



**P U T U S A N**

**Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. Nama : LANNY SETYAWATI.  
NIK : 3375025206480003.  
Tempat & tgl Lahir : Pemalang, 29 Mei 1950.  
Pekerjaan/Jabatan : Mengurus Rumah Tangga.  
Alamat : Jl. RA. Kartini No.46 RT.002 RW.004 Kelurahan Noyontaansari, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan.

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I;**

2. Nama : TITIN LUTARSO.  
NIK : 3375026205720004.  
Tempat & tgl Lahir : Pekalongan, 22 Mei 1972.  
Pekerjaan/Jabatan : Mengurus Rumah Tangga.  
Alamat : Jl. RA. Kartini No.46 RT.002 RW.004 Kelurahan Noyontaansari, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan.

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II;**

3. Nama : HARYONO.  
NIK : 3375021104720005.  
Tempat & tgl Lahir : Pekalongan, 9 Agustus 1973.  
Pekerjaan/Jabatan : Wiraswasta.  
Alamat : Jl. RA. Kartini No.46 RT.002 RW.004 Kelurahan Noyontaansari, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan.

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III;**

4. Nama : LILYANA.  
NIK : 3375027108740001.  
Tempat & tgl Lahir : Pekalongan, 31 Agustus 1974.  
Pekerjaan/Jabatan : Mengurus Rumah Tangga.  
Alamat : Jl. RA. Kartini No.46 RT.002 RW.004 Kelurahan Noyontaansari, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan.

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV;**

*Halaman 1 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam perkara ini, Penggugat I, II, III dan IV yang selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat memberikan kuasa kepada:

1. ADI NUGROHO SETYONO, S.H.
2. SOEGENG ARI SOEBAGYO, S.H., M.Kn.
3. ARDI WIDYO HANDOYO, S.H., M.H.,
4. SUKAESIH, S.H.,

Para Advokat yang beralamat di Kantor Hukum Law Firm "A.N. SETYONO & PARTNERS" yang beralamat di Jalan Dr. Wahidin Nomor 114 Kelurahan Noyontaansari, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 167/ANS/Pdt/XII/2021, tanggal 14 Desember 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 19/W/Pdt/2022/PN.Cbn., tanggal 24 Januari 2022;

## Lawan:

1. Nama : FELLY ANGGRAINI T.  
Jenis kelamin : Perempuan.  
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga.  
Alamat : Jl. Kebon Pring No.37 Cirebon.  
Untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I;**
2. Nama : FREDDY TANDAPRANATA.  
Jenis kelamin : Laki-laki.  
Pekerjaan : Swasta.  
Alamat : Jl. Kebon Pring No.37 Cirebon.  
Untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II;**
3. Nama : YULIANA TANDAPRANATA.  
Jenis kelamin : Perempuan.  
Pekerjaan : Swasta.  
Alamat : Jl. Kebon Pring No.37 Cirebon.  
Untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III;**

Dalam perkara ini, Tergugat I, II dan III yang selanjutnya disebut dengan Para Tergugat memberikan kuasa kepada: 1. Dra. RISMA SITUMORANG, S.H., M.H.; 2. HORMAN SIREGAR, S.H.; 3. CHRISTINE N.A. SOUISA, S.H.; 4. ELIA RAHMANIA, S.H.; 5. DEDY RINALDI SIREGAR, S.H.; dan 6. ANGEL RISHA, S.H.; Para Advokat DAN Calon Advokat pada Kantor Advokat Hukum "RISMA SITUMORANG & PARTNERS" yang beralamat di Jalan Antara No. 45A Pasar Baru, Jakarta Pusat 10710, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing Nomor:

Halaman 2 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

07/SK/RM&P.I/2022, Nomor: 08/SK/RM&P.I/2022, dan Nomor: 09/SK/RM&P.I/2022, tertanggal 21 Januari 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon masing-masing Nomor: 20/W/Pdt/2022, Nomor: 21/W/Pdt/ 2022, dan Nomor: 22/W/Pdt/2022, tertanggal 24 Januari 2022;

4. Nama : IDA YULIA GO.  
Jenis kelamin : Perempuan.  
Pekerjaan : Notaris/PPAT.  
Alamat : Jl. Kutilang No.108 Kelurahan Panjang Wetan,  
Kecamatan Pekalongan Utara, Kota Pekalongan.

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

Dalam perkara ini pada awalnya Tergugat IV memberikan kuasa kepada:

1. Dra. RISMA SITUMORANG., S.H., M.H., 2. HORMAN SIREGAR., S.H., 3. CHRISTINE N.A. SOUISA, S.H., 4. ELIA RAHMANIA, S.H., 5. DEDY RINALDI SIREGAR, S.H., dan 6. ANGEL RISHA, S.H., Para Advokat dan Calon Advokat pada Kantor Advokat Hukum "RISMA SITUMORANG & PARTNERS" yang beralamat di Jalan Antara No. 45A Pasar Baru, Jakarta Pusat 10710, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 10/SK/RM&P.I/2022, tertanggal 21 Januari 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor: 23/W/Pdt/2022, tertanggal 24 Januari 2022, yang kemudian surat kuasa khusus tersebut dicabut oleh Tergugat IV pada tanggal 22 April 2022;

Tergugat IV kemudian memberikan Kuasanya kepada: H. ARIF N.S., S.H., M.H., dan ADI ARIYANTO S.H., Para Advokat yang beralamat di Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "H. ARIF N.S., S.H., M.H. & Associates", yang beralamat di Jl. Ki Hajar Dewantoro No. 11 Doro, Kabupaten Pekalongan, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 03/SK/Adv-ANS./IV/Pdt/2022, tanggal 25 April 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 110/W/Pdt/2022/PN.Cbn., tertanggal 26 April 2022;

5. Badan Pertanahan Nasional Kota Pekalongan, berkedudukan di Jalan Majapahit No.2, Podosugih, Kecamatan Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Dalam perkara ini, Turut Tergugat memberikan kuasa kepada:

1. HERU SETIAWAN, S.ST.  
2. SRI ROMDHONAH, S.SiT.  
3. ANDI SUKARNO.

Halaman 3 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn

#### 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

4. RILO NUR GUNAWAN.

5. LUJENG ARYANTO.

Para Pegawai dan PPNPN Kantor Pertanahan Kota Pekalongan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1/SKU-33.75.MP.02.03/I/2022, tanggal 20 Januari 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 37/W/Pdt/2022/PN.Cbn., tanggal 14 Februari 2022;

## **Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Januari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 7 Januari 2022 dalam Register Perkara Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV adalah ahli waris dari almarhum Lukito Lutiarto berdasarkan surat keterangan hak waris nomor : 05/II/2021 tertanggal 19 Februari 2021 yang dikeluarkan oleh Notaris & PPAT Haryoso, S.H. Penggugat I merupakan istri dari Almarhum Lukito Lutiarto semasa hidupnya. Sedangkan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III adalah ahli waris dari almarhum Hidayat Tandapranata.
2. Bahwa Alm. Lukito Lutiarto menjalin hubungan kerjasama dalam perdagangan dengan Alm. Hidayat Tandapranata sejak tahun 1968 dimana Alm. Hidayat Tandapranata memiliki sebuah pabrik teh di Cirebon sedangkan Alm. Lukito Lutiarto sebagai supplier melati ke pabrik teh tersebut.
3. Bahwa Alm. Lukito Lutiarto pernah meminjam uang di Bank Rakyat Indonesia (BRI) dengan jaminan Tanah Pekarangan Sertipikat Hak Milik Nomor 346 dengan luas kurang lebih 143 m2 atas nama Lukito Lutiarto d/h Liong Heng Siong berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Bandung No.46 Kelurahan Sugihwaras Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan, dua bidang tanah pekarangan berikut bangunan yang berdiri di atasnya atas nama Lukito Lutiarto d/h Liong Heng Siong yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46 RT 05 RW 19 Kelurahan Noyontaan Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.122 dengan luas kurang lebih 1.013 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.125 dengan luas kurang lebih 420 m2 atas nama Lukito Lutiarto (yang

Halaman 4 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



kemudian menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 260 dan Nomor 261 atas nama Hidayat Tandapranata dahulu bernama Tan Tjoen Hie).

4. Bahwa sekitar tahun 1993 Alm. Lukito Lutiarto tidak bisa mengembalikan uang tersebut di Bank sehingga pada akhirnya tanah pekarangan berikut bangunan di atasnya yang dijaminkan tersebut dilelang oleh Bank. Kemudian Alm. Lukito Lutiarto mengajukan gugatan perlawanan terhadap lelang tersebut ke Pengadilan Negeri Pekalongan dengan Nomor 37/Pdt.G/1993/PN.Pkl.
5. Bahwa sekitar tahun 1993 Alm. Lukito Lutiarto meminjam uang kepada Alm. Hidayat Tandapranata guna menebus tanah dan bangunan yang dijaminkan di Bank BRI dengan syarat sertipikat tanah dan bangunan tersebut harus dibaliknama menjadi atas nama Hidayat Tandapranata, nanti ketika Alm. Lukito Lutiarto sudah punya uang untuk mengembalikan barulah sertipikat tanah tsb boleh dibalik nama lagi menjadi atas nama Lukito Lutiarto lagi.
6. Bahwa Alm. Lukito Lutiarto telah melunasi hutangnya di Bank kemudian perkara di Pengadilan Negeri Pekalongan dengan Nomor 37/Pdt.G/1993/PN.Pkl., menyatakan ammar putusannya sebagai berikut :

**Eksepsi** :

Menolak eksepsi dari Tergugat I dan eksepsi dari Tergugat II

**Provisi** :

Menolak gugatan provisionil dari Penggugat untuk seluruhnya

**Konpensasi** :

**Dalam Pokok Perkara** :

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

**Rekonpensasi** :

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensasi tidak dapat diterima

**Dalam Konpensasi dan Rekonpensasi :**

- Menghukum Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini dianggar sebesar Rp. 182.750,- (seratus delapan dua ribu tujuh ratus lima puluh rupiah)
- Menghukum Penggugat Rekonpensasi/Tergugat I Konpensasi untuk membayar biaya perkara sebesar nihil.

Sehingga tanah pekarangan berikut bangunan diatasnya tersebut tidak jadi di lelang.

7. Bahwa kemudian Alm. Lukito Lutiarto dan Alm. Hidayat Tandapranata datang ke kantor Notaris/PPAT Ida Yulia Go, SH (Tergugat IV) untuk melakukan persyaratan pinjam uang yang diinginkan oleh Alm. Hidayat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tandapranata yaitu Alm. Hidayat Tandapranata mau memberikan pinjaman uang dengan syarat sertifikat harus dibuat Akta Jual Beli sebagai jaminannya.

8. Bahwa ada 3 (tiga) sertifikat yang dijaminan yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 346 dengan luas kurang lebih 143 m<sup>2</sup> atas nama Lukito Lutiarto d/h Liong Heng Siong berikut bangunan yang berdiri diatasnya terletak di Jl. Bandung No.46 Kelurahan Sugihwaras Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan, dua bidang tanah pekarangan berikut bangunan yang berdiri di atasnya atas nama Lukito Lutiarto d/h Liong Heng Siong yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46 RT 05 RW 19 Kelurahan Noyontaan Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan yang semula atas nama Lukito Lutiarto di balik nama menjadi Hidayat Tandapranata dengan cara dibuat Akta jual beli sebagai syarat peralihan hak.
9. Bahwa kemudian Alm. Lukito Lutiarto melunasi sebagian hutangnya tersebut kepada Alm. Hidayat Tandapranata sehingga Sertipikat Hak Milik No. 346 luas kurang lebih 143 m<sup>2</sup> atas nama Hidayat Tandapranata (yang semula atas nama Lukito Lutiarto) yang terletak di Jl. Bandung Nomor 46-48 Kelurahan Sugihwaras Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan dibalik nama lagi menjadi atas nama Lukito Lutiarto, sehingga Alm. Lukito Lutiarto masih memiliki sebagian hutangnya lagi terhadap Alm. Hidayat Tandapranata.
10. Bahwa karena Alm. Lukito Lutiarto masih memiliki sebagian hutangnya yang belum lunas kepada Alm. Hidayat Tandapranata, sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 122/Noyontaan seluas 1013 m<sup>2</sup> dan 125/Noyontaan seluas 420 m<sup>2</sup> atas nama Alm. Lukito Lutiarto yang telah dibalik nama menjadi sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 260/Noyontaan dan 261/Noyontaan atas nama Alm. Hidayat Tandapranata belum dibalik nama lagi seperti semula.
11. Bahwa setelah Alm. Lukito Lutiarto dan Alm. Hidayat Tandapranata datang ke kantor Tergugat IV seperti yang telah disebutkan dalam posita nomor 6 dan 7, Tergugat IV kemudian menerbitkan :
  - 1) Akta jual beli Nomor 92/PT/34/JB/1994 dengan obyek sebidang tanah dan bangunan serta sesuatu yang berdiri diatasnya Sertipikat Hak Milik No. 346/Sugihwaras
  - 2) Akta jual beli Nomor 93/PT/35/JB/1994 dengan obyek sebidang tanah dan bangunan serta sesuatu yang berdiri diatasnya sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 122/Noyontaan,dan

Halaman 6 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn

#### 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)



- 3) Akta jual beli Nomor 94/PT/36/JB/1994 dengan obyek sebidang tanah dan bangunan serta sesuatu yang berdiri di atasnya sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 125/Noyontaan

sesuai dengan kehendak Alm. Hidayat Tandapranata. Padahal sebidang tanah dan bangunan *a quo* adalah jaminan karena Alm. Lukito Lutiarto sebagai debitur meminjam uang kepada Alm. Hidayat Tandapranata sebagai kreditur. Akan hal ini Alm. Lukito Lutiarto dan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, serta Penggugat IV merasa dibodohi karena ini hanya sebagai akal-akalan dari kreditur saja supaya bisa mendapatkan keuntungan yang lebih atas obyek jaminan hutang tersebut. Akan tetapi dalam hal ini Akta jual beli Nomor 92/PT/34/JB/1994 tidak menjadi masalah karena sertipikat *a quo* telah kembali kepada Alm. Lukito Lutiarto lagi (pemilik asal).

Bahwa menurut Pasal 1457 KUHPerdato menyatakan bahwa:

*“Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.*

Dalam hal ini Alm. Lukito Lutiarto tidak menyerahkan obyek sengketa kepada Alm. Hidayat Tandapranata. Alm. Lukito Lutiarto bersama dengan keluarganya tetap menempati obyek sengketa dari dahulu hingga sekarang. Kemudian yang dilakukan oleh Alm. Lukito Lutiarto dan Alm. Hidayat Tandapranata adalah bukan jual beli, namun hutang piutang yang kemudian debitur menjaminkan barang miliknya dan dibuat akta jual beli seolah itu adalah jual beli, bahkan ketika debitur memiliki sejumlah uang untuk melunasi hutangnya, kreditur malah menolak dan mengakui bahwa obyek sengketa tersebut miliknya. Sehingga dalam hal ini sangat bertentangan dengan jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 KUHPerdato.

Bahwa syarat sahnya suatu perjanjian cq. syarat sah jual beli merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdato adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Dalam perkara *a quo* syarat subjektif suatu perjanjian yaitu “sepakat” tidak terpenuhi sehingga perjanjian tersebut dapat dibatalkan. *In casu* yang dilakukan oleh Alm. Lukito Lutiarto dan Alm. Hidayat Tandapranata tidak bisa dikategorikan sebagai jual beli dan tidak bisa pula dibuat akta jual beli. Bahwa syarat obyektif suatu perjanjian yaitu “suatu sebab yang halal” dalam perkara *a quo* juga tidak terpenuhi karena Alm. Hidayat Tandapranata



dalam memperoleh sertifikat atas obyek sengketa *a quo* disebabkan dengan cara yang tidak dibenarkan menurut hukum. Sehingga perjanjian cq. jual beli tersebut batal demi hukum.

Selain itu, karena tidak ada niat dari Alm. Lukito Lutiarto untuk menjual obyek sengketa *a quo*, obyek sengketa pun masih tetap ditempati oleh Alm. Lukito Lutiarto sampai saat ini sehingga tidak ada pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1475 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

*"Penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli".*

12. Bahwa di dalam Akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat IV tersebut banyak terdapat kejanggalan yang mana pada Akta jual beli Nomor 92/PT/34/JB/1994 menyatakan bahwa :

Pihak pertama dan pihak kedua menerangkan bahwa:

- Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
- Pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

Dan 93/PT/35/JB/1994 juga menyatakan bahwa:

- Pihak pertama dan pihak kedua menerangkan bahwa jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
- Pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

Serta dalam Akta jual beli Nomor 94/PT/36/JB/1994 juga menyatakan bahwa :

- Pihak pertama dan pihak kedua menerangkan bahwa jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- Pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

Sehingga dalam ketiga Akta jual beli tersebut di atas total bernilai Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah). Sedangkan dalam kwitansi yang diduga fiktif agar seperti jual beli, ketiga bidang tanah dan rumah atau bangunan yang berdiri di atasnya tersebut yaitu Sertipikat No. 4391973 Jl. Kartini No. 46 Luas 1.013 m2, Sertipikat No. 4391974 Jl. Kartini No. 46 Luas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

420 m2, dan Sertipikat No.5568129 Jl. Bandung No. 46 Luas 143 m2 secara global adalah senilai Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).

Dalam hal ini terjadi ketidaksesuaian antara jumlah harga di kwitansi dengan jumlah harga yang tertera pada akta. Padahal seharusnya pembuatan akta dan penyerahan uang tersebut dilakukan dihadapan Notaris/PPAT (Tergugat IV). Akan tetapi dalam pembuatan Akta jual beli perkara *a quo* tidak ada penyerahan uang secara terang dan tunai sejumlah Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah), angka tersebut terkesan mengada-ada dan fiktif. Akta jual beli *a quo* hanya dibuat dengan menguntungkan salah satu pihak dan dibuat atas dasar hutang piutang, bukan jual beli. Sehingga dalam hal ini Akta jual beli 92/PT/34/JB/1994, 93/PT/35/JB/1994, dan 94/PT/36/JB/1994 tersebut adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Sebagaimana diatur dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), jual beli tanah di Indonesia harus dilakukan secara terang dan tunai. Sifat terang dan tunai merupakan sifat jual beli tanah menurut hukum adat yang diakui berdasarkan Pasal 5 UUPA yang berbunyi:

*"Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama".*

Terang dan tunai berarti penyerahan hak atas tanah dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan.

Bahwa telah dijelaskan pula di dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa:

*"Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana dibuatnya".*

13. Bahwa Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV baru mengetahui pada bulan Juli tahun 2021 bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 260/Noyontaan dan 261/Noyontaan atas nama Hidayat Tandapranata telah berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 287/Noyontaan dan 288/Noyontaan karena penggantian blangko pada tahun 1995, kemudian telah beralih hak lagi kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan

Halaman 9 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



No.00038/Noyontaansari dan No.00037/Noyontaansari atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata, dan Yuliana Tandapranata.

