



**P U T U S A N**

**Nomor 153/Pdt.G/2020/PN Cbi**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Hj.Nuriyah**, bertempat tinggal di Kampung Cigombong Rt 012 / Rw 004, Kelurahan Cigombong, Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada Victor P Sinaga., S.H., Dkk, Advokat yang berkantor di Bojong Depok Baru 2 Blok Ig No.09 Kel. Sukahati Kec. Cibinong Kab. Bogor berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 03 Mei 2020 dan telah didaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 03 Mei 2020 dibawah nomor: 524/SK.Pdt/2020/PN.Cbi, sebagai **Penggugat I**

**Wati Nuraeni**, bertempat tinggal di Kampung Cigombong Rt 012 / Rw 004, Kelurahan Cigombong, Kecamatan Cigombong Kabupaten Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada Victor P Sinaga., S.H., Dkk, Advokat yang berkantor di Bojong Depok Baru 2 Blok Ig No.09 Kel. Sukahati Kec. Cibinong Kab. Bogor berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 03 Mei 2020, dan telah didaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 03 Mei 2020 dibawah nomor: 524/SK.Pdt/2020/PN.Cbi, sebagai **Penggugat II**

**Sri Apriyanti Iskandar**, bertempat tinggal di Kampung Cigombong Rt 003 / Rw 011, Kelurahan Cigombong, Kecamatan Cigombong Kabupaten Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada Victor P Sinaga., S.H., Dkk, Advokat yang berkantor di Bojong Depok Baru 2 Blok Ig No.09 Kel. Sukahati Kec. Cibinong Kab. Bogor berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 03 Mei 2020, dan telah didaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 03 Mei 2020



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

dibawah nomor: 524/SK.Pdt/2020/PN.Cbi , sebagai **Penggugat**  
**III;**

Melawan

**Dedi Maulana, Ba**, beralamat di Kampung Kongsu Rt. 012 Rw 04 Kelurahan  
Cigombong, Kabupaten Bogor, sebagai **Tergugat I**

**PT Emas Persada Finance**, Branch Office beralamat di Jalan Daan Mogot  
Km.50 No. 1 D pintu, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang,  
Kota Tangerang dalam hal ini memberikan kuasa kepada BUDI  
DARMADI, S.H., M.H Dkk berdasarkan surat kuasa khusus  
tanggal 09 September 2020 dan telah didaftarkan di kepaniteraan  
Pengadilan negeri Cibinong di bawah nomor  
808/SK.Pdt/2020/PN.Cbi tanggal 09 September 2020, sebagai  
**Tergugat II;**

**Sakti Alamsyah, S.H. Notaris Atau Ppat**, tempat kedudukan Ruko Race Blok  
Ta7 No. 7 Komplek Perumahan Resinda Jalan Resinda Raya  
Purwadana, Teluk Jambe Timur, Karawang 41361 dalam hal ini  
memberikan kuasa kepada DIDI SUMARDI, S.E., S.H., M.H DKK  
berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Agustus 2020 dan telah  
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal  
05 Agustus 2020 dibawah nomor 691/SK.PDT/2020, sebagai  
**Turut Tergugat I**

**Makbul Suhada, S.H. Notaris Atau Ppat**, tempat kedudukan Jalan Mayor  
Oking No. 63 Central Ruko Cibinong Blok B No. 29 Cibinong,  
sebagai **Turut Tergugat II**

**Ridwan Buana**, tempat kedudukan Kampung Cigombong, Rt. 005 / Rw. 002,  
Kelurahan Cigombong, Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor,  
sebagai **Turut Tergugat III**

**Muhammad Lutfi**, tempat kedudukan Kp. Ciutara Rt. 017 / Rw 007 Desa  
Pondokkaso Landeum, Kecamatan Parung Kuda, Kabupaten  
Sukabumi, sebagai **Turut Tergugat IV**

Halaman 2 dari 29 Halaman Putusan 153/Pdt.G/2020/PN.Cbi



**Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor**, tempat kedudukan Jalan Tegar Beriman, Cibinong, Kabupaten Bogor dalam hal ini memberikan kuasa kepada AKRAM ZULKIFLI,S.H Dkk berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Juni 2020 dan telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan negeri cibinong pada tanggal 01 Juli 2020 dibawah nomor 577/SK.PDT/2020/PN.Cbi, sebagai **Turut Tergugat V**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Juni 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 15 Juni 2020 dalam Register Nomor 153/Pdt.G.2020/PN Cbi dan pada tanggal 06 Agustus 2020 Penggugat telah mengajukan perubahan Gugatannya didalam persidangan, dan telah mengajukan hal-hal sebagai berikut:

Adapun alasan hukum atau dalil-dalil diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Cibinong dengan alasan tanah obyek perkara aquo adalah tanah Sertipikat Hak Milik No. 931/Desa Cigombong luas 759 M<sup>2</sup> (tujuh ratus lima puluh sembilan meter persegi) berlokasi di Desa Cigombong Kecamatan Cigombong Kabupaten Bogor dan beberapa pihak yang digugat (Tergugat) beralamat di wilayah Kabupaten Bogor yang berada dalam wilayah kompetensi Pengadilan Negeri Cibinong (Pasal 118 ayat 2 dan 3 HIR).
2. Bahwa awalnya suami Penggugat I Ny. Hajah Nuriyah yang bernama Haji Ahmad Yasin Iskandar (almarhum) memiliki sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 931/Desa Cigombong, luas 759 M<sup>2</sup> (tujuh ratus lima puluh sembilan meter persegi), Surat Ukur tertanggal 27-05-2005 No. 250/Cigombong/2005 berlokasi di Desa Cigombong, Kecamatan



