakah pernah ada jual beli rumah atau tidak;

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang dihadirkan oleh Tergugat II Konvensi keseluruhan saksi menyatakan bahwa permasalahan antara Tergugat II Konvensi dan Penggugat Konvensi adalah mengenai hutang piutang dan bukan jual beli rumah antara Para Tergugat Konvensi dan Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan apakah pernah terjadi jual beli antara Para Tergugat Konvensi dengan Penggugat Konvensi, selain dari Bukti P-1 dan P-2, oleh karena para pihak tidak menghadirkan Notaris Eric sebagai saksi maupun Taufik/Opik yang bertugas untuk mengurus proses AJB dan balik nama melalui Notaris Eric, maka Majelis Hakim akan menggunakan alat bukti pengakuan dan sumpah sebagaimana diatur dalam Pasal 164 HIR/284 Rbg jo. Pasal 1866 KUHPdata;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pengakuan dari Penggugat Konvensi maupun Para Tergugat Konvensi, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa tidak pernah ada jual beli rumah di antara Para Tergugat Konvensi dan Penggugat Konvensi yang dilakukan di hadapan Notaris Eric melainkan melalui perantara yang bernama Opik;
- Bahwa tidak ada penyerahan uang dari Penggugat Konvensi kepada Tergugat II Konvensi;
- Bahwa sertifikat rumah milik Tergugat I Konvensi dipinjam oleh Tergugat II Konvensi untuk dijadikan jaminan ke Bank, dan karena nama Tergugat II Konvensi sudah di *black list*, maka Tergugat I Konvensi yang merupakan mantan istri dari Tergugat II Konvensi bersedia untuk meminjamkannya karena Tergugat II Konvensi mengancam tidak akan memberikan uang lagi kepada anak hasil perkawinan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi;
- Bahwa peminjaman sertifikat rumah milik Tergugat I Konvensi kepada Tergugat II Konvensi hanya untuk formalitas saja sebagai dokumen untuk pengajuan kredit ke bank oleh Penggugat Konvensi;
- Bahwa Tergugat I Konvensi pernah menyatakan siap angkat kaki dari rumah manakala ada pencairan dari Bank dan Tergugat II Konvensi tidak dapat membayar cicilan bank yang diajukan oleh Penggugat Konvensi;
- Bahwa kenyataannya tidak pernah ada pencairan dari bank yang diajukan oleh Penggugat Konvensi, karena nama Penggugat Konvensi masuk dalam daftar *blacklist* bank;
- Bahwa sertifikat sudah beralih nama dari Tergugat I Konvensi menjadi nama Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan sumpah yang dilakukan oleh Para Tergugat Konvensi yang pada intinya adalah bahwa Para Tergugat Konvensi tidak pernah menjual rumah milik Tergugat I Konvensi kepada Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa dari uraian di atas, maka terhadap bukti P-1 dan P-2 dikaitkan dengan keterangan bukti-bukti surat pendukung, saksi-saksi, pengakuan para pihak dan sumpah yang dilakukan oleh Para Tergugat Konvensi yang menjadi alat bukti sebagaimana diatur dalam Pasal 164 HIR/284 RBg jo Pasal 1866 KUHPdata, Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak pernah ada jual beli yang dilakukan oleh Para Tergugat Konvensi dan Penggugat Konvensi atas sebidang tanah beserta sebuah bangunan rumah yang terletak di Blok Tamansari, Dusun Antara I, RT. 02 RW. 02 Desa Tamansari, Kecamatan Cibugel, Kabupaten Sumedang dengan bukti kepemilikan hak, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00041 Desa Tamansari, tercatat atas nama Tergugat I;



Menimbang, bahwa oleh karena tidak pernah ada jual beli yang nyata antara Para Tergugat Konvensi dan Penggugat Konvensi, maka dalam hal ini, terdapat suatu cacat yang nyata dalam proses pembuatan AJB (Bukti P-2) yaitu tidak benarnya data materiil bahwa telah terjadi jual beli di antara para pihak sebagaimana termaktub dalam AJB maka jual beli antara para pihak adalah tidak sah dan AJB (bukti P-2) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa oleh karena AJB (Bukti P-2) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat maka hal ini berpengaruh terhadap proses balik nama sertifikat dari semula atas nama Tergugat I Konvensi menjadi atas nama Penggugat Konvensi, maka sertifikat hak milik yang telah terbit dan berubah nama menjadi Penggugat Konvensi (Bukti P-1) patut pula dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

## **2. Tentang Para Tergugat Konvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi/cidera janji kepada Penggugat Konvensi**

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai perbuatan *wanprestasi* yang dituduhkan Penggugat Konvensi kepada Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi yaitu agar Tergugat I Konvensi segera mengosongkan dan atau meninggalkan rumah dan tanah yang menjadi objek jual beli tersebut serta diserahkan kepada Penggugat Konvensi (Posita angka 6);

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan di atas dalam pertimbangan angka kesatu yaitu tidak pernah ada jual beli yang dilakukan oleh Para Tergugat Konvensi dan Penggugat Konvensi atas sebidang tanah beserta sebuah bangunan rumah yang terletak di Blok Tamansari, Dusun Antara I, RT. 02 RW. 02 Desa Tamansari, Kecamatan Cibugel, Kabupaten Sumedang dengan bukti kepemilikan hak, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 00041 Desa Tamansari, tercatat atas nama Tergugat I dan AJB (Bukti P-2) serta SHM (Bukti P-1) dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka dengan demikian Penggugat Konvensi tidak berhak lagi menyatakan sebagai pemilik atas sebidang tanah dan bangunan tersebut serta perbuatan *wanprestasi yang dituduhkan kepada Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tidak terbukti*;

*Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan angka 1 dan 2 di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dan oleh karenanya gugatan tersebut haruslah dinyatakan ditolak;*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dalam Konvensi dinyatakan ditolak, maka selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi/ Penggugat Konvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim cermati mengenai isi dari gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, inti positanya adalah

- Bahwa kesepakatan yang diperoleh dalam akta jual beli nomor 75/2018 yang dibuat oleh ERIC DAVID WARDHANA S.H.,M.Kn adalah kesepakatan yang diperoleh dengan adanya kekhilafan, paksaan dan/atau tipuan, sehingga sesuai ketentuan pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, kesepakatan yang terdapat dalam akta jual beli ini adalah tidak sah. (Posita 8 gugatan Rekonvensi)
- Bahwa karena kesepakatan dalam akta jual beli tersebut tidak sah, artinya tidak ada kesepakatan dalam akta jual beli tersebut. Sehingga karena tidak adanya kesepakatan maka akta jual beli tersebut adalah **tidak sah** sebagaimana ketentuan dalam pasal 1320 Kitab undang-undang Hukum Perdata. (Posita 9 gugatan Rekonvensi)

Menimbang, bahwa dalam petitum Gugatan Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah meminta agar dijatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya
2. Menyatakan tidak sah akta nomor 75/2018 yang dibuat oleh ERIC DAVID WARDHANA SH.,MKn.
3. Memerintahkan instansi yang berwenang untuk melaksanakan balik nama sertifikat hak milik nomor : 00041 Desa Tamansari semula tercatat atas nama Tergugat agar menjadi atas nama Penggugat.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul atas perkara ini.
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (uit voerbaar bij vooraad)

Apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap posita dan petitum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa apa yang dipermasalahkan dalam posita gugatan Rekonvensi oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah Majelis Hakim uraikan dalam pertimbangan pada bagian Konvensi dan untuk mempersingkat isi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan ini maka Majelis Hakim tidak akan menguraikan kembali apa yang telah dipertimbangkan tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan diuraikan mengenai petitum gugatan Rekonvensi yaitu sebagai berikut:

1. Tentang Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut akan terjawab setelah mempertimbangkan petitum-petitum selanjutnya;

2. Menyatakan tidak sah akta nomor 75/2018 yang dibuat oleh Eric David Wardhana SH.,MKn.

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan gugatan Konvensi, maka oleh karena tidak pernah nyata terjadi jual beli antara Para Tergugat Konvensi dengan Penggugat Konvensi, hal ini tentu saja berpengaruh terhadap Akta Jual Beli Nomor 75/2018 yang dibuat oleh Notaris Eric David Wardhana SH.,MKn., sehingga jual beli antara Para Tergugat Konvensi dan Penggugat Konvensi tidak sah dan akta tersebut haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka petitum tersebut dapat dikabulkan;

3. Memerintahkan instansi yang berwenang untuk melaksanakan balik nama sertifikat hak milik nomor : 00041 Desa Tamansari semula tercatat atas nama Tergugat agar menjadi atas nama Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut, bukan merupakan kewenangan dari Majelis Hakim/pengadilan untuk memerintahkan instansi lain melaksanakan apa yang Penggugat Rekonvensi inginkan, sehingga oleh karenanya petitum tersebut haruslah ditolak;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul atas perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut akan dipertimbangkan pada bagian Konvensi dan Rekonvensi;

5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (uit voerbaar bij vooraad)

Menimbang, bahwa apa yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (uit voerbaar bij vooraad) tidak jelas maksud dan tujuannya, sehingga oleh karenanya petitum yang demikian haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum dalam gugatan Rekonvensi ada yang dikabulkan dan ada yang ditolak, maka terhadap petitum nomor 1 dapat dinyatakan bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi dikabulkan sebagian;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Konvensi dinyatakan ditolak, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan ditentukan sebagaimana dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, Hukum Acara Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekovensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 75/2018 yang dibuat oleh Notaris ERIC DAVID WARDHANA SH.,MKn. tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga putusan ini ditaksir sejumlah Rp. 1.316.000,- (satu juta tiga ratus enam belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang, pada hari Selasa, tanggal 8 Desember 2020 oleh kami, Happy Try Sulistiyono, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Leo Mampe Hasugian, S.H., Noema Dia Angraini, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sumedang Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Smd tanggal 6 Oktober 2020, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 16 Desember 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Elih Sopiyan, S.H. Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Penggugat dan Tergugat II tanpa dihadiri oleh Tergugat I;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Leo Mampe Hasugian, S.H.

Happy Try Sulistiyono, S.H., M.H.



Noema Dia Anggraini, S.H.

Panitera Pengganti,

Elih Sopiyan, S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	: Rp.	30.000,00;
2. Biaya Proses/ATK	: Rp.	75.000,00;
3. Panggilan	: Rp.	1.125.000,00;
4. PNBPN	: Rp.	30.000,00;
5. Sumpah	: Rp.	40.000,00;
6. Meterai	: Rp.	6.000,00;
7. Redaksi	: Rp.	10.000,00;
Jumlah	: Rp.	1.316.000,00;
terbilang	( satu juta tiga ratus enam belas ribu rupiah)	