14. Bahwa Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena akibat kelalaian Tergugat IV menjadikan beralihnya hak dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No.122/Noyontaan dan sertipikat Hak Guna Bangunan No.125/Noyontaan atas nama Lukito Lutiarto menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.260 dan 261 atas nama Hidayat Tandapranata, dan kemudian beralih kepada ahli warisnya yaitu Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III. Tergugat IV juga menerbitkan Akta Pinjam Pakai yang tidak diketahui oleh Penggugat sebelumnya. Dengan kelalaian Tergugat IV itu juga Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memanfaatkan situasi untuk mendapatkan materi yang lebih dengan menggunakan Akta Pinjam Pakai itu sehingga Penggugat semakin tidak berdaya. Dengan terbitnya Akta jual beli *a quo* juga mengakibatkan beberapa kali *appraisal* datang ke rumah Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV dengan maksud dan tujuan yang tidak jelas. Dengan terbitnya Akta jual beli *a quo* pula Tergugat IV bisa membuat Akta Pinjam Pakai yang menguntungkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sehingga bisa berbuat semena-mena terhadap Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV untuk membebaskan uang sewa kepada Para Penggugat karena telah menempati obyek sengketa. Padahal Para Penggugat dari awal memang sudah tinggal di tempat itu.
15. Bahwa Akta jual beli *a quo* dibuat tidak memenuhi syarat-syarat sah dalam pembuatan sebuah akta yang melibatkan beberapa pihak, Tergugat IV tidak pernah sama sekali membacakan akta dihadapan para pihak. Jika dibacakan pastilah para pihak bertanya mengapa selisih nominal pada akta *a quo* bisa sebanyak itu. Alm. Lukito Lutiarto dan Penggugat I sebagai isteri juga tidak pernah merasa menjual tanah dan bangunan *a quo*.
16. Bahwa selain hal itu, ada hal lain yang membuat Akta jual beli *a quo* cacat hukum, yaitu Akta jual beli Nomor 92/PT/34/JB/1994, 93/PT/35/JB/1994, dan 94/PT/36/JB/1994 tanggal 19-12-1994 (tanggal sembilanbelas desember tahun seribu sembilanratus sembilanpuluh empat) sedangkan di dalam kwitansi tertanggal 20 Desember 1994 (dua puluh desember seribu sembilan ratus sembilan puluh empat). Yang artinya Akta jual beli tersebut dibuat terlebih dahulu sebelum adanya transaksi jual beli. Padahal seharusnya Akta jual beli dibuat setelah adanya jual beli. Bagaimana



bisa ketika belum pernah terjadi jual beli tetapi sudah dibikin akta terlebih dahulu ?

17. Bahwa oleh karena Akta jual beli *a quo* cacat hukum, sehingga menimbulkan peralihan hak menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.260 dan No. 261 dan beralih lagi menjadi milik Tergugat I, Tergugat II, serta Tergugat III sebagai ahli warisnya menjadi cacat hukum juga karena didasari dengan akta jual beli yang cacat hukum. Sehingga dalam hal ini Turut Tergugat yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pekalongan juga telah melakukan perbuatan melawan hukum.
18. Bahwa berdasarkan hal tersebut sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Cirebon untuk membatalkan perjanjian jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta jual beli Nomor 93/PT/35/JP/1994 dan Akta jual beli Nomor 94/PT/36/JP/1994 serta mengembalikan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.122 dengan luas kurang lebih 1.013 m<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.125 dengan luas kurang lebih 420 m<sup>2</sup> atas nama Lukito Lutiarto yang menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 260 dan Nomor 261 atas nama Hidayat Tandapranata dahulu bernama Tan Tjoen Hie dan menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00038/ Noyontaansari dan No. 00037/Noyontaansari atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata, dan Yuliana Tandapranata.
19. Bahwa karena sertipikat obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III maka demi menghindari agar tanah obyek sengketa tidak dialihkan ke pihak lain dan terjaminnya pelaksanaan putusan Pengadilan, maka Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV memohon agar Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Cirebon berkenan kiranya meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah obyek sengketa.
20. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia dan untuk patuhnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat terhadap putusan ini, maka sudah sepatutnya Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi putusan ini.
21. Bahwa oleh karena gugatan ini didasari dengan bukti-bukti yang kuat dan otentik, mohon agar perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cirebon berkenan untuk memeriksa dan memutus sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat telah sah dan meyakinkan melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta jual beli Nomor 93/PT/35/JB/1994 dan 94/PT/36/JB/1994 adalah batal, tidak sah, dan cacat hukum dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.122 dengan luas kurang lebih 1.013 m2 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.125 dengan luas kurang lebih 420 m2 atas nama Lukito Lutiarto yang telah dibalik nama menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 260 dan Nomor 261 atas nama Hidayat Tandapranata dahulu bernama Tan Tjoen Hie dan kemudian dibalik namamenjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00038/Noyontaansari dan No.00037/Noyontaansari atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata, dan Yuliana Tandapranata adalah cacat hukum;
5. Menghukum Tergugat IV untuk membatalkan Akta jual beli Nomor 93/PT/35/JB/1994 dan 94/PT/36/JB/1994 dan mengembalikan hak Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV yang merupakan ahli waris dari Alm. Lukito Lutiarto;
6. Memerintahkan Turut Tergugat Badan Pertanahan Nasional Kota Pekalongan untuk membalik nama kembali Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 260 dan Nomor 261 atas nama Hidayat Tandapranata dahulu bernama Tan Tjoen Hie, yang terletak di Jl. RA. Kartini No.46, RT/RW 002/004 Kelurahan Noyontaansari, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah yang telah beralih menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00038/Noyontaansari dan No.00037/Noyontaansari atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata, dan Yuliana Tandapranata menjadi atas nama Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV yang merupakan ahli waris dari Almarhum Lukito Lutiarto;
7. Menyatakan/menetapkan sah dan berharga sita jaminan (*conserveitoir beslaag*) atas obyek sengketa (yang dahulu tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.122 luas  $\pm$  1.013 m2 dan No.125 luas  $\pm$  420 m2

Halaman 12 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn

#### 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)



atas nama Lukito Lutiarto d/h Liong Heng Siong yang terletak di Jl. RA. Kartini No.46, RT/RW: 005/019 Kelurahan Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah dan kemudian menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 260 dan Nomor 261 atas nama Hidayat Tandapranata dahulu bernama Tan Tjoen Hie, yang terletak di Jl. RA. Kartini No.46, RT/RW 002/004 Kelurahan Noyontaansari, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah) dan sekarang diwariskan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah diletakkan di atas tanah obyek sengketa sebagai yang dimaksudkan;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi putusan ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat;

Atau apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya. (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut yaitu:

- Penggugat I, II, III dan Penggugat IV datang menghadap kuasanya ARDI WIDYO HANDOYO, S.H., M.H.
- Tergugat I, II, III dan Tergugat IV datang menghadap kuasanya Dra. RISMA SITUMORANG., S.H., M.H., dan CHRISTINE N.A. SOUISA, S.H.
- Turut Tergugat datang menghadap kuasanya: HERU SETIAWAN, S.ST.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Masridawati, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cirebon sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 22 Maret 2022, ternyata upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa kemudian pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Kuasa Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat mengajukan perbaikan pada surat gugatannya yaitu pada posita gugatan nomor 3 yang semula tertulis :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Alm. Lukito Lutiarto pernah meminjam uang di Bank Rakyat Indonesia (BRI) dengan jaminan Tanah Pekarangan Sertipikat Hak Milik Nomor 346 dengan luas kurang lebih 143 m2 atas nama Lukito Lutiarto d/h Liong Heng Siong berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Bandung No.46 Kelurahan Sugihwaras Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan, dua bidang tanah pekarangan berikut bangunan yang berdiri di atasnya atas nama Lukito Lutiarto d/h Liong Heng Siong yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46 RT 05 RW 19 Kelurahan Noyontaan Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.122 dengan luas kurang lebih 1.013 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.125 dengan luas kurang lebih 420 m2 atas nama Lukito Lutiarto (yang kemudian menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 260 dan Nomor 261 atas nama Hidayat Tandapranata dahulu bernama Tan Tjoen Hie).

Diperbaiki sehingga menjadi sebagai berikut:

- Bahwa Alm. Lukito Lutiarto pernah meminjam uang di Bank Rakyat Indonesia (BRI) dengan jaminan Tanah Pekarangan Sertipikat Hak Milik Nomor 346 dengan luas kurang lebih 143 m2 atas nama Lukito Lutiarto d/h Liong Heng Siong berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jl. Bandung No.46 Kelurahan Sugihwaras Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan, dua bidang tanah pekarangan berikut bangunan yang berdiri di atasnya atas nama Lukito Lutiarto d/h Liong Heng Siong yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46 RT 05 RW 19 Kelurahan Noyontaan Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.122 dengan luas kurang lebih 1.013 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.125 dengan luas kurang lebih 420 m2 atas nama Lukito Lutiarto yang kemudian menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 260 atas nama Hidayat Tandapranata dahulu bernama Tan Tjoen Hie, yang terletak di Jl. RA. Kartini No.46 RT.05 RW.19 Kelurahan Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah B.63.
- Barat : Jl. Raya RA. Kartini.
- Timur : Noyontaan Gg.13.
- Selatan : Tanah B.64.

dan Nomor 261 atas nama Hidayat Tandapranata dahulu bernama Tan Tjoen Hie, yang terletak di Jl. RA. Kartini No.46 RT.05 RW.19 Kelurahan Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 14 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



- Utara : Tanah B.62.
- Barat : Jl. Raya RA. Kartini.
- Timur : Jalan Kampung.
- Selatan : Noyontaan Gg.13.

Menimbang, bahwa untuk persidangan selanjutnya yaitu jawab jinawab, maka persidangan dilakukan secara elektronik, hal mana sesuai dengan ketentuan Keputusan Ketua Mahkamah Agung Nomor: 129/SK/KMA/VIII/2019 tentang Petunjuk Teknis Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik;

Menimbang, atas gugatan Para Penggugat tersebut, kemudian bahwa Kuasa Tergugat I, II dan III mengajukan jawaban tertanggal 10 Mei 2022, yang pada pokoknya sebagai berikut:

**JAWABAN TERGUGAT I, II dan III.**

**I. Dalam Kompensi.**

1. Bahwa dalam Hukum Acara Perdata, pihak perseorangan ataupun suatu badan hukum yang bertindak sebagai Penggugat haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum sehingga berhak dan memiliki kapasitas untuk menggugat.
  - 1.1. Bahwa dari seluruh uraian posita gugatannya, tidak ada satupun dalil yang menguraikan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, II dan III;  
Dengan demikian Tergugat I, II dan III adalah orang-orang yang keliru ditarik sebagai pihak Tergugat oleh Para Penggugat dalam perkara ini karena tidak ada Perbuatan Melawan Hukum apapun yang dilakukan Tergugat I, II dan III sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat.
  - 1.2. Bahwa dalam seluruh uraian posita gugatannya, tidak ada satupun uraian yang mendalilkan dasar hak ataupun alas hak Para Penggugat atas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46 RT 05 RW 19 Kelurahan Noyontaan Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan;  
Dengan demikian Para Penggugat adalah orang-orang yang tidak mempunyai alas hak atas kepemilikan tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana didalilkan dalam gugatan Para Penggugat. Dengan kata lain, Para Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat; dan sesuai dengan



Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2962/K/ Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1998 yang berbunyi :

*"Bahwa salah satu prinsip fundamental atas sahnya gugatan secara formal, gugatan harus diajukan oleh Pihak yang memiliki kapasitas bertindak sebagai Penggugat. Menurut Hukum Acara Perdata orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata, hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan. Apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak mempunyai kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan mengandung cacat hukum dan gugatan yang mengandung cacat error in persona dalam bentuk kualifikasi in person".*

Maka jelas dan nyata Para Penggugat tidak memiliki *Persona Standi in Judicio* di depan Pengadilan Negeri Cirebon atas perkara ini, sehingga sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya.

2. Bahwa dalam butir 2 Petitum Gugatannya, Para Penggugat meminta Majelis Hakim memeriksa perkara ini untuk *"menyatakan bahwa Tergugat I, II dan III telah sah dan meyakinkan melakukan Perbuatan Melawan Hukum"* padahal dalam Posita Gugatannya Para Penggugat sama sekali tidak pernah mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II dan III;

Sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 67 k/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, menyatakan *"Petitum tidak sesuai dengan posita, maka permohonan kasasi dapat diterima dan Putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan"* dengan demikian telah jelas dan nyata gugatan Para Penggugat tidak jelas (kabur) karena petitum gugatan tidak sesuai dengan posita gugatan, sehingga cukup alasan dan dasar hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya.

3. Bahwa Tergugat I, II dan III menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada butir 5, 6, 7, 8, 10 dan 11 yang pada pokoknya Para Penggugat mendalilkan mengenai adanya utang piutang dengan jaminan tanah bersertipikat, lalu terkait utang tersebut dibuat jual beli antara Alm. Lukito Lutiarso dengan Alm. Hidayat Tandapranata atas tanah bersertipikat yang dijaminan tersebut.

**Dalil Para Penggugat Tersebut Tidak Benar Karena Faktanya:**

- 3.1. Bahwa dari seluruh dalil gugatannya, Para Penggugat telah mencampuradukkan antara utang piutang dengan jaminan antara Alm. Lukito Lutiarso (Ic Pewaris Para Penggugat) dengan Alm. Hidayat

Halaman 16 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



Tandapranata (Ic suami Tergugat I, ayah Tergugat II dan Tergugat III) -*Quod non*- dengan jual beli tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya antara Alm. Lukito Lutiarto dengan Alm. Hidayat Tandapranata yang telah dilakukan pada tahun 1994 (28 tahun yang lalu).

3.2. Bahwa hubungan hukum yang benar terjadi antara Alm. Lukito dengan Alm. Hidayat Tandapranata adalah hubungan jual beli tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, bersertipikat, pada tahun 1994 yang dilakukan di hadapan PPAT/Pejabat yang berwenang.

3.3. Bahwa pada tanggal 6 Desember 1994, Alm. Lukito Lutiarto (selaku Penjual) bersama dengan istrinya (Ic Penggugat I), dan Alm. Hidayat Tandapranata (selaku Pembeli) datang ke kantor Tergugat IV dengan maksud dan tujuan untuk melakukan jual beli atas 3 (tiga) bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yaitu :

- Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, dalam Sertipikat Hak Milik No. 346/Sugihwaras, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 12 Maret 1982 No. 375/1982, seluas + 143 M2, yang terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah, Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Timur, Desa/ Kelurahan Sugihwaras, Jalan Bandung No. 46;
  - Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 122/Noyontaan, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1979 No. 43/1979, seluas + 1013 M2, yang terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah, Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Timur, Desa/Kelurahan Noyontaan, Jalan RA. Kartini No. 46; dan
  - Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 125/Noyontaan, diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Maret 1979 No. 45/1979, seluas + 420 M2 yang terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah, Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Timur, Desa/Kelurahan Noyontaan, Jalan RA. Kartini No. 46;
- Dan oleh karena pada saat itu ketiga Sertipikat tersebut masih dijadikan agunan di BRI oleh Alm. Lukito Lutiarto atas hutangnya, dan masih disita jaminan PUPN, sehingga uang penjualan ketiga bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut dari Alm. Hidayat Tandapranata, disetor dan digunakan oleh Alm. Lukito



Lutiarso untuk melunasi hutang Alm. Lukito Lutiarso di BRI, maka sebelum dilakukan penandatanganan Akta jual beli, para pihak (Ic Alm. Lukito Lutiarso dan Alm. Hidayat Tandapranata) mohon kepada Tergugat IV untuk dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan jual beli dan Akta Kuasa untuk Menjual sebagaimana termuat dalam : Akta Perjanjian tanggal 6 Desember 1994 No. 11 dan Akta Kuasa tanggal 6 Desember 1994 No. 12, yang keduanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris di Pekalongan (Ic Tergugat IV).

3.4. Bahwa setelah ketiga sertipikat tersebut di angkat sitanya, pada tanggal 19 Desember 1994 Alm. Lukito Lutiarso selaku Penjual (yang dalam melakukan tindakan hukum ini telah mendapat persetujuan dari istrinya Ic Penggugat I berdasarkan Akta Kuasa tanggal 6 Desember 1994 No. 12) dengan Alm. Hidayat Tandapranata selaku Pembeli, menghadap kepada Tergugat IV (*Notaris di Pekalongan yang pada saat itu oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan Surat Keputusannya tanggal 17 September 1991 No. 54-XI-1991, diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah untuk wilayah seluruh Kotamadya Pekalongan*) untuk melakukan jual beli sebagaimana dituangkan dalam :

- Akta jual beli No. 92/PT/34/JB/1994 atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, Sertipikat Hak Milik No. 346/Sugihwaras, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 12 Maret 1982 No. 375/1982 seluas  $\pm$  143 M2 yang terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah, Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Timur, Desa/Kelurahan Sugihwaras, Jalan Bandung No. 46;
- Akta jual beli No. 93/PT/35/JB/1994 atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 122/Noyontaan, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1979 No. 43/1979 seluas  $\pm$  1.013 M2 yang terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah, Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Timur, Desa/ Kelurahan Noyontaan, Jalan RA. Kartini No. 46; dan
- Akta jual beli No. 94/PT/36/JB/1994 atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 125/Noyontaan, diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Maret



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1979 No. 45/1979 seluas  $\pm$  420 M2 yang terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah, Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Timur, Desa/ Kelurahan Noyontaan, Jalan RA. Kartini No. 46.