Cigombong, Kabupaten Bogor, kemudian karena Haji Ahmad Yasin Iskandar meninggal dunia, maka selanjutnya SHM No. 391 dibaliknamakan kepada para ahli waris almarhum (istri dan anak-anak) yaitu 1. Ny. Hj. Nuriyah, 2. Dedi Maulana, BA, 3. Erik Huduri, 4. Ridwan Buana, 5. Wati Nuraeni, 6. Sri Apriyanti Iskandar.

3. Bahwa tanah tersebut belum dibagi-bagi (dipecah), sehingga seluruh kepemilikan dan pemanfaatan tanah tersebut masih dalam kewenangan bersama-sama oleh orang-orang yang tercantum dalam sertipikat tanah.
4. Bahwa salah satu orang pemilik tanah yang tercantum di SHM No. 391 yaitu Erik Huduri sudah meninggal dunia pada tahun 2016, tetapi ada anaknya sebagai ahli waris (pengganti) bernama Muhammad Lutfi (Turut Tergugat ) oleh karenanya untuk melengkapi gugatan, maka perlu ditarik sebagai Turut Tergugat dalam dalam gugatan aquo.
5. Bahwa sebelumnya asli dari SHM No. 931 tersebut dipegang / disimpan oleh Penggugat I Nyonya Hajah Nuriyah, namun pada tahun 2018 Tergugat I mengutarakan maksud untuk meminjam buku sertipikat untuk keperluan pinjam uang untuk mendirikan sekolah, tetapi tidak jadi namun sertipikat tanah tersebut tidak dikembalikan oleh Tergugat I.
6. Bahwa dalam perkembangannya ternyata SHM No. 931/Cigombong yang dipegang oleh Tergugat I sudah dijaminkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II untuk pinjam uang tanpa izin dan sepengetahuan dari Para Penggugat dan pemilik yang lain.
7. Bahwa masalah hutang dengan jaminan tanah SHM No. 931/Cigombong tersebut baru diketahui pada saat ada proses penyidikan perkara pidana di Polda Metro Jaya yang akhirnya disidangkan di Pengadilan Jakarta Timur dengan Perkara Pidana No. 16/Pid.B/2020/PN.Jkt.Tim tanggal 31 Maret 2020 yang sudah diputus dengan amar putusan :

*Mengadili*

1. *Menyatakan Terdakwa Dedi Maulana BA telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penipuan sebagaimana dakwaan pertama.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan.
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari Pidana yang dijatuhkan
4. Menetapkan Terdakwa tetap dalam tahanan.
5. Menetapkan barang bukti berupa :
  - Akta Pengakuan Hutang nomor 1 tanggal 01 Oktober 2018 yang dibuat oleh Notaris & PPATH. Sakti Alamsyah, SH MKn
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 931
  - Surat Pernyataan yang dibuat oleh sdr. Dedi Maulana, BA pada tanggal 01 Oktober 2018 tentang pengiriman dana pinjaman.
  - Fotokopi KTP atas nama pemegang hak sertipikat no. 931 yang diduga palsu
  - 1 (satu) lembar bukti setor dari BCA dari PT. Emas Perdana Finance kepada Dedi Maulana
  - 1 (satu) lembar bukti pengiriman uang BCA dari PT. Emas Perdana Finance kepada CV Sinar Mandiri.

Dikembalikan kepada korban PT. Mas Finance melalui saksi Laurus Sumanto Amat

6. Membebaskan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp. 5.000,00 (lima ribu rupiah)
8. Bahwa perkara pidana tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkrach van gewisdje), tidak ada banding/kasasi dan Tergugat I menjalani hukuman pidana.
9. Bahwa Para Pengggugat tidak pernah datang ke kantor notaris (Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II) dan tidak pernah menandatangani surat atau akta-akta yang berhubungann dengan pinjaman Tergugat I untuk menjaminkan SHM No. 931/Cigombong tersebut. Bahkan almarhum Erik Huduri yang sudah meninggal dunia tahun 2016 dipalsukan tanda-tanggannya dalam akta-akta tersebut.
10. Bahwa dari perkara pidana No. 16/Pid.B/2020/PN.Jkt.Tim tanggal 31 Maret 2020 tersebut dapat diketahui atau diperoleh fakta-fakta hukum bahwa

Halaman 5 dari 29 Halaman Putusan 153/Pdt.G/2020/PN.Cbi

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I menjaminkan SHM No. 931/Cigombong kepada Tergugat II dengan membuat :

- Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tanggal 01 Oktober 2018 dibuat oleh Haji Sakti Alamsyah, SH, MKn, MM (Turut Tergugat I) dengan nilai hutang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).
- Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 909/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dibuat oleh Makbul Suhada, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor (Turut Tergugat II)
- Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 14762/2018 tanggal 23 Oktober 2018 diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor (Turut Tergugat V)

11. Bahwa Para Penggugat tidak pernah menandatangani akta-akta tersebut di atas dan mengenai hutang Tergugat I kepada Tergugat II hal itu adalah tanggung jawab pribadi Tergugat I.

12. Bahwa dengan perbuatan pidana Tergugat I yang melakukan penipuan dalam Perkara Pidana No. 16/Pid.B/2020/PN.Jkt.Tim tanggal 31 Maret 2020 tersebut ditinjau dari aspek hukum perdata sudah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum (on rechmatige daad vide Pasal 1365 BW) yang merugikan kepentingan hukum Para Penggugat.

13. Bahwa dengan adanya perkara penipuan tersebut sudah cukup membuktikan bahwa Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tanggal 01 Oktober 2018, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 909/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 14762/2018 tanggal 23 Oktober 2018 menjadi cacat hukum atau batal demi hukum (null and void).

14. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Cibinong untuk menyatakan batal demi hukum terhadap :

- Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tanggal 01 Oktober 2018 dibuat oleh Haji Sakti Alamsyah, SH, MKn, MM.
- Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 909/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dibuat oleh Makbul Suhada, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor.

Halaman 6 dari 29 Halaman Putusan 153/Pdt.G/2020/PN.Cbi

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 14762/2018 tanggal 23 Oktober 2018 diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor.

15. Bahwa oleh karena akta-akta tersebut di atas batal demi hukum maka Tergugat II tidak mempunyai dasar atau alas hak untuk memegang asli SHM No. 391/Cigombong tersebut, maka sudah sepatutnya Tergugat II mengembalikan asli SHM No. 931/Cigombong kepada Para Penggugat sebagai pemilik yang sah.
16. Bahwa Penggugat juga mohon agar Tergugat II dihukum pula membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) perhari, apabila terlambat melaksanakan putusan perkara ini untuk menyerahkan asli SHM 931/Cigombong tersebut kepada Para Penggugat.
17. Bahwa sudah sepatutnya putusan perkara aquo nantinya harus dipatuhi oleh semua pihak dalam perkara ini.

Berdasarkan dalil-dalil dan dasar hukum tersebut di atas, maka mohon Pengadilan Negeri Cibinong untuk memeriksa perkara gugatan ini dan memberikan putusan sebagai berikut :

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat.
3. Menyatakan batal demi hukum sebagai berikut yaitu :
  - Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tanggal 01 Oktober 2018 dibuat oleh Haji Sakti Alamsyah, SH, MKn, MM.
  - Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 909/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dibuat oleh Makbul Suhada, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor
  - Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 14762/2018 tanggal 23 Oktober 2018 diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor
4. Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan asli Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 931/Cigombong kepada Para Penggugat.

Halaman 7 dari 29 Halaman Putusan 153/Pdt.G/2020/PN.Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat II membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) perhari, apabila terlambat melaksanakan putusan perkara ini untuk menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) 931/Cigombong tersebut kepada Para Penggugat
6. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk tunduk/patuh pada putusan perkara ini.
7. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng.

Apabila pengadilan mempunyai pendapat / pertimbangan lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat II, turut Tergugat I dan turut Tergugat V masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat I, turut Tergugat II, turut Tergugat III dan turut Tergugat IV tidak hadir dan tidak juga mengirimkan kuasanya yang sah untuk itu;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 07 Oktober 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 atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban tanggal 14 Oktober 2020, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

### **DALAM EKSEPSI:**

### **EKSEPSI TENTANG KEWENANGAN MENGADILI SECARA ABSOLUT**





(ABSOLUTE COMPETENTIE)

1. Berdasarkan ketentuan **Pasal 14** Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyatakan:

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, **Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**
- (2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**".
- (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai **kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku** sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Berdasarkan hal tersebut, **Sertifikat Hak Tanggungan adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan.**

2. Berdasarkan ketentuan **Pasal 1 angka (9)** Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN), yang menyatakan:

**Keputusan Tata Usaha Negara** adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan



perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat **konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.**

Berdasarkan hal tersebut, maka baik dari segi muatan (isi), pejabat yang mengeluarkan, maksud kepada siapa ditujukan, serta apa yang ditetapkan didalamnya, maka **Sertipikat Hak Tanggungan (SHT)** merupakan **Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN).**

3. Berdasarkan ketentuan **Pasal 53 ayat (1)** Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN), yang menyatakan:

**Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara** dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar **Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah**, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.

4. Bahwa PARA PENGGUGAT pada **petitum gugatannya Point 3 halaman 6**, dengan jelas telah menyebutkan (kami kutip):

“Menyatakan **batal demi hukum** sebagai berikut yaitu:

1. Akta pengakuan hutang Nomor 1 tanggal 01 Oktober 2018 yang dibuat HAJI SAKTI ALAMSYAH, S.H., M.Kn., M.M.
2. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 909/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dibuat oleh MAKBUL SUHADA, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor.
3. **Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 14762/2018 tanggal 23 Oktober 2018 diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor.**

Dan kemudian dalam **Posita Point 14 gugatan PARA PENGGUGAT halaman 5** secara tegas juga menyebutkan (kami kutip):

“Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Cibinong untuk menyatakan **batal demi hukum** terhadap:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Akta pengakuan hutang Nomor 1 tanggal 01 Oktober 2018 yang dibuat HAJI SAKTI ALAMSYAH, S.H., M.Kn., M.M.
2. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 909/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dibuat oleh MAKBUL SUHADA, S.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor.
3. **Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 14762/2018 tanggal 23 Oktober 2018 diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor."**
5. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, menyatakan **batal atau tidak sah suatu Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), sehingga Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara dalam perkara ini.**