- 3.5. Bahwa jual beli tersebut dilakukan oleh Alm. Lukito Lutiarto dan Alm. Hidayat Tandapranata bukan untuk persyaratan pinjam uang atau sebagai jaminan yang diinginkan oleh Alm. Hidayat Tandapranata sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat, namun jual beli tersebut dilakukan oleh Alm. Lukito Lutiarto dengan persetujuan dari Lanny Setyawati (Ic Penggugat I) istri Alm. Lukito Lutiarto sebagaimana yang tertuang dalam Akta Kuasa No. 12 tanggal 6 Desember 1994 yang dibuat dihadapan Tergugat IV selaku PPAT/ Notaris di Pekalongan.
- 3.6. Bahwa seluruh proses jual beli tersebut berikut Akta jual beli No. 92/PT/34/JB/1994, Akta jual beli No. 93/PT/ 35/JB/1994 dan Akta jual beli No. 94/PT/36/JB/1994 telah dilakukan secara benar, sah sesuai aturan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga selanjutnya Alm. Hidayat Tandapranata melakukan proses balik nama sertifikat atas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang dibelinya tersebut, dari atas nama Lukito Lutiarto dahulu bernama Liong Heng menjadi atas nama Hidayat Tandapranata dahulu Tan Tjoen Hie.
- 3.7. Bahwa jual beli tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang dilakukan oleh Alm. Lukito Lutiarto selaku Penjual dengan Alm. Hidayat Tandapranata selaku Pembeli, telah memenuhi asas hukum jual beli tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yaitu terang, tunai dan riil, telah terjadi dan telah sesuai dilakukan dengan ketentuan Pasal 32 Jo. Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 Jo. Pasal 1457 Jo. Pasal 1458 KUHPerdata, sehingga secara jelas dan tegas membuktikan bahwa Alm. Hidayat Tandapranata sebagai pembeli beritikad baik, untuk itu Alm. Hidayat Tandapranata patut mendapat perlindungan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata Jo. Surat Edaran MA RI Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;

Halaman 19 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 34 K/ Sip/1956 tanggal 01 Agustus 1956, No. 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976, No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 yang pada pokoknya menyatakan :

*“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah dan tuntutan agar Tergugat-Tergugat menyerahkan rumah dan pekarangan tersebut ditolak”.*

3.8. Bahwa kemudian sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya Sertipikat Hak Milik No. 346/Sugihwaras seluas  $\pm$  143 M2 sudah dijual kembali oleh Alm. Hidayat Tandapranata (selaku Penjual) kepada Alm. Lukito Lutiarto (selaku Pembeli), karena dibeli kembali oleh Alm. Lukito Lutiarto dari Alm. Hidayat Tandapranata sebagai pemilik (Penjual), bukan dikembalikan karena Alm. Lukito telah melunasi sebagian hutang *“quod non”* sebagaimana didalilkan Para Penggugat pada butir 9 Gugatannya;

Dengan demikian yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara ini adalah 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 122/Noyontaan seluas  $\pm$  1.013 M2 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 125/Noyontaan, seluas  $\pm$  420 M2, yang terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah, Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Timur, Desa/Kelurahan Noyontaan, Jalan RA. Kartini No. 46.

3.9. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 122/Noyontaan seluas  $\pm$  1.013 M2 yang sudah di Balik Nama menjadi atas nama Hidayat Tandapranata, kemudian berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 260/Noyontaan karena penggantian blangko pada tahun 1995, sedangkan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 125/ Noyontaan seluas  $\pm$  420 M2 yang sudah dibalik nama menjadi atas nama Hidayat Tandapranata, berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 261/Noyontaan karena penggantian blangko pada tahun 1995.

3.10. Bahwa setelah Alm. Hidayat Tandapranata membeli tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46 Kelurahan Noyontaan Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 260/Noyontaan dan

Halaman 20 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 261/Noyontaan keduanya atas nama Hidayat Tandapranata, terhitung sejak tanggal 1 Mei 1997 Alm. Lukito Lutiarto menempati dan memakai tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut karena mendapat izin dan persetujuan dari Alm. Hidayat Tandapranata berdasarkan Akta Persetujuan Pinjam Pakai No. 20 tanggal 28 Juli 1997 yang dibuat di hadapan Notaris di Pekalongan (Ic Tergugat IV) dari Alm. Hidayat Tandapranata kepada Alm. Lukito Lutiarto (Ic Pewaris Para Penggugat); Pasal 3 Akta Persetujuan Pinjam Pakai No. 20 tanggal 28 Juli 1997 menyebutkan:

*"Karena persetujuan ini dibuat dengan mengingat pribadinya pihak kedua, maka persetujuan ini berakhir dengan sendirinya bilamana pihak kedua meninggal dunia".*

- 3.11. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 122/Noyontaan seluas  $\pm$  1.013 M2 yang sudah dibaliknama menjadi atas nama Hidayat Tandapranata, kemudian berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 260/ Noyontaan karena penggantian blangko pada tahun 1995, sudah tidak tercatat lagi karena berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 287/Noyontaan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Pekalongan (Turut Tergugat) pada tanggal 01 Juni 2001 dengan Surat Ukur No. 25/Noyontaan/2001 karena perpanjangan Hak Guna Bangunan; Sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 125/Noyontaan seluas  $\pm$  420 M2 yang sudah di Balik Nama menjadi atas nama Hidayat Tandapranata, kemudian berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 261/Noyontaan karena penggantian blangko pada tahun 1995, sudah tidak tercatat lagi karena berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 288/Noyontaan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Pekalongan (Turut Tergugat) pada tanggal 01 Juni 2001 dengan Surat Ukur No. 24/ Noyontaan/2001 karena perpanjangan Hak Guna Bangunan.
- 3.12. Bahwa pada tanggal 6 November 2020 Lukito Lutiarto meninggal dunia, sehingga sesuai ketentuan Pasal 3 Akta Persetujuan Pinjam Pakai No. 20 tanggal 28 Juli 1997, persetujuan untuk menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46 Kelurahan Noyontaan Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan Jawa Tengah, berakhir dengan sendirinya (demi hukum sudah berakhir),

Halaman 21 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



sehingga Para Penggugat selaku Ahli Waris Alm. Lukito Lutiarto dan/atau siapapun juga, tidak mempunyai hak dan tidak mempunyai dasar hukum untuk menempati dan menguasai tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46 Kelurahan Noyontaan Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan Jawa Tengah milik Alm. Hidayat Tandapranata.

3.13. Bahwa Hidayat Tandapranata meninggal dunia pada tanggal 27 Desember 2018 sesuai Kutipan Akta Kematian berdasarkan Akta Kematian No. 3274-KM-08012019-0014 yang dikeluarkan oleh Plt Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Cirebon pada tanggal 10 Januari 2019 dan Tergugat I, II dan III adalah Ahli Waris dari Alm. Hidayat Tandapranata berdasarkan Surat Keterangan Hak waris Alm. Hidayat Tandapranata.

3.14. Bahwa oleh karena Alm. Hidayat Tandapranata telah meninggal dunia pada tahun 2018, dan adanya pergantian nama kelurahan dari Noyontaan menjadi Noyontaansari pada tahun 2020, maka pada tahun 2021 terjadi perubahan sebagai berikut :

- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 122/Noyontaan seluas  $\pm$  1013 M2 yang sudah dibalik nama menjadi atas nama Hidayat Tandapranata, kemudian berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 260/Noyontaan karena penggantian blangko pada tahun 1995, dan berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 287/Noyontaan karena perpanjangan hak guna bangunan, berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00038/Noyontaansari dengan Surat Ukur No. 1093/Noyontaansari/ 2020 atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata dan Yuliana Tandapranata (Ic Tergugat I, II dan III selaku Ahli Waris Alm. Hidayat Tandapranata), yang untuk selanjutnya di dalam Jawaban ini disebut 'SHGB 00038';
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 125/Noyontaan seluas  $\pm$  420 M2 yang sudah dibalik nama menjadi atas nama Hidayat Tandapranata, kemudian berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 261/Noyontaan karena penggantian blangko pada tahun 1995, sudah tidak ada lagi dan berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 288/Noyontaan karena perpanjangan hak guna bangunan, berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00037/Noyontaansari dengan Surat Ukur No. 1092/



Noyontaansari/2020 atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata dan Yuliana Tandapranata (Ic Tergugat I, II dan III selaku Ahli Waris Alm. Hidayat Tandapranata) yang untuk selanjutnya di dalam jawaban ini disebut 'SHGB 00037'.

3.15. Bahwa dari uraian tersebut di atas, jelas dan nyata dalil-dalil gugatan Para Penggugat tidak benar dan mengada-ada seolah-olah jual beli tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang dilakukan oleh Alm. Lukito Lutiarto dengan Alm. Hidayat Tandapranata, merupakan utang-piutang dengan jaminan, sehingga sangat beralasan dalil-dalil gugatan Para Penggugat ditolak.

3.16. Bahwa sebaliknya justru terbukti Para Penggugat tidak mempunyai dasar dan hak atas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46 Kelurahan Noyontaansari (dahulu Noyontaan) Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan Jawa Tengah sebagaimana tercantum dalam SHGB 00038 dan SHGB 00037 dimana keduanya adalah atas nama Tergugat I, II dan III, namun Para Penggugat mendalilkan ada utang dengan jaminan sehingga seolah-olah jual beli yang telah dilakukan 28 (dua puluh delapan) tahun yang lalu adalah cacat hukum *-quod non-*.

3.17. Bahwa Para Penggugat pun mengetahui dengan pasti bahwa Alm Lukito Lutiarto beserta Para Penggugat masih menempati tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46 Kelurahan Noyontaansari (dahulu Noyontaan) Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan Jawa Tengah sebagaimana tercantum dalam SHGB 00038 dan SHGB 00037 terhitung sejak tanggal 1 Mei 1997 sampai dengan Alm. Lukito Lutiarto meninggal dunia tanggal 6 November 2020 adalah hanya berdasarkan persetujuan dan izin dari Alm. Hidayat Tandapranata berdasarkan Akta Persetujuan Pinjam Pakai No. 20 tanggal 28 Juli 1997 yang dibuat di hadapan Notaris di Pekalongan (Ic Tergugat IV);

Bahwa oleh karena Alm. Lukito Lutiarto meninggal dunia tanggal 6 November 2020, maka Persetujuan Pinjam Pakai tersebut telah berakhir dengan sendirinya sebagaimana disepakati oleh Alm. Lukito Lutiarto dengan Alm. Hidayat Tandapranata dalam Pasal 3 Persetujuan Pinjam Pakai tersebut. Dengan demikian maka Para Penggugat sudah tidak berhak lagi untuk menempati tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana tercantum dalam

Halaman 23 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHGB 00038 dan SHGB 00037 yang merupakan milik Tergugat I, II dan III.

4. Bahwa Tergugat I, II dan III menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada butir 12, 14 dan 15 yang pada pokoknya Para Penggugat menyatakan :

*"Bahwa di dalam Akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat IV tersebut banyak terdapat kejanggalan yang mana pada Akta jual beli Nomor 92/PT/34/JB/1994 menyatakan bahwa :*

*Pihak pertama dan pihak kedua menerangkan bahwa :*

- a. jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);*
- b. Pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebutakta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).*

*Dan 93/PT/35/JB/1994 juga menyatakan bahwa :*

- a. Pihak pertama dan pihak kedua menerangkan bahwa jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);*
- b. Pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebutakta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).*

*Serta dalam Akta jual beli Nomor 94/PT/36/JB/1994 juga menyatakan bahwa :*

- a. Pihak pertama dan pihak kedua menerangkan bahwa jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);*
- b. Pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebutakta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).*

*Sehingga dalam ketiga Akta jual beli tersebut diatas total bernilai Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah). Sedangkan dalam kwitansi yang diduga fiktif agar seperti jual beli , ketuga bidang tanah dan rumah atau bangunan yang berdiri diatasnya tersebut yaitu sertifikat No. 4391973 Jl. Kartini No. 46 Luas 1013 m2, sertifikat No. 431974 Jl. Kartini No. 46 Luas 420 m2, dan sertifikat No. 5568129 Jl. Bandung No. 46-48 Luas 143 m2 secara global adalah senilai Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah)"*

*..... Dengan terbitnya Akta jual beli aquo pula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sehingga bisa berbuat semena-mena terhadap Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV untuk membebaskan uang sewa kepada Para Penggugat karena telah menempati obyek sengketa. Padahal Para Penggugat dari awal memang sudah tinggal di tempat itu.....*

*Bahwa Akta jual beli aquo dibuat tidak memenuhi syarat-syarat sah dalam pembuatan sebuah akta yang melibatkan beberapa pihak, Tergugat IV tidak pernah sama sekali membacakan akta dihadapan para pihak. Jika dibacakan pastilah para pihak bertanya mengapa selisih nominal pada akta a quo bisa sebanyak itu. Alm. Lukito Lutiarto dan Penggugat I sebagai isteri juga tidak pernah merasa menjual tanah dan bangunan aquo."*



**Dalil Para Penggugat Tersebut Tidak Benar Karena Faktanya:**

- 4.1. Bahwa sebagaimana telah Tergugat I, II dan III uraikan pada butir 3 Jawaban tersebut di atas, bahwa jual beli tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang dilakukan oleh Alm. Lukito Lutiarto dengan Alm. Hidayat Tandapranata pada tanggal 19 Desember 1994 (28 tahun yang lalu) adalah sah dan sesuai dengan aturan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan Alm. Hidayat Tandapranata adalah Pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi, oleh karenanya Para Penggugat tidak dapat membatalkan ataupun meminta untuk dinyatakan tidak sah dan cacat hukum.
- 4.2. Bahwa gugatan mengenai jual beli tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang dilakukan oleh Alm. Lukito Lutiarto selaku Penjual dengan Alm. Hidayat Tandapranata selaku Pembeli, baru diajukan oleh Para Penggugat setelah 27 (dua puluh tujuh) tahun kemudian, gugatan ini-pun diajukan setelah Tergugat I, II dan III meminta Para Penggugat untuk mengembalikan tanah dan bangunan milik Tergugat I, II dan III;  
Semasa hidupnya, Alm. Lukito Lutiarto tidak pernah menyangkal jual beli tersebut dan tidak pernah mengajukan gugatan ataupun Laporan Polisi atas jual beli dan peralihan hak atas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana tercantum dalam SHGB 00038 dan SHGB 00037 milik Tergugat I, II dan III.
- 4.3. Bahwa harga riil jual beli yang dilakukan antara Alm. Lukito Lutiarto selaku Penjual dengan Alm. Hidayat Tandapranata selaku Pembeli pada tahun 1994 atas 3 (tiga) bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana diuraikan pada butir 3 Jawaban tersebut di atas, adalah total sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sebagaimana yang tertulis di dalam kwitansi pembayaran tanggal 20 Desember 1994 dari Alm. Hidayat Tandapranata kepada Alm. Lukito Lutiarto.
- 4.4. Bahwa adapun harga yang tercantum di dalam Akta-Akta tersebut dengan total sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah), sementara harga riil yang tertulis di dalam kwitansi pembayaran dari Alm. Hidayat Tandapranata kepada Alm. Lukito Lutiarto adalah total sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), adalah merupakan kesepakatan antara Alm. Hidayat Tandapranata selaku Pembeli dengan Alm. Lukito Lutiarto selaku Penjual.

Halaman 25 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



- 4.5. Bahwa selain itu, mengenai nominal harga yang tercantum dalam Akta jual beli berbeda dengan yang tercantum dalam Kwitansi adalah merupakan hal yang biasa, selama telah disepakati, diberikan oleh Pembeli (ic Alm. Hidayat Tandapranata) dan diterima oleh Penjual (ic Alm. Lukito Lutiarto), hal tersebut tidak menjadikan Akta jual beli menjadi cacat hukum.
- 4.6. Bahwa dalam melakukan jual beli *a quo*, Alm. Lukito Lutiarto telah mendapat persetujuan dari Lanny Setyawati, istri Alm. Lukito Lutiarto (Ic. Penggugat I) sebagaimana tercantum dalam Akta Kuasa Nomor 12 tanggal 6 Desember 1994 yang dibuat dihadapan Tergugat IV selaku Notaris di Pekalongan.
- 4.7. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah jelas dan nyata seluruh proses jual beli tersebut berikut Akta jual beli No. 92/PT/34/JB/ 1994, Akta jual beli No. 93/PT/35/JB/1994 dan Akta jual beli No. 94/PT/36/JB/1994 tertanggal 19 Desember 1994 telah dilaksanakan secara benar dan sah sesuai hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga selanjutnya Alm. Hidayat Tandapranata melakukan proses Balik Nama seluruh Sertipikat atas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang dibelinya tersebut, dari atas nama Lukito Lutiarto dahulu bernama Liong Heng menjadi atas nama Hidayat Tandapranata dahulu Tan Tjoen Hie; Dengan demikian Para Penggugat tidak dapat membatalkan Akta jual beli tanggal 19 Desember 1994 No. 93/PT/35/JB/1994 dan No. 94/PT/36/JB/1994 tersebut ataupun meminta untuk dinyatakan tidak sah dan cacat hukum.
- 4.8. Bahwa sebagaimana telah Tergugat I, II dan III uraikan pada butir 3 Jawaban tersebut di atas, bahwa setelah Lukito Lutiarto meninggal dunia pada tanggal 6 November 2020, maka sesuai ketentuan Pasal 3 Akta Persetujuan Pinjam Pakai No. 20 tanggal 28 Juli 1997, persetujuan untuk menempati tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46 Kelurahan Noyontaansari (dahulu Noyontaan) Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan Jawa Tengah, berakhir dengan sendirinya (demi hukum sudah berakhir).
- 4.9. Bahwa Para Penggugat dan atau siapapun tidak mempunyai hak dan tidak mempunyai dasar untuk menempati dan menguasai tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46



Kelurahan Noyontaansari (dahulu Noyontaan) Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan Jawa Tengah sebagaimana SGHB 00037 dan SHGB 00038 atas nama Tergugat I, II dan III.

- 4.10. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 5 Akta Persetujuan Pinjam Pakai No. 20 tanggal 28 Juli 1997 yang dibuat dihadapan Notaris di Pekalongan (Ic Tergugat IV) oleh Alm. Hidayat Tandapranata sebagai Pihak Pertama dengan Alm. Lukito Lutiarto sebagai Pihak Kedua (Ic Pewaris Para Penggugat), diatur sebagai berikut :

*"Pihak Kedua berjanji serta mengikatkan diri untuk menyerahkan kembali apa yang diperjanjikan dalam akta ini kepada pihak pertama pada waktu yang telah ditentukan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 atau Pasal 2 Akta ini dalam keadaan baik dan terpelihara tanpa adanya tuntutan suatu imbalan ganti kerugian/uang pengosongan/uang pesangon atau dalam bentuk dan dengan nama apapun juga..... dst.."*

dan oleh karena Para Penggugat masih menempati dan menguasai tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya SGHB 00037 dan SHGB 00038, sehingga secara lisan Tergugat I telah menghimbau kepada Para Penggugat untuk segera meninggalkan dan mengosongkan tanah dan bangunan SHGB 00037 dan SHGB 00038, namun Para Pengugat tidak mengindahkannya; Dengan demikian perbuatan Para Penggugat inilah yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat I, II dan III.

- 4.11. Bahwa selanjutnya Tergugat I mengirimkan peringatan tertulis kepada Para Penggugat sesuai dengan Surat tertanggal 22 Februari 2021 dan Surat tertanggal 5 Maret 2021, namun juga tidak ditanggapi dan dilaksanakan oleh Para Penggugat, dan justru malah Para Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pekalongan (Ic Perkara Register No. 10/Pdt.G/2021/PN.PKL), dan kemudian mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Cirebon (Ic Perkara ini, Register No. 2/Pdt.G/2022/PN.CBN);

Dengan demikian, Tergugat I, II dan III tidak ada melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Penggugat.