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa hal-hal yang telah terurai dalam eksepsi diatas, secara mutatis mutandis berlaku juga dalam pokok perkara jawaban TERGUGAT II ini;
2. Bahwa TERGUGAT II dengan ini menyatakan dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT dalam surat Gugatannya tertanggal 15 Juni 2020, kecuali yang secara tegas-tegas TERGUGAT II akui kebenarannya;
3. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil-dalil dalam **Posita Point 1 s.d Posita Point 17** gugatan PARA PENGGUGAT dengan alasan sebagai berikut:
  - a. Bahwa TERGUGAT II adalah **pihak yang beritikad baik**, sehingga tidak layak untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, justru sebaliknya **TERGUGAT II sebagai pihak yang sangat dirugikan** dikarenakan telah meminjamkan uang kepada PENGGUGAT I dan/atau pihak-pihak yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 931/Cigombong **sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah)** dengan jaminan Sertipikat Hak Milik

Halaman 11 dari 29 Halaman Putusan 153/Pdt.G/2020/PN.Cbi

### Disclaimer

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



**No. 931/Cigombong**, namun setelah jatuh tempo pelunasan PARA PENGGUGAT tidak segera membayar dan/atau melakukan pelunasan;

- b. Bahwa tidak benar jika PENGGUGAT I dan/atau pihak-pihak yang tercantum dalam **Sertipikat Hak Milik No. 931/Cigombong** tidak mengetahui jika tanahnya telah dijaminkan ke TERGUGAT II untuk meminjam uang, **justru ini adalah fakta yang diduga telah disembunyikan**;
- c. Bahwa sebagai **bukti otentik** telah terjadi pinjam meminjam uang antara TERGUGAT II dengan PENGGUGAT I sebagai berikut:
- **Sertipikat Hak Tanggungan No. 14762/2018** tertanggal **23 Oktober 2020** atas nama **PT. EMAS PERSADA FINANCE** diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
  - **Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 909/2018** tanggal 2 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan PPAT MAKBUL SUHADA, S.H. di Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;
  - **Akta pengakuan hutang Nomor 1** tanggal 1 Oktober 2018 yang dibuat oleh PENGGUGAT I selaku "pihak yang berhutang" dan TERGUGAT II selaku "pihak yang menghutangkan" dihadapan notaris HAJI SAKTI ALAMSYAH, S.H., M.Kn. di Kabupaten Karawang;
  - **Sertipikat Hak Milik No. 931/Cigombong seluas 759 M2** atas nama 1. Nyonya Hajjah NURIYAH (PENGUGAT I), 2. DEDI MAULANA, BA. (TERGUGAT I), 3. ERIK HUDURI (TURUT TERGUGAT IV), 4. RIDWAN BUANA (TURUT TERGUGAT III), 5. WATI NURAENI (PENGUGAT II), 6. SRI APRIYANTI ISKANDAR (PENGUGAT III) yang terletak di Desa/Kelurahan Cigombong, Kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
4. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka cukup beralasan secara hukum jika gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan PARA



PENGGUGAT kepada TERGUGAT II untuk **ditolak dan/atau tidak dapat diterima**;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang kami uraikan di atas, TERGUGAT II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara perdata *a quo* untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara perdata Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Cbn;
3. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

**DALAM POKOK PERKARA:**

**PRIMAIR:**

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menerima dan mengabulkan Jawaban TERGUGAT II untuk seluruhnya;
3. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**SUBSIDAIR:**

Mohon putusan yang seadil-adilnya dari suatu peradilan yang baik dan bijaksana (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, turut Tergugat I tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, turut Tergugat V melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban .tanggal 14 Oktober 2020, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. **TENTANG KEWENANGAN MENGADILI SECARA ABSOLUT (ABSOLUTE COMPETENTIE)**



Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan/upaya untuk mencari keadilan, Para Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong, karena tuntutan gugatan pada pokok perkaranya **Posita poin 13** adalah kutip ***“Bahwa dengan adanya perkara penipuan tersebut sudah cukup membuktikan bahwa Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tanggal 01 Oktober 2018, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 909/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 14762/2018 tanggal 23 Oktober 2018 menjadi cacat hukum atau batal demi hukum (null and void)”***; **dan Petitum poin 3 kutip** ***“Menyatakan batal demi hukum sebagai berikut yaitu :***

- ***Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tanggal 01 Oktober 2018 dibuat oleh Haji Sakti Alamsyah, SH, MKn, MM.***
- ***Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 909/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dibuat oleh makbul Suhada, SH Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor.***
- ***Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 14762/2018 tanggal 23 Oktober 2018 diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor.”***

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. pasal 1 angka 9 Undang Undang Nomor : 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

***“Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata”***

Maka Sertipikat Hak Tanggungan No. 14762/2018 merupakan Bescheiking/Keputusan Tata Usaha Negara dan produk final dari Turut Tergugat V yang merupakan Badan atau pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal pasal 1 angka 8 Undang Undang Nomor : 51





tahun 2009 Perubahan kedua Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa mengenai tuntutan untuk dinyatakan Batal demi hukum atas Sertipikat Hak Tanggungan No. 14762/2018 berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor : 51 tahun 2009 Perubahan kedua Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Jo. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian sengketa tindakan Pemerintahan dan kewenangan mengadili Perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrehtmatige overheids daad*) kewenangan menyatakan batal suatu Keputusan Tata Usaha Negara berada pada Peradilan Tata Usaha Negara.

Bahwa sedangkan gugatan aquo tentang gugatan perbuatan melawan hukum dengan substansi pokok permasalahan/duduk perkara yang diajukan oleh Para Penggugat mempermasalahkan tentang proses Sertipikat obyek sengketa Sertipikat Hak Tanggungan No. 14762/2018 penerbitannya tidak sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah sehingga telah melanggar hukum maka harus dibatalkan;

Bahwa dikarenakan tuntutan gugatan Penggugat yang menginginkan Sertipikat Hak Tanggungan No. 14762/2018 untuk dinyatakan batal demi hukum, dengan dasar dalil gugatan tentang adanya perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat maupun Turut Tergugat V dengan dalih Penerbitan sertipikat obyek sengketa yang diterbitkan oleh Turut Tergugat V tidak prosedural melanggar hukum yang imbasnya merugikan Para Penggugat selaku demikian permasalahan dalam perkara aquo murni kewenangan pengujiannya berada pada Peradilan Tata Usaha Negara;

Berdasarkan ketentuan dan hal-hal yang diuraikan diatas, fakta hukum telah terungkap secara tegas untuk mengadili Perkara aquo merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian gugatan aquo diajukan melalui Pengadilan Negeri Cibinong (Perdata) telah menyalahi



kewenangan mengadili secara absolut, maka mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim agar gugatan aquo ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat V menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat;
2. Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Turut Tergugat V dalam bagian eksepsi mohon dianggap berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula didalilkan dalam bagian pokok perkaranya;
3. Bahwa mengingat tindakan administratif Turut Tergugat V dalam menerbitkan sertipikat in litis adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) Jo. Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Pasal 2, Jo. Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 Jis. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor : 2 tahun 1962 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 serta **TELAH MEMENUHI** Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik/AAUPB (*Algemene Behoorlijk Bestuur /Principle Of Good Administration*);

Dengan demikian Turut Tergugat V TIDAK melakukan perbuatan yang melanggar hukum karena tidak menggunakan wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (*Detournement De Povoir*) dan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut TIDAK bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta tanpa wewenang yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Para Penggugat (*willekeur*) dan tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Jo.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang - Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986, Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b. Jo. Undang-undang Nomor : 51 tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

4. Bahwa, proses penerbitan maupun pencatatan Sertipikat Hak Milik Nomor 931/Cigombong telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 Jis. Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor : 2 tahun 1962 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 maupun penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 14762/2018 telah sesuai dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sehingga tidak melanggar hukum karena :

- *Telah sesuai dengan azas legalitas;*
- *Tidak berbuat sewenang-wenang (De tornement de pouvoir) ;*
- *Tidak berbuat sekehendak hati (Willekeur);*
- *Sesuai dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) ;*

Atas dasar uraian tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

1. Menerima Eksepsi dan Jawaban Turut Tergugat V;
2. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan sah Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 14762/2018
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 17 dari 29 Halaman Putusan 153/Pdt.G/2020/PN.Cbi

### Disclaimer

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



5. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya  
(*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat II dan turut Tergugat V tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 21 Oktober 2020, dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat II dan turut tergugat V telah mengajukan dupliknya pada tanggal 04 Nopember 2020;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut Penggugat dalam persidangan telah menyerahkan bukti surat darinya berupa :

1. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2301 K/Pdt/2007 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 113/Pdt/2007/PT.Bdg Juncto Putusan Pengadilan Negeri Sumedang Nomor: 12/Pdt.G/2006/PN.Smd, Diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Sumedang Nomor: 12/Pdt.G/2006/PN.Smd tanggal 8 Februari 2007, Diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Undang-undang Nomor : 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, diberi tanda P-3;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, semua bukti surat tersebut merupakan fotokopi dari fotokopi, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang bahwa di depan persidangan Tergugat II melalui kuasanya juga mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor: 931/Cigombong, Diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Akta Pengakuan hutang nomor: 1 Tertanggal 1 Oktober 2018, diberi tanda T.II-2 ;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor: 14762/2018 dan akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 909/2018, diberi tanda T.II-3;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan



dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang bahwa di depan persidangan turut Tergugat V melalui kuasanya juga mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi buku tanah sertifikat hak milik nomor 931/desa Cigombong, Diberi tanda T.T.V-1;
2. Fotokopi buku tanah hak tanggungan, nomor: 14762/2018, Diberi tanda T.T.V-2;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa karena didalam jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Turut Tergugat terdapat eksepsi terkait kewenangan absolut maka selanjutnya Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan sela yang amarnya sebagai berikut:

#### **M E N G A D I L I**

1. Menolak Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat V;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong berwenang untuk mengadili perkara perdata gugatan Nomor 153/Pdt.G/2020/PN.Cbi;
3. Memerintahkan sidang pemeriksaan perkara ini dilanjutkan;
4. Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut Penggugat dalam persidangan telah menyerahkan bukti-bukti surat tambahan berupa :