5. Bahwa Tergugat I, II dan III menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat pada butir 16, 17, 18, 19, 20, 21 dan 22 yang pada pokoknya Para Penggugat mendalilkan :

*"Bahwa oleh karena Akta jual beli aquo cacat hukum, sehingga menimbulkan peralihan hak menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 260 dan No. 261 dan beralih lagi menjadi milik Tergugat I, Tergugat*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*II serta Tergugat III sebagai ahli warisnya menjadi cacat hukum juga karena didasari dengan akta jual beli yang cacat hukum.....*

*Bahwa berdasar hal tersebut sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Cirebon untuk membatalkan Perjanjian jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta jual beli Nomor 93/PT/36/JB/1994 dan Akta jual beli Nomor 94/PT/36/JB/1994 serta mengembalikan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 122 dengan luas kurang lebih 1.013 M2 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 125 dengan luas kurang lebih 420 M2 atas nama Lukito Lutiarto .....*

*Bahwa karena sertipikat obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maka demi menghindari agar tanah obyek sengketa tidak dialihkan ke pihak lain dan terjaminannya pelaksanaan putusan Pengadilan, maka Para Penggugat memohon agar yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan berkenan kiranya meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas tanah obyek sengketa.*

*Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia dan untuk patuhnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat terhadap putusan ini, maka sudah sepatutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi putusan ini.*

*Bahwa oleh karena gugatan ini didasari dengan bukti-bukti yang kuat dan otentik mohon agar perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi."*

## **Dalil Para Penggugat Tersebut Tidak Benar Dan Harus Ditolak Karena Faktanya:**

- 5.1. Bahwa sebagaimana telah Tergugat I, II dan III uraikan pada butir 3 dan 4 Jawaban tersebut di atas, seluruh proses jual beli antara Alm. Hidayat Tandapranata selaku Pembeli dengan Alm. Lukito Lutiarto selaku Penjual sebagaimana tertuang dalam Akta jual beli No. 92/PT/34/JB/1994, Akta jual beli No. 93/PT/35/JB/1994 dan Akta jual beli No. 94/PT/36/JB/1994 tertanggal 19 Desember 1994 telah dibuat dan dilaksanakan secara benar, sah sesuai aturan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga proses balik nama yang dilakukan oleh Alm. Hidayat Tandapranata atas 3 (tiga) sertipikat tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang dibelinya tersebut dari atas nama Lukito Lutiarto menjadi atas nama Hidayat Tandapranata adalah sah secara hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Dengan demikian peralihan hak atas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, sebagaimana tercantum dalam SHGB 00037 dan tanah SHGB 00038 menjadi atas nama Tergugat I, II dan III selaku ahli

Halaman 28 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



waris dari Alm. Hidayat Tandapranata juga adalah sah secara hukum dan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya Para Penggugat tidak dapat membatalkan Akta jual beli tanggal 19 Desember 1994 No. 93/PT/35/JB/1994 dan No. 94/PT/36/JB/1994 ataupun meminta untuk dinyatakan tidak sah dan cacat hukum.

**Tidak Ada Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Tergugat I, II, Dan III Kepada Para Penggugat:**

- 5.2. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Para Penggugat tidak jelas, tidak benar dan tidak didukung oleh bukti-bukti yang sah dan otentik, maka permohonan sita jaminan, dwangsom dan serta-merta sebagaimana dimohonkan oleh Para Penggugat jelas tidak beralasan dan tidak berdasar sama sekali, sehingga patut untuk ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini.
6. Bahwa Tergugat I, II dan III menolak dalil-dalil Para Penggugat untuk selebihnya karena dalil-dalil tersebut tidak relevan dan tidak berdasarkan hukum, dan sesuai dengan seluruh uraian Tergugat I, II dan III tersebut di atas, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

**II. Dalam Rekonpensi.**

1. Bahwa seluruh dalil Jawaban yang telah diuraikan dalam konpensi tersebut di atas, secara mutatis-mutandis mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian rekonpensi ini.
2. Bahwa Tergugat I, II, III (Dalam Konpensi) pada bagian Rekonpensi ini untuk selanjutnya disebut Penggugat Rekonpensi I, Penggugat Rekonpensi II dan Penggugat Rekonpensi III, yang secara bersama-sama disebut Para Penggugat Rekonpensi; sedangkan untuk Para Penggugat (Dalam Konpensi) pada bagian Rekonpensi ini untuk selanjutnya masing-masing disebut Tergugat Rekonpensi I, Tergugat Rekonpensi II, Tergugat Rekonpensi III dan Tergugat Rekonpensi IV, dan secara bersama-sama disebut Para Tergugat Rekonpensi;  
Untuk Tergugat IV konpensi pada bagian Rekonpensi ini selanjutnya disebut Turut Tergugat Rekonpensi I, dan untuk Turut Tergugat konpensi pada bagian Rekonpensi ini selanjutnya disebut Turut Tergugat Rekonpensi II.
3. Bahwa dari seluruh dalil dalam Gugatan konpensi yang diajukan Para Tergugat Rekonpensi kepada Para Penggugat Rekonpensi terbukti adalah dalil-dalil yang tidak jelas, tidak benar, tidak beralasan dan tidak

Halaman 29 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



berdasarkan hukum, sehingga jelas dan nyata Gugatan konpensasi Para Tergugat Rekonpensasi hanya bersifat 'coba-coba/untung-untungan' dan mengada-ada bahkan memutarbalikkan fakta yang sebenarnya seolah-olah Para Penggugat Rekonpensasi yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum, padahal Para Tergugat Rekonpensasi-lah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Penggugat Rekonpensasi sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata.

4. Bahwa sebagaimana telah Para Penggugat Rekonpensasi uraikan pada Jawaban dalam konpensasi, Para Penggugat Rekonpensasi menegaskan kembali sebagai berikut :

4.1. Bahwa Para Penggugat Rekonpensasi adalah pemilik sah tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di jalan yang setempat dikenal Jl. RA. Kartini No. 46, Kelurahan Noyontaansari (dahulu Noyontaan), Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, Jawa Tengah, sebagaimana tercantum dalam :

- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00038/Noyontaansari seluas 1013 M2 dengan Surat Ukur No. 1093/Noyontaansari/ 2020, atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata dan Yuliana Tandapranata (Ic Para Penggugat Rekonpensasi), dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan B63;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah SHGB No.00037;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Noyontaan Gang 13;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. RA. Kartini;

yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Pekalongan (Turut Tergugat Rekonpensasi II), yang untuk selanjutnya disebut 'SHGB 00038'; dan

- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00037/Noyontaansari seluas 420 M2 dengan Surat Ukur No. 1092/ Noyontaansari/ 2020 atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata dan Yuliana Tandapranata (Ic Para Penggugat Rekonpensasi), dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah SHGB No.00038;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Noyontaan Gang 13;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Noyontaan Gang 13;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. RA. Kartini



yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Pekalongan (Turut Tergugat Rekonpensi II), yang untuk selanjutnya disebut 'SHGB 00037'.

4.2. Bahwa SHGB 00038 dan SHGB 00037 masing-masing berasal dari :

- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 122/Noyontaan seluas + 1013 M2 yang sudah dibalik nama menjadi atas nama Hidayat Tandapranata (berdasarkan Akta jual beli No. 93/PT/35/ JB/1994 tanggal 19 Desember 1994 antara Alm. Hidayat Tandapranata selaku Pembeli dengan Alm. Lukito Lutiarto selaku Penjual), kemudian berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 260/Noyontaan karena penggantian blangko pada tahun 1995, sudah tidak tercatat lagi dan berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 287/Noyontaan karena perpanjangan hak guna bangunan pada tahun 2001, dan terakhir berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00038/ Noyontaansari dengan Surat Ukur No. 1093/Noyontaansari/2020 atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata dan Yuliana Tandapranata (Ic Para Penggugat Rekonpensi) karena adanya pergantian nama kelurahan dari Noyontaan menjadi Noyontaansari pada tahun 2020 dan karena telah meninggalnya Alm. Hidayat Tandapranata (tanggal 27 Desember 2018); dan
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 125/Noyontaan seluas + 420 M2 yang sudah dibalik nama menjadi atas nama Hidayat Tandapranata (berdasarkan Akta jual beli No. 94/PT/36/JB/ 1994 tanggal 19 Desember 1994 antara Alm. Hidayat Tandapranata selaku Pembeli dengan Alm. Lukito Lutiarto selaku Penjual), kemudian berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 261/Noyontaan karena penggantian blangko pada tahun 1995, sudah tidak ada lagi dan berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 288/Noyontaan karena perpanjangan hak guna bangunan pada tahun 2001, dan terakhir berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00037/Noyontaansari dengan Surat Ukur No. 1092/Noyontaansari/2020 atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata dan Yuliana Tandapranata (Ic Para Penggugat Rekonpensi) karena adanya pergantian nama kelurahan dari Noyontaan menjadi Noyontaansari pada tahun 2020



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan karena telah meninggalnya Alm Hidayat Tandapranata (tanggal 27 Desember 2018).

- 4.3. Bahwa jual beli yang dilakukan antara Alm. Lukito Lutiarto selaku Penjual dengan Alm. Hidayat Tandapranata selaku Pembeli pada tanggal 19 Desember 1994 tersebut dibuat di hadapan PPAT Ida Yulia Go, S.H., selaku Pejabat yang berwenang yaitu Turut Tergugat Rekonpensi I yang merupakan PPAT/Notaris di Pekalongan yang pada saat itu oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan Surat Keputusannya tanggal 17 September 1991 No. 54-XI-1991, diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah untuk wilayah seluruh kotamadya Pekalongan);
- Jual beli dilakukan dengan tunai dan terang, sehingga Alm. Hidayat Tandapranata adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi secara hukum.
- 4.4. Bahwa jual beli tersebut dilakukan oleh Alm. Lukito Lutiarto dengan Alm. Hidayat Tandapranata bukan untuk persyaratan pinjam uang maupun jaminan apapun, bahkan jual beli tersebut dilakukan oleh Alm. Lukito Lutiarto dengan persetujuan dari Lanny Setyawati selaku istri Alm. Lukito Lutiarto (Tergugat Rekonpensi I) sebagaimana tercantum dalam Akta Kuasa Nomor 12 tanggal 6 Desember 1994 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat Rekonpensi I selaku PPAT/Notaris di Pekalongan.
- 4.5. Bahwa seluruh proses jual beli tersebut telah dilaksanakan secara benar, sah sesuai aturan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga selanjutnya Alm. Hidayat Tandapranata melakukan proses Balik Nama semua Sertipikat atas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang dibelinya tersebut, dari atas nama Lukito Lutiarto dahulu bernama Liong Heng menjadi atas nama Hidayat Tandapranata dahulu Tan Tjoen Hie, dan terakhir telah menjadi atas nama Para Penggugat Rekonpensi sesuai SHGB 00038 dan SHGB 00037 (yang telah diuraikan oleh Para Penggugat Rekonpensi pada butir 2 dan 3 dalam Gugatan Rekonpensi tersebut di atas).
- 4.6. Bahwa setelah Alm. Hidayat Tandapranata membeli tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46 Kelurahan Noyontaansari (dahulu Noyontaan) Kecamatan Pekalongan

Halaman 32 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn

### 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)

Halaman 32



Timur Kota Pekalongan Jawa Tengah sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 260/Noyonyaan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 261/Noyontaan, keduanya atas nama Hidayat Tandapranata (terakhir menjadi SHGB 00038 dan SHGB 00037 atas nama Para Penggugat Rekonpensi), Alm. Lukito Lutiarto beserta Para Tergugat Rekonpensi menempati dan memakai tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut dengan mendapat izin dan persetujuan dari Alm. Hidayat Tandapranata berdasarkan Akta Persetujuan Pinjam Pakai No. 20 tanggal 28 Juli 1997 yang dibuat di hadapan Notaris Ida Yulia Go, S.H di Pekalongan (Ic Turut Tergugat Rekonpensi I) oleh Alm. Hidayat Tandapranata (Pewaris Para Penggugat Rekonpensi) dengan Alm. Lukito Lutiarto (Ic Pewaris Para Tergugat Rekonpensi) dengan diketahui dan disetujui oleh Lanny Setywati selaku istri Alm. Lukito Lutiarto (Tergugat Rekonpensi I).

- 4.7. Bahwa karena pada tanggal 6 November 2020 Lukito Lutiarto telah meninggal dunia, sehingga sesuai ketentuan Pasal 3 Akta Persetujuan Pinjam Pakai No. 20 tanggal 28 Juli 1997, persetujuan untuk menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46 Kelurahan Noyontaansari (dahulu Noyontaan) Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan Jawa Tengah, berakhir dengan sendirinya (demi hukum sudah berakhir) sehingga selanjutnya Para Tergugat Rekonpensi selaku Ahli Waris Alm. Lukito Lutiarto dan/atau siapapun juga yang menempati tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya *a quo*, tidak mempunyai hak dan tidak mempunyai dasar untuk menempati dan menguasai tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46 Kelurahan Noyontaansari (dahulu Noyontaan) Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan Jawa Tengah milik Alm. Hidayat Tandapranata (sekarang milik Para Penggugat Rekonpensi).

Dengan demikian Para Tergugat Rekonpensi yang hingga saat ini masih menempati tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya *a quo* dan tidak menyerahkan kepada Para Penggugat Rekonpensi jelas dapat dikualifisir melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Penggugat Rekonpensi, sehingga sangat beralasan bagi Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menyatakan Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan sangat beralasan untuk menghukum Para Tergugat Rekonpensi dan atau

Halaman 33 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



siapa pun yang menempati/menguasai tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut, untuk mengembalikan dan menyerahkan tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut kepada Para Penggugat Rekonpensi.

- 4.8. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 5 Akta Persetujuan Pinjam Pakai No. 20 tanggal 28 Juli 1997 yang dibuat di hadapan Notaris Ida Yulia Go, S.H., di Pekalongan (Ic Turut Tergugat Rekonpensi I) oleh Alm. Hidayat Tandapranata sebagai pihak pertama dengan Alm. Lukito Lutiarto sebagai pihak kedua (Ic Pewaris Para Tergugat Rekonpensi), diatur sebagai berikut :

*"Pihak Kedua berjanji serta mengikatkan diri untuk menyerahkan kembali apa yang diperjanjikan dalam akta ini kepada pihak pertama pada waktu yang telah ditentukan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 atau Pasal 2 Akta ini dalam keadaan baik dan terpelihara tanpa adanya tuntutan suatu imbalan ganti kerugian/uang pengosongan/uang pesangon atau dalam bentuk dan dengan nama apapun juga ..... dst.."*

dan oleh karena Para Tergugat Rekonpensi masih menempati dan menguasai tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana SGHB 00037 dan SHGB 00038, meskipun Penggugat Rekonpensi I telah menghimbau dan mengingatkan Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya sewa ataupun mengosongkan tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana SHGB 00037 dan SHGB 00038 baik secara lisan maupun tulisan, namun Para Tergugat Rekonpensi tidak mengindahkannya.

- 4.9. Bahwa selanjutnya Penggugat Rekonpensi I telah mengirimkan peringatan tertulis kepada Para Tergugat Rekonpensi sesuai dengan Surat tertanggal 22 Februari 2021 dan Surat tertanggal 5 Maret 2021, namun tidak juga ditanggapi dan dilaksanakan oleh Para Tergugat Rekonpensi, bahkan justru Para Tergugat Rekonpensi malah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Pekalongan dengan Register Perkara No. 10/Pdt.G/2021/PN.PKL dan di Pengadilan Negeri Cirebon dengan Register Perkara No. 2/Pdt.G/ 2022/PN.CBN.
5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, justru Para Tergugat Rekonpensi yang telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Penggugat Rekonpensi karena :
- Para Tergugat Rekonpensi masih menempati dan menguasai tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jl. RA.

Halaman 34 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



Kartini No. 46 Kelurahan Noyontaansari (dahulu Noyontaan) Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan Jawa Tengah sebagaimana SHGB 00038 dan SHGB 00037 atas nama Para Penggugat Rekonpensi, padahal terhitung sejak Alm. Lukito Lutiarto meninggal dunia pada (tanggal 20 Nopember 2020) Para Tergugat Rekonpensi selaku Ahli Waris Alm. Lukito Lutiarto dan/atau siapapun juga yang menempati tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya a quo, tidak mempunyai hak dan tidak mempunyai dasar apapun untuk menempati dan menguasai tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46 Kelurahan Noyontaansari (dahulu Noyontaan) Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan Jawa Tengah tersebut.

- Para Tergugat Rekonpensi tidak mengindahkan dan tidak menanggapi himbauan dan peringatan yang dilakukan oleh Para Penggugat Rekonpensi baik secara lisan maupun secara tertulis, akan tetapi justru Para Tergugat Rekonpensi malah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Pekalongan dengan Register Perkara No. 10/Pdt.G/2021/PN.PKL dan di Pengadilan Negeri Cirebon dengan Register Perkara No. 2/Pdt.G/ 2022/PN.CBN.

Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat Rekonpensi tersebut telah dapat dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan Kerugian Materiil dan Immateriil bagi Para Penggugat Rekonpensi sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara Jo Pasal 1870 KUHPerdara, yang berbunyi :

*"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*

*"Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya."*

6. Bahwa Penggugat Rekonpensi I telah melaporkan perbuatan Para Tergugat Rekonpensi tersebut kepada Kepolisian Republik Indonesia Daerah Jawa Tengah (Polda Jateng) sesuai dengan Laporan Polisi No. LP/B/250/V/2021/Jateng Ditreskrim, tanggal 7 Mei 2021. Saat ini Laporan Polisi tersebut sudah dalam tahap penyidikan dan penyidik telah melakukan pemeriksaan saksi-saksi antara lain saksi PPAT/Notaris Ida Yulia Go, S.H (Ic Turut Tergugat Rekonpensi I) yang membuat Akta jual beli

Halaman 35 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



dan Akta Persetujuan Pinjam Pakai yang dilakukan oleh Alm. Lukito Lutiarto dengan Alm. Hidayat Tandapranata.