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 931/Desa Cigombong luas 759 M<sup>2</sup>, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi salinan Akta Pengakuan Hutang Nomor 1 tanggal 01 Oktober 2018 dibuat oleh Haji Sakti Alamsyah, SH, MKn, MM Fotokopi berupa sertifikat Hak Guna Bangunan No.12429, surat ukur Nomor:- tertanggal –



atas nama : PT.TAMARA JATIQ ALAGARIYAH (turut Tergugat I),Selanjutnya diberi tanda P-2;

3. Fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 909/2018 tanggal 02 Oktober 2018 dibuat oleh Makbul Suhada, SH PPAT (Turut Tergugat II),Selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 14762/2018 tanggal 23 Oktober 2018.,Selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Kematian No. 474.3/51/II/2004/2018 tanggal 19 -02-2018 dari Desa Pondokkaso Landeum, atas nama almarhum ERIK HUDURI.,Selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Salinan Putusan Pidana Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 16/Pid.B/2020/PN.Jkt.Tim tanggal 31 Maret 2020 atas nama Dedi Maulana BA.,Selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi surat Keputusan Kepala Rutan Kelas I Cipinang No. W10.PAS.PAS10.PK.01.0504-4775 tanggal 03 Juli 2020 Tentang Asimilasi Di Rumah Narapidana/Anak, berikut Lampirannya atas nama narapidana Dedi Maulana BA., Selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi surat Pemberitahuan Kedua No. 004/SPK-JKT/2020 tanggal 1 Januari 2019 dari PT. Emas Persada Finance (Tergugat II),Selanjutnya diberi tanda P-8;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya,kecuali bukti P-1, P-2, P-3, P-4, dan P-8 adalah merupakan fotokopi dari Fotokopi, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Pengugat;

Menimbang bahwa di depan persidangan Tergugat II melalui kuasanya juga mengajukan bukti surat tambahan sebagai berikut:

1. Fotokopi Penetapan Nomor 26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/PN.Cbi., selanjutnya diberi tanda T.II-4;
2. Fotokopi Penetapan Nomor: 26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/PN.Cbi.,Selanjutnya diberi tanda T.II-5;
3. Fotokopi Berita Acara Sita Eksekusi Nomor: 26/Pen.Pdt/Eks.Akte/2020/PN.Cbi.,Selanjutnya diberi tanda T.II-6;





Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat II;

Menimbang, Bahwa turut Tergugat V melalui kuasanya menyatakan tidak ada lagi mengajukan bukti surat dalam persidangan ini dan bukti surat yang diajukan turut Tergugat V dalam eksepsi dijadikan bukti surat dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa didepan persidangan selain mengajukan bukti surat tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi dibawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Saksi P ke-1 **MAMAN SUPRIATMAN**

- Bahwa saksi kenal dengan Hajah Buriyah dan anak-anaknya;
- Bahwa saksi kenal dengan Muhammad Lutfi karena orang tua Muhammad Lutfi yaitu Erik Huduri adalah teman saksi;
- Bahwa Erik Huduri telah meninggal;
- Bahwa saksi kenal Muhammad Lutfi sejak kecil karena orang tua Muhammad Lutfi yaitu Erik Huduri adalah teman kecil saksi;
- Bahwa Muhammad Lutfi adalah cucu kandung dari Hajah Nuriyah;
- Bahwa lokasi tanah yang dipermasalahkan dalam perkara ini berada di desa Cigombong, kecamatan Cigombong, Kabupaten Bogor;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah tersebut;
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut sekarang adalah Hajah Nuriyah;
- Bahwa hajah Nuriyah mendapatkan tanah tersebut dari peninggalan almarhum suaminya yaitu Haji Ahmad Yasin Iskandar;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Hajah Nuriyah mendapatkan tanah tersebut dari peninggalan suaminya karena saksi sejak kecil sudah tinggal di daerah tersebut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa diatas tanah tersebut ada bangunan rumah tinggal dan Yayasan yaitu sekolah SMK Pariwisata Bambu Pasundan dan SMK Mutiara Lido;
- Bahwa batas -batas tanah tersebut adalah : sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Sarifudin, sebelah timur berbatasan dengan jalan raya pasar Cigombong, sebelah utara berbatasan dengan ruko milik warga sekitar, sebelahnya lagi rumah milik pak Jayah ;
- Bahwa sampai sekarang Yayasan yang berdiri diatas tanah tersebut masih berjalan ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui atau tidak pernah mendengar kalau tanah tersebut pernah dijual ke orang lain ;
- Bahwa yang pernah saksi dengar kalau surat tanah tersebut adalah sertifikat hak milik;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui atau mendengar kalau tanah tersebut pernah digadaikan;
- Bahwa saksi kenal dengan anak-anak Hajah Nuriah yaitu DEDI MAULANA, BA, ERIK HUDURI, RIDWAN BUANA, WATI NURAENI dan SRI APRIYANTI ISKANDAR;
- Bahwa ERIK HUDURI Meninggal dunia tahun 2016;
- Bahwa saksi mengetahui kalau ERIK HUDURI meninggal dunia karena saksi melihat sendiri dan saksi ikut melayat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau tanah tersebut pernah atau tidak di agunkan;
- Bahwa saksi tidak mengetahi kalau tanah tersebut telah disita oleh Pengadilan;

Saksi P ke-2 **MUKTI.**

- Bahwa sekarang saksi bekerja sebagai staf di SMK Pariwisata Bambu Pasundan;