7. Bahwa adapun akibat Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat Rekonpensi tersebut di atas, maka Para Penggugat Rekonpensi telah mengalami kerugian Materiil dan Immateriil sebagai berikut :

- Kerugian Materiil berupa :
  - Kerugian kehilangan pendapatan (keuntungan yang seharusnya didapatkan) Para Penggugat Rekonpensi untuk menguasai dan/atau menjual tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46 Kelurahan Noyontaansari (dahulu Noyontaan) Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan Jawa Tengah sebagaimana SHGB 00038 dan SHGB 00037 atas nama Para Penggugat Rekonpensi kepada pihak lain, yang dinilai sebesar Rp.12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah);
  - Kerugian kehilangan pendapatan (keuntungan yang seharusnya didapatkan) Para Penggugat Rekonpensi untuk menyewakan tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46 Kelurahan Noyontaansari (dahulu Noyontaan) Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan Jawa Tengah sebagaimana SHGB 00038 dan SHGB 00037 atas nama Para Penggugat Rekonpensi kepada pihak lain, yang setahun diperkirakan sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), dan dengan adanya perkara ini sampai dengan memperoleh kekuatan hukum tetap atau sampai Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia memakan waktu  $\pm$  3 (tiga) tahun, sehingga apabila 3 tahun disewakan, Para Penggugat Rekonpensi akan mendapatkan uang sewa sebesar Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah);
  - Bahwa SHGB 00038 dan SHGB 00037 atas nama Para Penggugat Rekonpensi telah diajukan Perpanjangan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pekalongan (Turut Tergugat Rekonpensi II), namun pada saat akan dilakukan pengukuran ulang oleh Petugas dari BPN Kota Pekalongan, Para Tergugat Rekonpensi tidak mengizinkan Petugas tersebut masuk ke dalam pekarangan tanah serta bangunan SHGB 00038 dan SHGB 00037, sehingga proses perpanjangan SHGB 00038 dan SHGB 00037 di BPN Pekalongan tidak dapat dilanjutkan. Dengan demikian seluruh biaya yang telah

Halaman 36 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkan oleh Para Penggugat Rekonpensi untuk proses perpanjangan 2 (dua) SHGB tersebut menjadi sia-sia, yaitu sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).

sehingga total Kerugian Materiil yang dialami oleh Para Penggugat Rekonpensi adalah sebesar Rp.12.370.000.000,- (*dua belas milyar tiga ratus tujuh puluh juta rupiah*).

- Kerugian Immateriil berupa :

Kerugian yang timbul adalah hilangnya kepercayaan calon pembeli tanah kepada Para Penggugat Rekonpensi, dan tidak bisa diperpanjangnya SHGB karena Para Tergugat Rekonpensi menguasai secara fisik tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut, serta tidak diizinkannya petugas Kantor Pertanahan Kotamadya Pekalongan masuk untuk melakukan pengukuran ulang, sehingga waktu Para Penggugat Rekonpensi terbuang dengan sia-sia dan menjadi beban pikiran yang mengganggu Penggugat Rekonpensi untuk mempertahankan hak-hak dan kepentingan hukum Para Penggugat Rekonpensi, dalam hal ini tidak ternilai harganya, namun dapat Para Penggugat Rekonpensi setarakan nilainya sebesar Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah).

8. Bahwa untuk menjamin agar isi putusan ini dilaksanakan oleh Para Tergugat Rekonpensi dan tidak sia-sia dikemudian hari, maka dengan ini Para Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46 Kelurahan Noyontaansari (dahulu Noyontaan) Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan Jawa Tengah sebagaimana SHGB 00038 dan SHGB 00037 atas nama Para Penggugat Rekonpensi.
9. Bahwa Gugatan Rekonpensi ini didasarkan atas bukti-bukti yang otentik sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, oleh karenanya sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk mengabulkan seluruh dalil Gugatan Rekonpensi Para Penggugat Rekonpensi, dan Putusan dalam Rekonpensi *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) walaupun ada perlawanan, banding, maupun kasasi.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas Dalam Konpensi dan Dalam Rekonpensi, maka sangat beralasan bagi Tergugat I, II dan III konpensi/Para

Halaman 37 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn

#### 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

Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutuskan dan mengadili sebagai berikut :

## I. Dalam Konpensi.

1. Menolak gugatan Para Peggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Peggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini untuk seluruhnya.

## II. Dalam Rekonpensi.

1. Mengabulkan gugatan Para Peggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Peggugat Rekonpensi;
3. Menyatakan Akta jual beli yang dilakukan antara Alm. Lukito Lutiarto selaku Penjual dengan Alm. Hidayat Tandapranata (Pewaris Para Peggugat Rekonpensi) selaku Pembeli, di hadapan PPAT Ida Yulia Go, S.H (Turut Tergugat Rekonpensi I) yaitu :
  - Akta jual beli No. 93/PT/35/JB/1994 tanggal 19 Desember 1994; dan
  - Akta jual beli No. 94/PT/36/JB/1994 tanggal 19 Desember 1994adalah sah dan berkekuatan hukum.
4. Menyatakan Para Peggugat Rekonpensi adalah pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan yang setempat dikenal Jl. RA. Kartini No. 46, Kelurahan Noyontaansari (dahulu Noyontaan), Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, Jawa Tengah, sebagaimana terdapat dalam :
  - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00038/Noyontaansari seluas 1013 M2 dengan Surat Ukur No. 1093/Noyontaansari/2020, atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata dan Yuliana Tandapranata (Ic Para Peggugat Rekonpensi), dengan batas-batas:
    - a. Sebelah Utara : berbatasan dengan B63;
    - b. Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah SHGB No.00037;
    - c. Sebelah Timur : berbatasan dengan Noyontaan Gang 13;
    - d. Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. RA. Kartini.yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Pekalongan (Turut Tergugat Rekonpensi II); dan
  - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00037/Noyontaansari seluas 420 M2 dengan Surat Ukur No. 1092/Noyontaansari/2020 atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata dan Yuliana Tandapranata (Ic Para Peggugat Rekonpensi), dengan batas-batas :
    - a. Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah SHGB No.00038;

Halaman 38 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sebelah Selatan : berbatasan dengan Noyontaan Gang 13;
- c. Sebelah Timur : berbatasan dengan Noyontaan Gang 13;
- d. Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. RA. Kartini.

yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Pekalongan (Turut Tergugat Rekonpensi II).

5. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi dan/atau setiap orang yang menempati dan/atau menguasai tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan yang setempat dikenal Jl. RA. Kartini No. 46, Kelurahan Noyontaansari (dahulu Noyontaan), Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, Jawa Tengah, sebagaimana terdapat dalam :

- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00038/Noyontaansari seluas 1013 M2 dengan Surat Ukur No. 1093/Noyontaansari/2020, atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata dan Yuliana Tandapranata (Ic Para Penggugat Rekonpensi), dengan batas-batas :

- a. Sebelah Utara : berbatasan dengan B63;
- b. Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah SHGB No.00037;
- c. Sebelah Timur : berbatasan dengan Noyontaan Gang 13;
- d. Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. RA. Kartini.

yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Pekalongan (Turut Tergugat Rekonpensi II); dan

- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00037/Noyontaansari seluas 420 M2 dengan Surat Ukur No. 1092/Noyontaansari/2020 atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata dan Yuliana Tandapranata (Ic Para Penggugat Rekonpensi), dengan batas-batas :
- a. Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah SHGB No.00038;
- b. Sebelah Selatan : berbatasan dengan Noyontaan Gang 13;
- c. Sebelah Timur : berbatasan dengan Noyontaan Gang 13;
- d. Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. RA. Kartini.

yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Pekalongan (Turut Tergugat Rekonpensi II).

untuk mengosongkan dan menyerahkan serta mengembalikan kepada Para Penggugat Rekonpensi;

6. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung-renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Para Penggugat Rekonpensi, sebagai berikut :

Halaman 39 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn

#### 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

- Kerugian Materiil sebesar Rp.12.370.000.000,- (dua belas milyar tiga ratus tujuh puluh juta rupiah), dan
  - Kerugian Immateriil sebesar Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah).
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan yang setempat dikenal Jl. RA. Kartini No. 46, Kelurahan Noyontaansari (dahulu Noyontaan), Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, Jawa Tengah, sebagaimana terdapat dalam :
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00038/Noyontaansari seluas 1013 M2 dengan Surat Ukur No. 1093/Noyontaansari/2020, atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata dan Yuliana Tandapranata (Ic Para Penggugat Rekonpensi), dengan batas-batas :
    - a. Sebelah Utara : berbatasan dengan B63;
    - b. Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah SHGB No.00037;
    - c. Sebelah Timur : berbatasan dengan Noyontaan Gang 13;
    - d. Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. RA. Kartini.yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Pekalongan (Turut Tergugat Rekonpensi II); dan
  - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00037/Noyontaansari seluas 420 M2 dengan Surat Ukur No. 1092/Noyontaansari/2020 atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata dan Yuliana Tandapranata (Ic Para Penggugat Rekonpensi), dengan batas-batas :
    - a. Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah SHGB No.00038;
    - b. Sebelah Selatan : berbatasan dengan Noyontaan Gang 13;
    - c. Sebelah Timur : berbatasan dengan Noyontaan Gang 13;
    - d. Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. RA. Kartini.yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Pekalongan (Turut Tergugat Rekonpensi II).
8. Menyatakan hukum putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Para Tergugat Rekonpensi (*Uitvoerbaar bij voorraad*).
9. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung-renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.
10. Menghukum Turut Tergugat Rekonpensi I dan Turut Tergugat Rekonpensi II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

Halaman 40 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



**III. Dalam Kompensi dan Rekompensi.**

Menghukum Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau :

“Apabila Majelis Hakim memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*)”.

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat IV atas surat gugatan Para Penggugat tersebut, telah mengajukan jawaban tertanggal 10 Mei 2022, yang pada pokoknya sebagai berikut:

**JAWABAN TERGUGAT IV.**

1. Bahwa Tergugat IV tidak akan menanggapi seluruh dalil gugatan Para Penggugat akan tetapi hanya akan menanggapi dalil-dalil Gugatan Para Penggugat yang berkaitan dengan pembuatan akta yang dibuat di hadapan Tergugat IV atas kehendak dan permintaan para pihak yang tersebut dalam akta dimana para pihak tersebut telah datang dan menghadap Tergugat IV sebagai Notaris/PPAT yang beralamat kantor di Jl. Kutilang No. 108, Kelurahan Panjang Wetan, Kecamatan Pekalongan Utara, Kota Pekalongan, Jawa Tengah 51141.
2. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak dalil gugatan Para Penggugat sebagaimana tersebut dalam posita angka 7 s/d posita angka 18, karena proses pembuatan Akta jual beli No. 92/PT/34/JB/1994 ; Akta jual beli No. 93/PT/35/JB/1994 dan Akta jual beli No. 94/PT/36/JB/1994, dilakukan atas kesepakatan Para Pihak & sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Bahwa pada tanggal 6 Desember 1994, semasa hidupnya Alm. Tn. Lukito Lutiarto, dahulu bernama Liong, Heng Siong, bersama dengan istrinya yaitu Ny. Lany Setiawati (Penggugat I), dan Alm. Tn. Hidayat Tandapranata, dahulu bernama Tan Tjoen Hie, datang ke kantor Tergugat IV, dengan maksud dan tujuan untuk melakukan jual beli atas :
  - 3.1. Sebidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor: 346/Sugihwaras seluas  $\pm$  143 m<sup>2</sup> (lebih kurang seratus empat puluh tiga meter persegi), menurut Gambar Situasi tertanggal dua belas Maret tahun seribu sembilan ratus delapan puluh dua (12 Maret 1982) Nomor : 375/1982, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Timur, Desa/Kelurahan Sugihwaras, yang lebih lanjut diuraikan dalam sertifikat (Tanda Bukti Hak) atas tanah tertanggal lima



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belas Maret tahun seribu sembilan ratus delapan puluh dua (15 Maret 1982);

3.2. Sebidang tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 122/ Noyontaan, seluas  $\pm 1.013$  m<sup>2</sup> ( lebih kurang seribu tiga belas meter persegi ), menurut Gambar Situasi tertanggal dua puluh enam Maret tahun seribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan (26 Maret 1979) Nomor : 43/1979, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Timur, Desa/Kelurahan Noyontaan, yang lebih lanjut diuraikan dalam sertifikat (Tanda Bukti Hak) atas tanah tertanggal dua puluh tiga Juni tahun seribu sembilan ratus delapan puluh satu (23 Juni 1981), dan

3.3. Sebidang tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 125/ Noyontaan, seluas  $\pm 420$  m<sup>2</sup> (lebih kurang empat ratus dua puluh meter persegi), menurut Gambar Situasi tertanggal dua puluh enam Maret tahun seribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan (26 Maret 1979) Nomor : 45/1979, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Timur, Desa/Kelurahan Noyontaan, yang lebih lanjut diuraikan dalam sertifikat (Tanda Bukti Hak) atas tanah tertanggal sepuluh Juli tahun seribu sembilan ratus delapan puluh satu (10 Juli 1981).

4. Bahwa oleh karena pada saat itu ketiga sertipikat tersebut masih dijadikan agunan di BRI atas hutangnya Tn. Lukito Lutiarto dahulu bernama Liong, Heng Siong, dan masih disita jaminan oleh PUPN, sedangkan uang hasil penjualan ketiga bidang tanah dan bangunan rumah tersebut dari Tn. Hidayat Tandapranata, dahulu bernama Tan Tjoen Hie, disetor/digunakan untuk melunasi hutang di BRI, maka sebelum dilakukan penandatanganan AJB, Para Pihak mohon agar dibuatkan Akta PPJB dan Akta Kuasa untuk Menjual, sebagaimana ternyata dari :

4.1. Akta Perjanjian tertanggal 6 Desember 1994, No.11 ;

4.2. Akta Kuasa tertanggal 6 Desember 1994, No. 12.

Bahwa sebelum Para Pihak menandatangani Akta Perjanjian dan Akta Kuasa, Tergugat IV, selaku Notaris telah membacakan, menjelaskan, dan menerangkan Akta-akta tersebut dan segera Para Pihak dan saksi-saksi menandatangani akta-akta tersebut dihadapan Tergugat IV, selaku Notaris.

5. Bahwa atas Permintaan Para Pihak, ketiga sertipikat tersebut diurus ke PUPN untuk diangkat sita. Setelah selesai pada tanggal 19 Desember 1994 Alm. Lukito Lutiarto, umur 51 Th, WNI, Pekerjaan Dagang, menurut

Halaman 42 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



pengakuannya sebagai suami dari dan dalam melakukan tindakan hukum yang akan disebut seberapa perlu dengan persetujuan istrinya Nyonya Lanny Setiawati, ibu rumah tangga, sebagaimana ternyata dari Akta Kuasa yang telah dibuat di hadapan Saya Notaris, tertanggal 6 Desember 1994 No.12 keduanya bertempat tinggal di Pekalongan, Jl. Bandung No. 46. (selaku Penjual) dan Alm. Hidayat Tandapranata dahulu Tan Tjoen Hie, umur 48 Th, WNI, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Cirebon Jl. Kebonpring No. 37 yang sementara berada di Pekalongan (selaku Pembeli) datang menghadap kepada Tergugat IV (Notaris di Pekalongan yang pada saat itu oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan Surat Keputusannya tanggal 17 September 1991 No. 54-XI-1991, diangkat sebagai Pejabat Akta Tanah yang dimaksud dalam Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah untuk wilayah seluruh Kotamadya Pekalongan) untuk melakukan jual beli sebagaimana dituangkan dalam :

- 5.1. Akta jual beli No. 92/PT/34/JB/1994 atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 346/Sugihwaras, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 12 Maret 1982 No. 375/1982 seluas + 143 M2 yang terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah, Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Timur, Desa/Kelurahan Sugihwaras, Jalan Bandung, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya;
- 5.2. Akta jual beli No. 93/PT/35/JB/1994 atas sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 122/Noyontaan, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 26 Maret 1979 No. 43/1979 seluas + 1013 M2 yang terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah, Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Timur, Desa/Kelurahan Noyontaan, Jalan RA. Kartini, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya; dan
- 5.3. Akta jual beli No. 94/PT/36/JB/1994 atas sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 125/Noyontaan, diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26 Maret 1979 No. 45/1979 seluas + 420 M2 yang terletak di Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah, Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Timur, Desa/Kelurahan Noyontaan, Jalan RA. Kartini, berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya.
6. Bahwa sebelum Para Pihak menandatangani ketiga Akta jual beli sebagaimana tersebut di atas, Tergugat IV, selaku PPAT telah



membacakan, menjelaskan dan menerangkan isi ketiga Akta jual beli tersebut dan setelah itu Para Pihak dan saksi saksi menandatangani ketiga Akta jual beli tersebut di hadapan Tergugat IV selaku PPAT;

7. Bahwa Pembuatan akta Notaris maupun akta PPAT merupakan kehendak dan dikemukakan oleh Para Pihak yang menghadap Notaris /PPAT. Tugas Notaris maupun PPAT hanya mencatatkan /menuliskan mengenai apa yang dikehendaki dan dikemukakan (membangkitkan dan memformulasikan) kehendak para pihak tersebut ke dalam bentuk akta OTENTIK sesuai perundang-undangan yang berlaku. Tidak ada kewajiban bagi Notaris/PPAT untuk menyelidiki secara materiil atas apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh para penghadap/para pihak dihadapan Notaris/PPAT. Oleh karena itu tuntutan untuk Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana tercantum dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah tidak beralasan dan tidak berdasar hukum.
8. Bahwa akta-akta tersebut telah dibuat dan dilaksanakan secara benar dan sesuai serta sah, secara hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu :
  - 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
  - 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
  - 3) Suatu hal tertentu.
  - 4) Suatu sebab yang halal.
  - Pembuatan akta-akta Notaris/PPAT merupakan kehendak para pihak dan pada waktu pembuatan akta-akta tersebut telah dibacakan/dijelaskan oleh Tergugat IV dihadapan para penghadap, dilakukan pembetulan dan koreksi dimana perlu dan setelah disetujui oleh para penghadap kemudian dibubuhkan tanda tangan oleh para penghadap, disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan akhirnya sah menjadi akta otentik *jo*. Pasal 1868 BW.
  - Semua yang diuraikan tersebut di atas tertera pada minuta pembuatan akta-akta tersebut yang wajib disimpan oleh Tergugat IV selaku pejabat publik. Adapun kebenaran dari apa yang disampaikan oleh para penghadap/para pihak kepada Notaris/PPAT adalah tanggung jawab dari mereka sendiri (bukan tanggung jawab Notaris/PPAT).
9. Dengan dilunasinya PPJB tersebut (dalam hal ini Perjanjian tertanggal 6 Desember 1994 No.11), maka hak atas tanah tersebut sudah beralih dari Pihak Pertama (Tn. Lukito Lutiarto) kepada Pihak Kedua (Tn. Hidayat



Tandapranata), sedangkan AJBnya merupakan syarat formal (secara administratif saja) untuk pencatatan/pendaftaran haknya di Kantor Pertanahan (BPN).

Jual beli tersebut telah dibuat dengan menggunakan Akta Otentik sesuai ketentuan Pasal 616 dan 620 KUHPerdara jo. Pasal 19 ayat 2 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dimana peralihan Hak atas tanah (yang merupakan barang tidak bergerak) yang terjadi karena jual beli harus didaftarkan dengan menggunakan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT (ic. Tergugat IV).

10. Bahwa setelah dilakukan jual beli, terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No.122/Noyontaan seluas + 1013 M2 yang sudah dibalik nama menjadi atas nama Hidayat Tandapranata, kemudian berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.260/Noyontaan karena penggantian blangko pada tahun 1995, sedangkan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No.125/ Noyontaan seluas + 420 M2 yang sudah dibalik nama menjadi atas nama Hidayat Tandapranata, berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 261/Noyontaan karena penggantian blangko pada tahun 1995.

11. Bahwa pada tanggal 28 Juli 1997, Tn. Hidayat Tandapranata, dahulu Tan Tjoen Hie dan Tn. Lukito Lutiarto, dahulu Liong, Heng Siong, kembali datang menghadap Tergugat IV, mereka meminta untuk dibuatkan Akta Persetujuan Pinjam Pakai No. 20 yang pada pokoknya disepakati beberapa hal antara lain berikut :

“Bahwa Tn. Hidayat Tandapranata, dahulu Tan Tjoen Hie (Pihak Pertama) menyerahkan untuk dipinjam pakai kepada Tn. Lukito Lutiarto, dahulu Liong, Heng Siong (Pihak Kedua), atas bangunan beserta turutannya setempat dikenal sebagai Jl R.A Kartini No.46 Kota Pekalongan yang didirikan di atas :

- i. Sebidang tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 260/ Noyontaan, seluas  $\pm 1.013$  m2 (lebih kurang seribu tiga belas meter persegi), menurut Gambar Situasi tertanggal sembilan Januari tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (9 Januari 1995) Nomor : 69/1995, yang lebih lanjut diuraikan dalam sertifikat (Tanda Bukti Hak) atas tanah tertanggal tujuh Februari tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (7 Februari 1995), dan
- ii. Sebidang tanah sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 261/ Noyontaan, seluas  $\pm 420$  m2 (lebih kurang empat ratus dua puluh meter persegi ), menurut Gambar Situasi tertanggal sembilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (9 Januari 1995) Nomor : 75/1995, yang lebih lanjut diuraikan dalam sertifikat (Tanda Bukti Hak) atas tanah tertanggal tujuh Februari tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (7 Februari 1995).

Kesemuanya terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Pekalongan, Kecamatan Pekalongan Timur, Kelurahan Noyontaan, tercatat atas nama Tn. Hidayat Tandapranata, dahulu Tan Tjoen Hie. Bahwa ketentuan Persetujuan Pinjam Pakai dengan syarat antara lain sebagai berikut :

## Pasal 1

Persetujuan pinjam pakai ini dilakukan dan diterima terhitung mulai tanggal satu Mei tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh (1 Mei 1997) dan dilakukan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya sampai ada pemutusan dari satu atau oleh kedua belah pihak.

## Pasal 3

Karena persetujuan ini dibuat dengan mengingat pribadinya pihak kedua, maka persetujuan ini berakhir dengan sendirinya bilamana pihak kedua meninggal dunia.

Pihak kedua dilarang, oleh karena itu sama sekali tidak berhak, baik dengan suatu imbalan (ganti kerugian) ataupun secara cuma-cuma, untuk menyerahkan apa yang diperjanjikan dalam akta ini atau menyewakannya kepada orang (badan) lain.

Pihak kedua pun dilarang mengadakan perombakan perombakan atas apa yang diperjanjikan dalam akta ini, kecuali dengan idzin terlebih dahulu dari pihak pertama.

Perombakan perombakan yang diwajibkan oleh suatu Peraturan Pemerintah menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh pihak pertama.

12. Bahwa dari peristiwa hukum sebagaimana tersebut di atas jelaslah bahwa proses pembuatan akta-akta tersebut di atas sudah sesuai ketentuan perundang-undangan dan dilakukan atas kehendak Para Pihak, dimana Para Pihak sudah datang Menghadap Tergugat IV, kemudian Tergugat IV sudah membacakan, menerangkan dan menjelaskan Akta- Akta dimaksud, yang selanjutnya Para Pihak menandatangani Akta Kata tersebut di hadapan Tergugat IV. Oleh karenanya tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV, oleh karenanya maka dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak benar dan harus dinyatakan ditolak.

Halaman 46 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian Jawaban sebagaimana tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

## MENGADILI :

1. Menolak Gugatan Para Penggugat secara keseluruhan.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar Biaya Perkara.

Atau : Apabila majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat atas surat gugatan Para Penggugat tersebut, telah mengajukan jawaban tertanggal 26 April 2022, yang pada pokoknya sebagai berikut:

## JAWABAN TURUT TERGUGAT.

### I. Dalam Eksepsi.

#### a. Kompetensi Absolut

Bahwa Para Penggugat mendalilkan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa sesuai Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*), Peradilan yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

#### b. Sebagai Institusi penyelenggara pelayanan publik, berdasarkan Peraturan Presiden No.48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

#### c. Dalam pasal 14 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, disebutkan bahwa Penyelenggara pelayanan publik berhak untuk memberikan pelayanan tanpa dihambat oleh pihak lain yang bukan tugasnya;

#### d. Bahwa dalam melaksanakan tugasnya, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, memiliki standar pelayanan yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional.



II. Dalam Pokok Perkara.

- a. Bahwa apa yang telah dikemukakan Turut Tergugat dalam eksepsi tersebut di atas mohon dapat dianggap dan diterima dalam satu kesatuan pokok perkara ini;
- b. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat;
- c. Bahwa Turut Tergugat menolak posita pada angka 17 (Tujuh belas), dimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa:

*"Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*

- d. Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 45 disebutkan bahwa:

"Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi:

1. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
3. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
4. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
5. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
6. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
7. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan".

Atas dasar pertimbangan hal-hal seperti tersebut di atas, maka Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor 2/Pdt.G/2022/PN.Cbn. berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

**MENGADILI:**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*niet on varkelijk verklaard*).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, atau dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon mempunyai pendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Pihak Tergugat tersebut, kemudian Kuasa Para Penggugat memberikan tanggapannya dalam replik yang disampaikan secara elektronik masing-masing tertanggal 24 Mei 2022 dan selanjutnya Kuasa Tergugat I, II dan III serta Kuasa Tergugat IV menyampaikan duplik secara elektronik masing-masing tertanggal 31 Mei 2022, yang selengkapnya sebagaimana terlampir dan terbaca pada berita acara sidang dalam berkas perkara, sedangkan Turut Tergugat tidak menyampaikan dupliknya walaupun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

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

1. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan 3375025206480003 atas nama Lanny Setyawati, Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan 3375026205720004 atas nama Titin Lutiarto, Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan 33750021104720005 atas nama Haryono, dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan 3375027108740001 atas nama Lilyana, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli Nomor 92/PT/34/JB/1994, tertanggal 19 Desember 1994, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli Nomor 93/PT/35/JB/1994, tertanggal 19 Desember 1994, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli Nomor 94/PT/36/JB/1994 tertanggal 19 Desember 1994, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy dari fotocopy Turunan Putusan Nomor 37/Pdt.G/1993/PN.PKL tanggal 6 Juli 1994 oleh Pengadilan Negeri Pekalongan, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy dari fotocopy kuitansi telah terima dari Hidayat Tandapranata uang sejumlah Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), yang diterima dan ditanda tangani oleh Lukito Lutiarto, tertanggal 20 Desember 1994, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 346/Desa Sugihwaras atas nama Lukito Lutiarto (Liong Heng Siong) dengan luas  $\pm 143 \text{ m}^2$ , diberi tanda P-7;

Halaman 49 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopy dari fotocopy SPPT PBB tahun 2020 atas nama Lukito Lutiarto Nomor : 33.75.020.005.019-0015.0, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No.260/Kel. Noyontaan atas nama Hidayat Tandapranata (d/h bernama Tan Tjoen Hie) dengan luas  $\pm 1.013 \text{ m}^2$ , diberi tanda P-9;
10. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No.261/Kel. Noyontaan atas nama Hidayat Tandapranata (d/h bernama Tan Tjoen Hie) dengan luas  $\pm 420 \text{ m}^2$ , diberi tanda P-10;
11. Fotocopy dari fotocopy Salinan Akta Keterangan Hak Waris Nomor 05/II/2021 tanggal 19 Pebruari 2021, diberi tanda P-11;
12. Fotocopy dari fotocopy Kutipan Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan terpadu Kota Pekalongan tentang Izin mendirikan bangunan oleh Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Pekalongan tertanggal 13 Nopember 2013, diberi tanda P-12;
13. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Milik No.527/Kel. Sugihwaras atas nama Hidayat Tandapranata (d/h bernama Tan Tjoen Hie) dengan luas  $\pm 143 \text{ m}^2$ , diberi tanda P-13;
14. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat Hak Milik No.00527/Kel. Sugihwaras atas nama Lany Setiawati dengan luas  $143 \text{ m}^2$ , yang telah dibebankan Hak Tanggungan PT. Bank Danamon Indonesia, diberi tanda P-14;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, dimana bukti surat P-1 s/d P-14 merupakan fotocopy dari fotocopy dan tidak dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Para Penggugat telah pula mengajukan 4 (empat) orang saksi yaitu saksi Edy Hartono, saksi Riswanto, saksi Suryo Suprpto dan saksi Joyo Susanto yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Edy Hartono, di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat karena saksi sudah bekerja sejak tahun 2013 sebagai supir *freelance*;
  - Bahwa saksi mengirim bunga melati ke tempat Pak Hidayat di Cirebon minimal 1 (satu) kali seminggu, dan saksi diberi upah kalo mengantar bunga melati tersebut oleh Pak Lukito;
  - Bahwa bunga melati yang saksi antar beratnya antara 200 kg s/d 400 kg, tetapi saksi tidak tahu berapa harganya;

Halaman 50 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn

#### 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)

Halaman 50



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jika mengantar bunga melati ke Cirebon, saksi hanya sendiri saja;
- Bahwa setelah mengantar bunga melati, saksi diberikan nota yang berisi nilai bersih dan nilai kotor tetapi bukan jumlah nominal bunga melati;
- Bahwa Pak Lukito pernah cerita ke saksi saat di mobil, bahwa Pak Lukito mempunyai hutang sebesar Rp.200 juta kepada Pak Hidayat dengan jaminan sertifikat tanah milik Pak Lukito di Jl. Kartini, Kota Pekalongan yang saat ini ditempati oleh Para Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan Pak Lukito berhutang;
- Bahwa saksi juga pernah mengatakan kepada Pak Lukito untuk melunasi saja hutangnya tersebut kepada Pak Hidayat karena nantinya kasihan anak-anak dari Pak Lukito;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah anak-anaknya Pak Lukito mengetahui sertifikat tanah untuk jaminan hutangnya;
- Bahwa anak-anaknya Pak Hidayat mengetahui kalau Pak Hidayat meminjamkan uang kepada Pak Lukito;
- Bahwa saksi pernah mengantar Pak Lukito bersama anaknya Ibu Liliana yang bernama Erik ke Rumah Abu di Cirebon untuk melayat Pak Hidayat yang meninggal dunia, dan sempat juga ke rumahnya Pak Hidayat;
- Bahwa saksi tidak tahu hutang tersebut sudah lunas atau belum;
- Bahwa setahu saksi, Pak Lukito juga mempunyai rumah di Jl. Bandung Kota Pekalongan, tetapi saksi tidak tahu siapa yang menempatinnya dan saksi juga tidak tahu rumah itu sudah dijual atau belum;
- Bahwa setelah meninggalnya Pak Hidayat, saksi masih sering mengantar bunga melati ke Cirebon;
- Bahwa saksi tidak tahu ada Polisi datang ke rumahnya Ibu Lanny, tetapi saksi mendengar dari pembantu rumahnya Para Penggugat, bahwa ada petugas Polisi datang ke rumah Alm. Pak Lukito;
- Bahwa setahu saksi rumah di Jl. Kartini Kota Pekalongan adalah rumahnya Pak Lukito, dan yang menguasai rumah tersebut sekarang adalah keluarganya Pak Lukito;
- Bahwa saksi tidak pernah mengantar Ibu Lanny (Penggugat I) ke kantor Polisi, tetapi saksi pernah mengantar Haryono (Penggugat III) ke kantor Polda di Semarang, tetapi saksi tidak tahu tujuannya untuk apa;
- Bahwa setahu saksi, sertifikat tanah/rumah itu belum baik nama;
- Bahwa saksi tidak pernah mengantar Ibu Lanny atau keluarganya (Para Penggugat) untuk membayar PBB atas rumah / tanah yang ditempatinya oleh Para Penggugat;

Halaman 51 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu mengenai pembayaran utang tersebut;
  - Bahwa atas keterangan saksi pertama tersebut, baik Kuasa Para Penggugat maupun Kuasa Tergugat I, II, III dan Kuasa Tergugat IV serta Kuasa Turut Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;
2. Saksi Riswanto, di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa saksi sudah bekerja selama 12 tahun dengan Pak Lukito yaitu sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang sebagai supir *freelance*;
  - Bahwa rumahnya Ibu Lanny dan anak-anaknya (Para Penggugat) di Jl. Kartini Kota Pekalongan;
  - Bahwa usahanya Pak Lukito adalah supplier bunga melati, dan anak-anaknya juga membantu usaha tersebut;
  - Bahwa dalam satu minggu, saksi pernah mengantar bunga melati ke Solo dan Cirebon;
  - Bahwa Pak Lukito lutiarto sudah meninggal dunia pada tahun 2020;
  - Bahwa setahu saksi, Pak Lukito Lutiarto mempunyai hubungan bisnis dengan Pak Freddy (Tergugat II) yaitu suplai bunga melati untuk Pabrik Teh Upet;
  - Bahwa Pak Lukito Lutiarto pernah cerita punya hutang kepada keluarga Freddy (Tergugat II) sebesar Rp.200 juta, saat berada di mobil yang disopiri oleh saksi;
  - Bahwa saksi tidak pernah menanyakan kepada Pak Lukito mengenai hal-hal yang bersifat pribadi;
  - Bahwa saksi tidak tahu mengenai sertifikat rumah tersebut;
  - Bahwa Ibu Lanny (Penggugat I) pernah cerita bahwa rumahnya menjadi jaminan hutangnya;
  - Bahwa saksi tidak tahu apakah hutangnya Pak Lukito Lutiarto tersebut pernah dibayar atau tidak;
  - Bahwa saksi tidak tahu mengenai sertifikat rumah tersebut;
  - Bahwa selain rumah dan tanah yang ditempati, Pak Lukito Lutiarto mempunyai rumah / tanah yang lain tetapi saksi tidak tahu;
  - Bahwa setahu saksi, Ibu Lanny mempunyai tidak mempunyai rumah selain rumah yang di Jl. Kartini saja;
  - Bahwa setahu saksi, rumah di Jl. Kartini Kota Pekalongan dahulunya kepunyaan Pak Lukito Lutiarto, tetapi apakah sekarang dipakai oleh anak-anaknya Pak Lukito ataukah tidak;

Halaman 52 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn

#### 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 sepengetahuan saksi, rumah di Jl. Kartini Kota Pekalongan tidak pernah dijual ke pihak lain tetapi pernah dijaminankan kepada keluarga Freddy (Tergugat II);
  - Bahwa yang meninggal terlebih dahulu adalah Pak Hidayat setelah itu baru Pak Lukito Lutiarto;
  - Bahwa saksi tidak pernah diajak Pak Lukito untuk menyelesaikan hutangnya;
  - Bahwa saksi tidak pernah mengantar Ibu Lanny untuk membayar pajak rumah, sehingga saksi tidak tahu siapa yang membayar pajak di jalan;
  - Bahwa setelah Pak Lukito Lutiarto meninggal dunia, saksi pernah mengantar Ibu Lanny bertemu dengan keluarga Ibu Felly (Tergugat I) di rumahnya di Cirebon, tetapi saksi tahu apa yang dibicarakan karena saksi menunggu dil luar;
  - Bahwa Ibu Lanny pernah bercerita, disuruh sewa rumahnya tersebut oleh Keluarga Ibu Felly (Tergugat I);
  - Bahwa Polisi pernah datang ke rumahnya Ibu Felly;
  - Bahwa sepengetahuan saksi yang terjadi dalam perkara ini adalah hutang piutang dan bukan jual beli;
  - Bahwa atas keterangan saksi kedua tersebut, baik Kuasa Para Penggugat maupun Kuasa Tergugat I, II, III dan Kuasa Tergugat IV serta Kuasa Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;
3. Saksi Joyo Susanto, di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa saksi adalah menantu dari Lanny Setyawati (Penggugat I) dan Alm. Lukito Lutiarto;
  - Bahwa saksi menikah dengan Llilyana (Penggugat IV) pada tahun 1994 dan mempunyai anak sekarang berumur 22 tahun, dan saksi bersama isteri (Penggugat IV) dan anaknya tinggal di rumah mertuanya tersebut sudah hampir 15 tahun;
  - Bahwa saksi tidak dekat dengan mertua saksi, dan saksi tidak pernah mengobrol dengan mertua yaitu ibu Lanny (Penggugat I) mengenai Notaris dan yang lainnya;
  - Bahwa saksi tahu keluhan kesah dari Alm. Lukito yang meminta saksi untuk meneruskan usaha pengiriman bunga melati ke PT. Teh Upet Cirebon, yang pemiliknya bernama Pak Hidayat tetapi saksi tidak mau karena saksi punya usaha sendiri yaitu mengirim bunga melati ke Pabrik Teh di Slawi dan memasok juga ke Singapura;