Halaman 22 dari 29 Halaman Putusan 153/Pdt.G/2020/PN.Cbi

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bekerja di SMK Pariwisata Bambu Pasundan tersebut sudah lama;
- Bahwa pemilik lahan SMK Pariwisata Bambu Pasundan tersebut adalah Hajah Nuriyah;
- Bahwa dasar saksi mengatakan kalau lahan tempat berdirinya SMK Pariwisata Bambu Pasundan adalah milik Hajah Nuriyah karena saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa Hakim Ketua menunjukan bukti P-1 kepada saksi dan saksi membenarkan bukti P-1 tersebut;
- Bahwa sertifikat tanah tersebut masih satu, Rumah dan SMK Pariwisata Bambu Pasundan tersebut masih dalam satu sertifikat hak milik;
- Bahwa Yayasan SMK Pariwisata Bambu Pasundan bisa berdiri diatas tanah milik hajah Nuriyah karena Yayasan SMK Pariwisata Bambu Pasundan menyewa tanah milik Hajah Nuriyah tersebut untuk mendirikan Yayasan SMK Pariwisata Bambu Pasundan;
- Bahwa tanah tersebut belum dibagi-bagi kepada ahli waris hajah Nuriyah dan sertifikat tanah tersebut masih satu belum dipecah-pecah;
- Bahwa saksi bisa melihat sertifikat tersebut karena hajah Nuriyah pernah datang kepada saksi dan menunjukan sertifikat tanah tersebut kepada saksi;
- Bahwa saksi mengetahui kalau sertifikat tanah diagunkan karena hajah Nuriyah cerita kepada saksi;
- Bahwa menurut keterangan Hajah Nuriyah kepada saksi , yang mengagunkan sertifikat tanah tersebut adalah DEDI MAULANA,BA;
- Bahwa DEDI MAULANA,BA adalah anak kandung dari Hajah Nuriyah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa total jumlah uang yang diterima oleh DEDI MAULANA,BA dari hasil mengagunkan sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi , hajah Nuriyah tidak pernah mengagunkan atau menggadaikan sertifikat tanah tersebut;

Halaman 23 dari 29 Halaman Putusan 153/Pdt.G/2020/PN.Cbi

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pihak SMK Pariwisata Bambu Pasundan membayar uang sewa tanah tersebut sekali setahun;
- Bahwa pihak SMK Pariwisata Bambu Pasundan membayar uang sewa tanah tersebut biasanya kepada Ridwan Buana;
- Bahwa diatas tanah tersebut ada di pasang plang penyitaan oleh pihak Finance;
- Bahwa selama ini yang memegang sertifikat tanah tersebut adalah hajah Nuriyah;
- Bahwa DEDI MAULANA,BA bisa mengagunkan sertifikat tanah tersebut karena DEDI MAULANA,BA pernah meminjam sertifikat tanah tersebut kepada hajah Nuriyah;
- Bahwa hajah Nuriyah memberikan sertifikat tanah tersebut kepada DEDI MAULANA ,BA karena pada saat itu DEDI MAULANA,BA meminjam sertifikat tanah tersebut dengan alasan untk keperluan pembangunan sekolah;
- Bahwa para ahli waris yang lain tidak mengetahui kalau sertifikat tanah tersebut dipinjam oleh DEDI MAULANA,BA;
- Bahwa saksi pernah melihat surat pengakuan hutang yang dibuat oleh notaris Sakti Alamsyah,S.H;
- Bahwa yang menunjukan surat pengakuan hutang tersebut kepada saksi adalah hajah Nuriyah;
- Bahwa kemudian saksi membenarkan bukti Pengakuan hutang kepada yang ditunjukan oleh kuasa Penggugat kepadanya;
- Bahwa Erik Huduri telah meninggal dunia tahun 2016;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Erik Huduri telah meninggal dunia karena saksi melayat pada saat Erik Huduri meninggal dunia
- Bahwa saksi menyatakan pernah melihat bukti P-3 tersebut yang dikeluarkan oleh notaris MAKBUL SUHADA pada tahun 2018 ;

Halaman 24 dari 29 Halaman Putusan 153/Pdt.G/2020/PN.Cbi

### Disclaimer

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



- Bahwa sepengetahuan saksi, para ahli waris yang lain tidak pernah menandatangani bukti P-3 tersebut karena ahli waris yang lainnya tidak mengetahui adanya bukti P-3 tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui kalau para ahli waris yang lainnya tidak pernah menandatangani bukti P-3 tersebut karena para ahli waris yang lainnya sudah pernah diperiksa di Polda karena masalah DEDI MAULANA, BA tersebut;
- Bahwa DEDI MAULANA, BA pernah dipidana karena telah melakukan penipuan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa lama DEDI MAULANA, BA dipidana akibat perbuatannya tersebut;
- Bahwa sekarang DEDI MAULANA, BA sudah bebas dari penjara;
- Bahwa Pemilik Yayasan SMK Pariwisata Bambu Pasundan adalah istri DEDI MAULANA,
- Bahwa didalam akta pengakuan hutang tersebut, sertifikat tanah tersebut digadaikan atau diagunkan ke finance dengan harga Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau tanah tersebut telah disita oleh pengadilan;
- Bahwa saksi bekerja di Yayasan SMK Pariwisata Bambu Pasundan;
- Bahwa saksi digaji oleh Yayasan SMK Pariwisata Bambu Pasundan;