Halaman 53 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



- Bahwa suaminya Titin (Penggugat II) memasok bunga melati ke Pabrik Teh Sosro di Slawi;
- Bahwa Haryono (Penggugat III) membantu ibunya mensuplai bunga melati sedikit saja;
- Bahwa sepengetahuan saksi hubungan bisnis antara Alm.Lukito dengan PT. Teh Upet Cirebon kurang bagus karena Alm. Lukito merasa direndahkan oleh PT. Teh Upet Cirebon tetapi Alm. Lukito merasa hutang budi kepada PT. Teh Upet Cirebon;
- Bahwa saksi tahu Alm. Lukito ada hutang di Bank dan untuk menghindari kredit macet maka PT. Teh Upet Cirebon membantu dengan memberikan hutang sebesar Rp.400 juta kepada Alm. Lukito, dan akhirnya urusan di Bank bisa selesai;
- Bahwa menurut saksi, Alm. Lukito bercerita mengenai hutangnya dengan harapan saksi bisa membantunya;
- Bahwa yang menjadi jaminan di Bank dialihkan ke Pak Hidayat yaitu 2 (dua) unit rumah di Jl. Bandung No.46 Kota Pekalongan dan di Jl. Kartini yang sekarang ditempati oleh 3 (tiga) keluarga mertua, dan keluarga saksi juga tinggal di rumah tersebut ;
- Bahwa awalnya rumah di Jl. Kartini adalah gudang dan kemudian sebelum Alm. Lukito meninggal ada dibangun bangunan lagi yang akan dibuka untuk dibuka Apotik;
- Bahwa Alm. Lukito meninggal dunia pada 2 (dua) tahun yang lalu, dan pemilik Teh Upet Cirebon (Pak Hidayat) meninggal dunia sebelum Alm. Lukito meninggal dunia;
- Bahwa rumah di Jl. Bandung No.46 Kota Pekalongan sudah dibayar tetapi saksi tidak tahu berapa dibayarnya, sedangkan rumah yang di Jl.Kartini Kota Pekalongan belum dibayar hutangnya tetapi Alm. Lukito pernah berencana membayar tetapi dengan kalkulasi harga sekarang;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada pembicaraan antara Alm.Lukito dengan Pak Hidayat;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu mengenai perjanjian pinjam pakai rumah di Jl. Kartini Kota Pekalongan, dan rumah tersebut tidak pernah dijual kepada pihak lain;
- Bahwa mengenai sisa hutang Alm. Lukito kepada Pemilik Teh Upet Cirebon (Pak Hidayat), saksi tidak tahu karena Alm. Lukito tidak pernah memberitahukannya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Alm. Lukito pernah memanggil orang yang bernama Pak Surya untuk menghitung atau kalkulasikan kembali hutangnya;
- Bahwa atas keterangan saksi kedua tersebut, baik Kuasa Para Penggugat maupun Kuasa Tergugat I, II, III dan Kuasa Tergugat IV serta Kuasa Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;
- 4. Saksi Suryo Suprpto, di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa saksi adalah Advokat keluarga Alm. Pak Lukito Lutiarto tetapi hanya *freelance* saja;
  - Bahwa Pak Lukito Lutiarto dan Pak Hidayat berhubungan sangat baik, sampai Pak Lukito diberikan pekerjaan oleh Pak Hidayat yaitu mensuplai bunga melati ke Pabrik Teh Upet milik Pak Hidayat;
  - Bahwa pada tahun 2004, saksi pernah berbicara langsung dengan Pak Lukito, dan saat itu Pak Lukito mengatakan mempunyai hutang sekitar Rp.400 juta kepada Pak Hidayat dengan jaminan 3 (tiga) buah sertifikat rumah di Jl. Bandung dan Jl. Kartini, Kota Pekalongan;
  - Bahwa Pak Lukito tidak pernah bilang kalau rumah di Jl. Kartini dijual kepada Pak Hidayat, tetapi hanya bilang tanah rumah sudah atas nama Pak Hidayat;
  - Bahwa sertifikat rumah di Jl. Bandung dan Jl. Kartini, Kota Pekalongan tersebut, sudah di AJB (Akta Jual Beli), kemudian Pak Lukito menginginkan untuk di atas namakan Pak Lukito lagi, dan sudah ada kesepakatan Pak Lukito sudah bayar Rp. 200 juta;
  - Bahwa pada tahun 2004, saksi bersama Pak Lukito ke Cirebon dengan membawa surat kuasa tetapi surat kuasa ditolak karena Pak Hidayat katakan sudah menunjuk Notaris di Pekalongan;
  - Bahwa pada tahun 2010 rumah di Jl. Kartini, Kota Pekalongan dibangun tingkat, dan saksi sudah memperingatkan Pak Lukito mengenai hal ini, tetapi Pak Lukito katakan sudah ada izin, tetapi saksi tidak lihat izinya;
  - Bahwa sepengetahuan saksi, kalau Pak Hidayat masih hidup mungkin tidak akan hubungannya seperti ini;
  - Bahwa untuk rumah yang di Jl. Bandung Kota Pekalongan sudah ditebus dan saksi pernah lihat sertifikat rumah ada nama Lanny Setyawati (Penggugat I);
  - Bahwa sertifikat rumah di Jl. Bandung awalnya atas nama Pak Lukito, kemudian atas nama Pak Hidayat dan kemudian menjadi atas nama Lanny Setyawati;

Halaman 55 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn

#### 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 sebelum meninggal, Pak Lukito pernah bercerita kepada saksi, bahwa masih ada hutang sebesar Rp.200 juta, dan meminta bantuan saksi untuk menilai berapa nilai hutang Rp.200 Juta kalau dikalkulasikan dengan nilai saat ini, dan menyelesaikan rumah yang di Jl. Kartini;
- Bahwa kemudian saksi meminta bantuan teman untuk menilai hutang Rp.200 juta tersebut, dan akhirnya didapat nilai sebesar Rp. 1,4 milyar untuk nilai hutang tersebut pada saat itu;
- Bahwa penghitungan itu dilakukan sekitar satu tahun sebelum Pak Lukito meninggal dunia di tahun 2020 yaitu pada tahun 2019;
- Bahwa pembayaran sisa hutang yang Rp.200 juta tersebut belum direalisasikan karena uangnya belum siap;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat perjanjian pinjam meminjam dan surat-surat lainnya;
- Bahwa saksi juga tidak pernah lihat surat bukti P-8 dan P-9 tetapi Pak Lukito hanya bercerita saja kalau tanahnya sudah atas nama orang lain;
- Bahwa sebelum ke Cirebon saksi konsultasikan dengan Notaris kemudian dibuatkan draft oleh Notaris Surat Kuasa untuk Balik Nama dan bukan untuk menebus;
- Bahwa saksi juga menanyakan Pak Lukito mengenai masalah keuangan dan Pak Lukito sudah deal dengan Pak Hidayat tetapi Pak Hidayat menolak ketika saksi menyodorkan Surat Kuasa karena Pak Hidayat sudah menunjuk Notaris di Pekalongan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga jual kembali karena tidak ditulis harganya di draft yang saksi buat;
- Bahwa atas keterangan saksi kedua tersebut, baik Kuasa Para Penggugat maupun Kuasa Tergugat I, II, III dan Kuasa Tergugat IV serta Kuasa Turut Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat I, II dan III telah mengajukan bukti surat yaitu berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Perjanjian No.11 tanggal 6 Desember 1994 yang dibuat oleh dan dihadapan IDA YULIA GO, S.H., Notaris di Pekalongan, diberi tanda T.I.II.III-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Kuasa No.12 tanggal 6 Desember 1994 yang dibuat oleh dan dihadapan IDA YULIA GO, S.H., Notaris di Pekalongan, diberi tanda T.I.II.III-2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli No. 92/PT/34/JB/1994 tanggal 19 Desember 1994 antara Alm. Lukito Lutiarto selaku Penjual

Halaman 56 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn

#### 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

dengan Alm. Hidayat Tandapranata selaku Pembeli yang dibuat oleh dan dihadapan IDA YULIA GO, S.H., Notaris dan PPAT di Pekalongan, diberi tanda T.I.II.III-3;

4. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli No. 93/PT/35/JB/1994 tanggal 19 Desember 1994 antara Alm. Lukito Lutiarto selaku Penjual dengan Alm. Hidayat Tandapranata selaku Pembeli yang dibuat oleh dan dihadapan IDA YULIA GO, S.H Notaris dan PPAT di Pekalongan, diberi tanda T.I.II.III-4;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli No. 94/PT/36/JB/1994 tanggal 19 Desember 1994 antara Alm. Lukito Lutiarto selaku Penjual dengan Alm. Hidayat Tandapranata selaku Pembeli yang dibuat oleh dan dihadapan IDA YULIA GO, S.H Notaris dan PPAT di Pekalongan, diberi tanda T.I.II.III-5;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kuitansi pembayaran tanggal 20 Desember 1994 dari Alm. Hidayat Tandapranata kepada Alm. Lukito Lutiarto sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), diberi tanda T.I.II.III-6;
7. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Persetujuan Pinjam Pakai No. 20 tanggal 28 Juli 1997 yang dibuat oleh dan dihadapan IDA YULIA GO, S.H., Notaris di Pekalongan, diberi tanda T.I.II.III-7;
8. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00038/Noyontaansari seluas 1013 M2 dengan Surat Ukur No. 1093/Noyontaansari/2020, atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata dan Yuliana Tandapranata yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Pekalongan, diberi tanda T.I.II.III-8;
9. Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00037/Noyontaansari seluas 420 M2 dengan Surat Ukur No. 1092/Noyontaansari/ 2020 atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata dan Yuliana Tandapranata yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Pekalongan, diberi tanda T.I.II.III-9;
10. Fotocopy sesuai dengan aslinya Kutipan Akta Kematian Alm. Hidayat Tandapranata No. 3274-KM-08012019-0014 yang dikeluarkan oleh Plt. Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Cirebon pada tanggal 10 Januari 2019, diberi tanda T.I.II.III-10;
11. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta/Surat Keterangan Hak Waris Nomor 04/2019 tanggal 11 Februari 2019 atas nama Alm. Hidayat Tandapranata selaku PEWARIS dan Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata, Yuliana Tandapranata selaku PARA AHLI WARIS, diberi tanda T.I.II.III-11;

Halaman 57 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn

#### 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

12. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 1995 atas Obyek Pajak yang terletak di Desa/Kel: Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Nomor SPPT (NOP): 33.75.020.005.019. 0015.0 sebesar Rp.139.599,- (seratus tiga puluh sembilan ribu lima ratus sembilan puluh sembilan rupiah), diberi tanda T.I.III.III-12 a;
13. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 1996 atas Obyek Pajak yang terletak di Desa/Kel: Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Nomor SPPT (NOP): 33.75.020.005.019. 0015.0 sebesar Rp.183.424,- (seratus delapan puluh tiga ribu empat ratus dua puluh empat rupiah), diberi tanda T.I.II.III-12 b;
14. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 1997 atas Obyek Pajak yang terletak di Desa/Kel: Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Nomor SPPT (NOP): 33.75.020.005.019. 0015.0 sebesar Rp.183.424,- (seratus delapan puluh tiga ribu empat ratus dua puluh empat rupiah), diberi tanda T.I.II.III-12 c;
15. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 1998 atas Obyek Pajak yang terletak di Desa/Kel: Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Nomor SPPT (NOP): 33.75.020.005.019. 0015.0 sebesar Rp.183.424,- (seratus delapan puluh tiga ribu empat ratus dua puluh empat rupiah), diberi tanda T.I.II.III-12 d;
16. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 1999 atas Obyek Pajak yang terletak di Desa/Kel: Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Nomor SPPT (NOP): 33.75.020.005.019. 0015.0 sebesar Rp.183.424,- (seratus delapan puluh tiga ribu empat ratus dua puluh empat rupiah), diberi tanda T.I.II.III-12 e;
17. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2000 atas Obyek Pajak yang terletak di Desa/Kel: Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Nomor SPPT (NOP): 33.75.020.005.019. 0015.0 sebesar Rp.286.600,- (dua ratus delapan puluh enam ribu enam ratus rupiah), diberi tanda T.I.II.III-12 f;
18. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2001 atas Obyek Pajak yang terletak di Desa/Kel: Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Nomor SPPT (NOP): 33.75.020.005.019. 0015.0 sebesar Rp.298.064,- (dua ratus sembilan puluh delapan ribu enam puluh empat rupiah), diberi tanda T.I.II.III-12 g;

Halaman 58 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn

#### 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

19. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2002 atas Obyek Pajak yang terletak di Desa/Kel: Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Nomor SPPT (NOP): 33.75.020.005.019. 0015.0 sebesar Rp.408.405,- (empat ratus delapan ribu empat ratus lima puluh rupiah) diberi tanda T.I.II.III-12 h;
20. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2003 atas Obyek Pajak yang terletak di Desa/Kel: Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Nomor SPPT (NOP): 33.75.020.005.019. 0015.0 sebesar Rp. 480.055,- (empat ratus delapan puluh ribu lima puluh lima rupiah), diberi tanda T.I.II.III-12 i;
21. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2004 atas Obyek Pajak yang terletak di Desa/Kel: Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Nomor SPPT (NOP): 33.75.020.005.019. 0015.0 sebesar Rp. 522.328,- (lima ratus dua puluh dua ribu tiga ratus dua puluh delapan rupiah), diberi tanda T.I.II.III-12 j;
22. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2005 atas Obyek Pajak yang terletak di Desa/Kel: Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Nomor SPPT (NOP): 33.75.020.005.019. 0015.0 sebesar Rp.593.620,- (lima ratus sembilan puluh tiga ribu enam ratus dua puluh rupiah), diberi tanda T.I.II.III-12 k;
23. Fotocopy sesuai dengan aslinya Tanda Terima Titipan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2006, NOP: 33.75.020.005.019.0015.0, Kel. Noyontaan, Kec. Pekalongan Timur sebesar Rp.712.344,- (tujuh ratus dua belas ribu tiga ratus empat puluh empat rupiah), diberi tanda T.I.II.III-12 L;
24. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2007 atas Obyek Pajak yang terletak di Desa/Kel: Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Nomor SPPT (NOP): 33.75.020.005.019. 0015.0 sebesar Rp.878.862,- (delapan ratus tujuh puluh delapan ribu delapan ratus enam puluh dua rupiah), diberi tanda T.I.II.III-12 m;
25. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2008 atas Obyek Pajak yang terletak di Desa/Kel: Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Nomor SPPT (NOP): 33.75.020.005.019. 0015.0 sebesar Rp.2.298.532,- (dua juta dua ratus sembilan puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh dua rupiah), diberi tanda T.I.II.III-12 n;

Halaman 59 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn

#### 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

26. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2009 atas Obyek Pajak yang terletak di Desa/Kel: Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Nomor SPPT (NOP): 33.75.020.005.019. 0015.0 sebesar Rp.2.625.256,- (dua juta enam ratus dua puluh lima ribu dua ratus lima puluh enam rupiah), diberi tanda T.I.II.III-12 o;
27. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2010 atas Obyek Pajak yang terletak di Desa/Kel: Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Nomor SPPT (NOP): 33.75.020.005.019. 0015.0 sebesar Rp.2.625.250,- (dua juta enam ratus dua puluh lima ribu dua ratus lima puluh rupiah), diberi tanda T.I.II.III-12 p;
28. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2011 atas Obyek Pajak yang terletak di Desa/Kel: Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Nomor SPPT (NOP): 33.75.020.005.019. 0015.0 sebesar Rp.2.957.712,- (dua juta sembilan ratus lima puluh tujuh ribu tujuh ratus dua belas rupiah), diberi tanda T.I.II.III-12 q;
29. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2012 atas Obyek Pajak yang terletak di Desa/Kel: Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Nomor SPPT (NOP): 33.75.020.005.019. 0015.0 sebesar Rp.2.957.712,- (dua juta sembilan ratus lima puluh tujuh ribu tujuh ratus dua belas rupiah), diberi tanda T.I.II.III-12 r;
30. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2013 atas Obyek Pajak yang terletak di Desa/Kel: Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Nomor SPPT (NOP): 33.75.020.005.019. 0015.0 sebesar Rp.2.957.712,- (dua juta sembilan ratus lima puluh tujuh ribu tujuh ratus dua belas rupiah), diberi tanda T.I.II.III-12 s;
31. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2014 atas Obyek Pajak yang terletak di Desa/Kel: Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Nomor SPPT (NOP): 33.75.020.005.019. 0015.0 sebesar Rp.480.055,- (empat ratus delapan puluh ribu lima puluh lima rupiah), diberi tanda T.I.II.III-12 t;
32. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2015 atas Obyek Pajak yang terletak di Desa/Kel: Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Nomor SPPT (NOP):

Halaman 60 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 33.75.020.005.019. 0015.0 sebesar Rp.4.058.256,- (empat juta lima puluh delapan ribu dua ratus lima puluh enam rupiah), diberi tanda T.I.II.III-12 u;
33. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2016 atas Obyek Pajak yang terletak di Desa/Kel: Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Nomor SPPT (NOP): 33.75.020.005.019. 0015.0 sebesar Rp.4.058.218,- (empat juta lima puluh delapan ribu dua ratus delapan belas rupiah), diberi tanda T.I.II.III-12 v;
34. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2017 atas Obyek Pajak yang terletak di Desa/Kel: Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Nomor SPPT (NOP): 33.75.020.005.019. 0015.0 sebesar Rp.4.598.383,- (empat juta lima ratus sembilan puluh delapan ribu tiga ratus delapan puluh tiga rupiah), diberi tanda T.I.II.III-12 w;
35. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2018 atas Obyek Pajak yang terletak di Desa/Kel: Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Nomor SPPT (NOP): 33.75.020.005.019. 0015.0 sebesar Rp.5.336.492,- (lima juta tiga ratus tiga puluh enam ribu empat ratus sembilan puluh dua rupiah), diberi tanda T.I.II.III-12 x;
36. Fotocopy sesuai dengan aslinya Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah-SPPD Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2019 atas Obyek Pajak yang terletak di Kelurahan: Noyontaansari, Kecamatan Pekalongan Timur, NOP: 33.75.020.005.019. 0015.0 sebesar Rp.5.341.492,- (lima juta tiga ratus empat puluh satu ribu empat ratus sembilan puluh dua rupiah), diberi tanda T.I.II.III-12 y;
37. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2020 atas Obyek Pajak yang terletak di Desa/Kel: Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Nomor SPPT (NOP): 33.75.020.005.019. 0015.0 sebesar Rp.799.272,- (tujuh ratus sembilan puluh sembilan ribu dua ratus tujuh puluh dua rupiah), diberi tanda T.I.II.III-12 z;
38. Fotocopy sesuai dengan hasil *print out* Struk Pembayaran luran PBB tahun 2021 atas Obyek Pajak yang terletak di Desa/Kel: Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Nomor SPPT (NOP): 33.75.020.005.019.0015.0 sebesar Rp.6.145.092,- (enam juta seratus empat puluh lima ribu sembilan puluh dua rupiah) yang dibayar melalui Aplikasi Shopee (Invoice), diberi tanda T.I.II.III-12 aa;