Menimbang bahwa Selanjutnya Tergugat II dan turut Tergugat V melalui Kuasa Hukumnya masing-masing menyatakan tidak ada menghadirkan saksi dalam persidangan ini;:

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat II dan turut Tergugat V telah mengajukan kesimpulan tanggal 17 maret 2021 selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara persidangan sepanjang yang berkaitan dengan perkara ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang



tidak terpisahkan dengan putusan ini dan dapat dijadikan pertimbangan hukum selengkapny dalam putusan ini;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**DALAM EKSEPSI**

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

Menimbang, bahwa gugatan a quo terkait dengan adanya dugaan suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat dan atas perbuatan tersebut pihak para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk membatalkan beberapa akta sebagaimana tersebut dalam amar petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih jauh terkait materi perkara terlebih dahulu akan dipertimbangkan formalitas dari gugatan para Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca dan meneliti gugatan dalam posita gugatan Penggugat **angka 5** menyatakan:

*"Bahwa sebelumnya asli dari SHM No. 931 tersebut dipegang / disimpan oleh Penggugat I Nyonya Hajah Nuriyah, namun pada tahun 2018 Tergugat I mengutarakan maksud untuk meminjam buku sertifikat untuk keperluan pinjam uang untuk **mendirikan sekolah**, tetapi tidak jadi namun sertifikat tanah tersebut tidak dikembalikan oleh Tergugat I."*

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi **MAMAN SUPRIATMAN** dalam persidangan telah pula memberikan keterangan dibawah sumpah:

*"Di atas tanah tersebut ada bangunan rumah tinggal dan yayasan yaitu SMK Pariwisata Bambu Pasundan dan SMK Mutiara Lido";*

Menimbang, bahwa demikian pula saksi **MUKTI** menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut:

- *"Yayasan SMK Pariwisata Bambu Pasundan bisa berdiri di atas tanah milik Hajah Nuriah karena Yayasan SMK Pariwisata Bambu Pasundan **menyewa tanah** milik Hajah Nuriah tersebut untuk mendirikan Yayasan SMK Pariwisata Bambu Pasundan;*





- “Pemilik Yayasan SMK Pariwisata Bambu Pasundan adalah **istri DED/ MAULANA B.A.(Tergugat I);**”

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk sempurna suatu gugatan pihak Penggugat sepatutnya menyertakan seluruh pihak pihak terkait baik yang memiliki hubungan hukum atas objek perkara maupun pihak-pihak lain yang secara fisik berkaitan atau menguasai objek sengketa agar penyelesaian sengketa tidak berlarut-larut dengan masih adanya pihak-pihak lain yang merasa memiliki kepentingan hukum atas objek sengketa dikemudian hari;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terdapat pihak lain yang belum diajukan sebagai pihak tergugat dengan kata lain menurut hemat Majelis gugatan para Penggugat adalah gugatan yang kurang pihak (*Plurium litis consortium*), maka Majelis Hakim berpendapat terhadap gugatan para Penggugat a quo harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima atau *Niet onvankelijke verklaard*;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terdapat cacat formil atas formalitas gugatan dan telah dinyatakan gugatan para Penggugat untuk tidak dapat di terima maka terhadap eksepsi selebihnya atas gugatan a quo tidak perlu lagi untuk dipertimbangkan dan harus dinyatakan untuk ditolak;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa telah terdapat cacat formil atas gugatan para Penggugat a quo maka demikian pula terhadap pokok perkara Majelis Hakim menyatakan untuk juga tidak dapat diterima atau *Niet onvankelijke verklaard*;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan tersebut diajukan oleh para Penggugat dan telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka cukup beralasan hukum jika para Penggugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang selengkapny akan dicantumkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, pasal pasal dalam HIR, KUH Perdata, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini.

#### **MENGADILI**

#### **DALAM EKSEPSI**



❖ Menolak eksepsi-eksepsi Tergugat II dan Tergugat V;

**DALAM POKOK PERKARA**

- ❖ Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
- ❖ Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini, sebesar Rp 4.675.000,. (empat juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari : Rabu 31 Maret 2021 oleh kami : EDUWARD, S.H.,M.H sebagai Hakim Ketua, PUTU MAHENDRA,S.H.,M.H. dan FIRMAN KHADAFI TJINDARBUMI..S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 05 Januari 2021 putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu tanggal 14 April 2021** oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dihadiri oleh Rooy Saragih, S.H.,M.H Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II tanpa di hadiri Tergugat I,kuasa turut Tergugat I, turut Tergugat II, turut Tergugat III, turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V ;

Hakim - Hakim Anggota:

Hakim Ketua:

**PUTU MAHENDRA, S.H. M.H.**

**EDUWARD, S.H.,M.H**



**FIRMAN KHADAFI T JINDARBUMI, S.H.**

Panitera Pengganti

**ROOY SARAGIH, S.H., M.H**

Perincian Biaya Perkara No.153/Pdt.G.2020/PN.Cbi

1. Biaya Pendaftaran .....	Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses .....	Rp. 75.000,00
3. Biaya Panggilan .....	Rp.4.460.000,00
4. PNBP Panggilan.....	Rp. 90.000,00
5. Redaksi .....	Rp. 10.000,00
6. Materai.....	<u>Rp. 10.000,00</u>

Jumlah .....Rp. 4.675.000,00

(empat juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)