Halaman 61 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn

#### 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

39. Fotocopy sesuai dengan hasil *print out* Bukti Pembayaran PBB tahun 2022 atas Obyek Pajak yang terletak di Desa/Kel: Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Nomor SPPT (NOP): 33.75.020.005.019.0015.0 sebesar Rp.6.125.092,- (enam juga seratus dua puluh lima ribu sembilan puluh dua rupiah) yang dibayar melalui Aplikasi BLIBLI, diberi tanda T.I.II.III-12 bb;
40. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Felly Anggraini Tandapranata tanggal 22 Februari 2021, Hal: Pemberitahuan Biaya Sewa Tanah Dan Bangunan di Jl. Kartini No. 46 yang ditujukan kepada Lanny Setyawati (Istri Alm. Lukito Lutiarto) dan Bukti Pengiriman menggunakan Jasa AnterAja, diberi tanda T.I.II.III-13 a;
41. Fotocopy sesuai dengan hasil Screenshot Tracking Aplikasi Anteraja Bukti Pengiriman Surat Felly Anggraini Tandapranata tanggal 22 Februari 2021 ke alamat Lanny Setyawati (Istri Alm. Lukito Lutiarto) di Jl. Kartini No. 46 Pekalongan menggunakan Jasa AnterAja, diberi tanda T.I.II.III-13 b;
42. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Felly Anggraini Tandapranata tanggal 05 Maret 2021, Hal: Pemberitahuan Biaya Sewa Tanah Dan Bangunan di Jl. Kartini No. 46 yang ditujukan kepada Lanny Setyawati (Istri Alm. Lukito Lutiarto) dan Bukti Pengiriman menggunakan Jasa AnterAja, diberi tanda T.I.II.III-14 a;
43. Fotocopy sesuai dengan hasil Screenshot Tracking Aplikasi Anteraja Bukti Pengiriman Surat Felly Anggraini Tandapranata tanggal 05 Maret 2021 ke alamat Lanny Setyawati (Istri Alm. Lukito Lutiarto) di Jl. Kartini No. 46 Pekalongan menggunakan Jasa AnterAja, diberi tanda T.I.II.III-14 b;
44. Fotocopy dari fotocopy Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang terdaftar dalam Register Perkara Perdata Nomor : 10/PDT.G/ 2021/PN.Pkl tanggal 12-03-2021 di Pengadilan Negeri Pekalongan, diberi tanda T.I.II.III-15 a;
45. Fotocopy sesuai dengan salinan aslinya Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor: 10/Pdt.G/2021/PN.PKL, tanggal 26 Agustus 2021, diberi tanda T.I.II.III-15 b;
46. Fotocopy dari fotocopy Surat Permohonan Perpanjangan SHGB Nomor : 00037/Noyontaansari beserta surat persyaratannya atas nama Felly Angraini Tandapranata yang ditujukan kepada Yth. Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekalongan tanggal 14 Januari 2021, diberi tanda T.I.II.III-16 a;
47. Fotocopy dari fotocopy Bukti Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) Kementerian Keuangan dengan data Pembayaran : Tanggal & Jam bayar:

Halaman 62 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn

#### 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

25/02/2021 09:33:48, Nama Wajib Bayar: Yuliana Tandapranata, Jumlah Setoran: Rp. 167.200 (seratus enam puluh tujuh ribu dua ratus rupiah), diberi tanda T.I.II.III-16 b;

48. Fotocopy dari fotocopy Surat Permohonan Perpanjangan SHGB Nomor : 00038/Noyontaansari beserta surat persyaratannya atas nama Felly Angraini Tandapranata yang ditujukan kepada Yth. Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekalongan tanggal 14 Januari 2021, diberi tanda T.I.II.III-17 a;
49. Fotocopy dari fotocopy Bukti Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) Kementerian Keuangan dengan data Pembayaran: Tanggal & Jam bayar: 25/02/2021 09:33:12, Nama Wajib Bayar: Yuliana Tandapranata, Jumlah Setoran: Rp. 262.080 (dua ratus enam puluh dua ribu delapan puluh rupiah), diberi tanda T.I.II.III-17 b;
50. Fotocopy sesuai dengan aslinya Laporan Penilaian Ringkas (*Appraisal*) Kantor Jasa Penilai Publik SAPTO, KASMODIARD DAN REKAN Nomor Laporan: 00065/2.0084-08//PI/12/0410/0/II/2021 tanggal 10 Februari 2021: Nama: Felly Anggraini Tandapranata, SHGB No.: 00037/Noyontaansari dan 00038/Noyontaansari, Alamat Obyek: Jl. Kartini No. 46, kelurahan Noyontaansari, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, Jawa Tengah, dengan nilai pasar obyek: Rp.10.392.000.000,- (sepuluh milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah), diberi tanda T.I.II.III-18;
51. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor: STTLP/94/V/2021/JATENG/SPKT atas dugaan Tindak Pidana Pasal 6 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya Jo. Pasal 167 KUHP: Memasuki Pekarangan Tanpa Izin Yang Berhak, atas nama Pelapor: Dra. Risma Situmorang, S.H., M.H., dan Terlapor: Lanny Setywati, Titin Lutiarto, Haryono dan Lilyana, diberi tanda T.I.II.III-19 a;
52. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat AKBP Budi Priyanto, S.I.K., M.Si., selaku Wadir Reskrim Polda Jawa Tengah tanggal 31 Mei 2022, Perihal: Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) ke-7, atas Perkara Laporan Polisi No. LP/B/250/V/2021/ Jateng Ditreskrim, tanggal 7 Mei 2021, diberi tanda T.I.II.III-19 b;
53. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Penerimaan (STP) Nomor: STP/214/V/2022/ Ditreskrim, tanggal 25 Mei 2022 atas Penyerahan Surat-Surat oleh Felly Anggraini Tandapranata (Korban/Pelapor) kepada

Halaman 63 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



Penyidik Polda Jawa Tengah atas nama Iptu Ade Priyatna, S.H., M.H.,  
diberi tanda T.I.II.III-19 c;

54. Foto sesuai dengan *print out-nya* foto Kuasa Hukum Tergugat I, II dan III  
Konpensasi/Para Penggugat Rekonpensasi yang sedang berada di lokasi tanah  
berikut bangunan yang berdiri di atasnya sesuai SHGB 00038 dan SHGB  
00037 yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46 Kelurahan Noyontaansari  
(dahulu Noyontaan) Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, Jawa  
Tengah, diberi tanda T.I.II.III-20;
55. Foto sesuai dengan *print out-nya* foto Kuasa Hukum Tergugat I, II dan III  
Konpensasi/Para Penggugat Rekonpensasi yang sedang berada di Kantor  
Pertanahan Kota Pekalongan Jawa Tengah untuk konsultasi mengenai  
masalah pengurusan perpanjangan SHGB 00038 dan SHGB 00037, diberi  
tanda T.I.II.III-21;
56. Foto sesuai dengan *print out-nya* foto Kuasa Hukum Tergugat I, II dan III  
Konpensasi/Para Penggugat Rekonpensasi bersama Tim Penyidik Polda Jawa  
Tengah yang sedang berada di lokasi tanah berikut bangunan yang berdiri  
di atasnya sesuai SHGB 00038 dan SHGB 00037 yang terletak di  
Jl. RA. Kartini No. 46 Kelurahan Noyontaansari (dahulu Noyontaan)  
Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, Jawa Tengah, diberi  
tanda T.I.II.III-22 a;
57. Foto sesuai dengan *print out-nya* foto bangunan yang berdiri di atas tanah  
SHGB 00038 dan SHGB 00037 yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46  
Kelurahan Noyontaansari (dahulu Noyontaan), Kecamatan Pekalongan  
Timur, Kota Pekalongan, Jawa Tengah, diberi tanda T.I.II.III-22 b;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah dibubuhi materai  
secukupnya, dimana:

- Bukti surat T.I.II.III-1 s/d T.I.II.III-11, T.I.II.III-12 a s/d T.I.II.III-12 z, bukti surat  
T.I.II.III-13 a, T.I.II.III-14 a, T.I.II.III-15 a, T.I.II.III-15 b telah sesuai dengan  
aslinya;
- Bukti surat T.I.II.III-12 aa, T.I.II.III-12 bb, sesuai dengan *print out* bukti  
pembayaran, dan bukti surat T.I.II.III-13 b dan T.I.II.III-14 b sesuai dengan  
*Screenshot Tracking Aplikasi Anteraja*;
- Bukti surat T.I.II.III-15 a, T.I.II.III-16 a, T.I.II.III-16 b, T.I.II.III-17 a, dan T.I.II.III-  
17 b merupakan fotocopy dari fotocopy dan tanpa ditunjukan aslinya;
- Bukti surat T.I.II.III-20, T.I.II.III-21, T.I.II.III-22 a dan T.I.II.III-22 b, merupakan  
hasil dari *print out* dari foto aslinya;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat IV telah mengajukan bukti surat yaitu berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Turunan/Salinan Akta Perjanjian No. 11 tertanggal, 6 Desember 1994, diberi tanda T.IV-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya MINUTA "Perjanjian No.11 tertanggal 6 Desember 1994, diberi tanda T.IV-2;
3. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK): 2210043/01538 atas nama Lukito Lutiarso, diberi tanda T.IV-3;
4. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK): 290550/01451 atas nama Lany Setyawati, diberi tanda T.IV-4;
5. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK): 32.74.05.1011.01957 atas nama Hidayat Tanda Pranata, diberi tanda T.IV-5;
6. Fotocopy dari fotocopy Surat Bukti Kewarganegaraan Indonesia atas nama Lukito Lutiarso, yang dikeluarkan oleh Pemda Tingkat II Pemalang, diberi tanda T.IV-6;
7. Fotocopy dari fotocopy Turunan Surat Pernyataan Ganti Nama berdasarkan Keputusan Presidium Kabinet No.127/U/Kep./12/1966, yang semula bernama Liong, Heng Siong berganti nama menjadi: Lukito Lutiarso, diberi tanda T.IV-7;
8. Fotocopy dari fotocopy Salinan Surat Keputusan (SK) Menteri Kehakiman No. J.A.2/6/23 tanggal 9 Januari 1979 yang memberikan izin kepada Siong Voen Lan berganti nama menjadi: Lany Setiawati Sutjipto, diberi tanda T.IV-8;
9. Fotocopy dari fotocopy Surat Catatan Salinan No.07/1977/Wn/ls yaitu Pernyataan Keterangan memperoleh Kewarganegaraan Republik Indonesia atas nama Siong Voen Lan, diberi tanda T.IV-9;
10. Fotocopy dari fotocopy Petikan Keputusan Presiden RI No.6/PWI Tahun 1972, yang menyatakan bahwa Tan Tjoen Hie, merupakan Warganegara Indonesia, diberi tanda T.IV-10;
11. Fotocopy dari fotocopy Salinan Surat Keputusan (SK) Menteri Kehakiman No. J.A.2/6/19/10, tanggal 19 Maret 1980 yang memberikan izin kepada Tan Tjoen Hie berganti nama menjadi: Hidayat Tanda Pranata, dan Ang So Hwie berganti nama menjadi Felly Anggraini Tanda Pranata, diberi tanda T.IV-11;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotocopy dari fotocopy Akta Perkawinan No.9/1979, tanggal 19-1-1979 antara Tan Tjoen Hie dengan Ang So Hwie, diberi tanda T.IV-12;
13. Fotocopy dari fotocopy Surat No. SPL-540/PUPNW.V/KP.01/1994 yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Ketua PUPN Wilayah V Semarang, tanggal 12 Desember 1994, Perihal: Pernyataan Pengurusan Piutang Negara Lunas an. Lukito Lutiarto , Ny. Lany Setiawati, diberi tanda T.IV-13;
14. Fotocopy dari fotocopy Salinan Surat Perintah Pengangkatan Sita No.: SPPS-183/PUPNW.V/1994 tertanggal 12 Desember 1994, yang dikeluarkan oleh Ketua PUPN Wilayah V Semarang, diberi tanda T.IV-14;
15. Fotocopy dari fotocopy Tanda Setoran tanggal 6-12-1994 dari Tn. Hidayat Tanda Pranata ke Rek. BRI. No. rek. 32-19-1990.2 atas nama Lukito Lutiarto sebesar Rp.203.000.273,- ( dua ratus tiga juta , dua ratus tujuh puluh tiga rupiah), diberi tanda T.IV-15;
16. Fotocopy dari fotocopy Surat Pengantar dari Kantor Cabang BRI Pekalongan kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Dati II Pekalongan No. B.8336-VII/KC/ADK/12/94, tertanggal 6 Desember 1994, Catatan : Mohon Bantuan untuk di Roya, diberi tanda T.IV-16;
17. Fotocopy dari fotocopy Surat Pengantar dari Kantor Cabang BRI Pekalongan Kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Dati II Pekalongan No. B.8335-VII/KC/12/94, tertanggal 6 Desember 1994, Catatan: Mohon Bantuan untuk di Roya, diberi tanda T.IV-17;
18. Fotocopy sesuai dengan aslinya Turunan/Salinan Akta Kuasa No.12 tertanggal 6 Desember 1994, diberi tanda T.IV-18;
19. Fotocopy sesuai dengan aslinya Minuta Kuasa No.12, tertanggal 6 Desember 1994, diberi tanda T.IV-19;
20. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli No.92/PT/34/JB/1994, tertanggal, 19 Desember 1994, diberi tanda T.IV-20;
21. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli No.93/PT/35/JB/1994, tertanggal, 19 Desember 1994, diberi tanda T.IV-21;
22. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli No.94/PT/36/JB/1994, tertanggal, 19 Desember 1994, diberi tanda T.IV-22;
23. Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Persetujuan Pinjam Pakai No.20 tertanggal, 28 Juli 1997, diberi tanda T.IV-23;
24. Fotocopy sesuai dengan aslinya Minuta Persetujuan Pinjam Pakai No.20 tertanggal, 28 Juli 1997, diberi tanda T.IV-24;
25. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat HGB Nomor: 260/Noyontaan, seluas  $\pm 1.013 \text{ m}^2$  atas nama Hidayat Tandapranata, dahulu bernama Tan Tjoen

Halaman 66 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



Hie, diberi tanda T.IV-25;

26. Fotocopy dari fotocopy Sertipikat HGB nomor : 261/Noyontaan , seluas ± 420 m<sup>2</sup> atas nama Hidayat Tandapranata, dahulu bernama Tan Tjoen Hie, diberi tanda T.IV-26;

27. Fotocopy sesuai dengan aslinya tanda terima pengambilan Akta Jual Beli No.92/PT /34/JB/1994, Akta Jual Beli No.93/PT/35/JB/1994, Akta Jual Beli No.94/PT /36/JB /1994, diberi tanda T.IV-27;

28. Fotocopy sesuai dengan aslinya tanda terima pengambilan Akta Persetujuan Pinjam Pakai No.20, diberi tanda T.IV-28;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, dimana:

- Bukti surat T.IV-1, T.IV-2, T.IV-18 s/d T.IV-24, T.IV-27 dan T.IV-28 sudah sesuai dengan aslinya.
- Bukti surat T.IV-3 s/d T.IV-17, T.IV-25 dan T.IV-26 merupakan fotocopy dari fotocopy dan tidak dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut, Kuasa Tergugat I, II dan III serta Kuasa Tergugat IV, mengajukan 2 (dua) orang saksi yang sama yaitu saksi Siti Zulchulaifah dan saksi Retno Budiati yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Siti Zulchulaifah, di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa saksi pernah menjadi karyawan Tergugat IV sejak tahun 1990 sampai dengan tahun 1998;
  - Bahwa saksi bekerja di Kantor Tergugat bersama dengan saksi Retno Budiati, dan tugas saksi adalah mengetik akta-akta yang berkaitan dengan kenotarian seperti akta perjanjian, dan akta yang tidak ada kaitannya dengan Kantor Pertanahan;
  - Bahwa saksi mengerti diajukan sebagai saksi dalam perkara ini berkaitan dengan Akta Kuasa Menjual dan Akta Ikatan Perjanjian jual beli Tanah antara Bapak Lukito Lutiarto, Ibu Lanny Setiawati (Penggugat I) dan Bapak Hidayat Tandapranata;
  - Bahwa kedua akta tersebut dibuat bersamaan pada hari itu juga di tahun 1994, tetapi saksi lupa tanggal dan bulannya;
  - Bahwa Pak Lukito Lutiarto, Ibu Lanny Setiawati (Penggugat I) dan Pak Hidayat Tandapranata datang menghadap Notaris Ida Yulia Go (Tergugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- IV) di kantornya, dan saksi tahu karena saat itu saksi yang menjadi saksi dalam akta tersebut;
- Bahwa tujuan Pak Lukito Lutiarto, Ibu Lanny Setiawati (Penggugat I) dan Pak Hidayat Tandapranata datang ke Notaris Ida Yulia Go untuk membuat akta ikatan perjanjian jual beli tanah, dan bukan hutang piutang dengan jaminan tanah;
  - Bahwa sebelumnya sudah sekitar 5 (lima) kali Pak Lukito Lutiarto, Ibu Lanny Setiawati (Penggugat I) dan Pak Hidayat Tandapranata datang ke Kantor Notaris Ida Yulia Go (Tergugat IV);
  - Bahwa akta-akta yang dibuat di kantor Notaris Ida Yulia Go sudah ada draftnya (blangko), dan saksi hanya mengetik lembar yang kosong saja;
  - Bahwa setahu saksi yang akan dijual ada 3 (tiga) bidang tanah yaitu 1 (satu) bidang tanah di Kelurahan Sugihwaras dan 2 (dua) bidang tanah di Kelurahan Noyontaan, dimana 2 (dua) bidang tanah di Kelurahan Noyontaan menyatu dan ada bangunannya;
  - Bahwa Akta Kuasa Menjual dan Akta Perjanjian Pinjam Pakai itu yang mengetik adalah saksi;
  - Bahwa Notaris Ida Yulia Go membacakan dahulu akta-akta tersebut kepada Bapak Lukito Lutiarto, Ibu Lanny Setiawati (Penggugat I) dan Bapak Hidayat Tandapranata, dan kemudian ketiganya tanda tangan, yang juga ditanda tangani oleh Notaris Ida Yulia Go dan saksi dalam akta tersebut yaitu saksi Siti Zulchulaifah dan Retno Budiati;
  - Bahwa untuk harga di dalam akta tersebut, saksi tidak tahu;
  - Bahwa pada tahun 1997 ada lagi dibuat Akta Pinjam Pakai Tanah, dan yang datang menghadap Notaris Ida Yulia Go adalah Pak Lukito Lutiarto dan Pak Hidayat Tandapranata, dan saksi yang mengetik akta tersebut serta juga menjadi saksi dalam akta tersebut bersama dengan saksi Retno Budiati;
  - Bahwa sebelum ditandatangani, Notaris Ida Yulia Go membacakan isi akta tersebut dan kemudian Pak Lukito Lutiarto dan Pak Hidayat Tandapranata menandatangani akta tersebut;
  - Bahwa selama saksi bekerja, anak-anaknya Pak Lukito Lutiarto tidak pernah mengajukan keberatan akan hal tersebut;
  - Bahwa sertifikat tanah Pak Lukito Lutiarto yang asli ada di Bank untuk jaminan hutangnya, maka untuk pelunasannya dibayar dengan uang jual beli ketiga bidang tanah tersebut dari Pak Hidayat Tandapranata;

Halaman 68 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn

#### 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 ikut ke Bank bersama dengan Pak Lukito Lutiarto dan Pak Hidayat Tandapranata untuk mengambil sertifikat tanah tersebut di Bank, dan kemudian sertifikat tanah tersebut saksi serahkan kepada Notaris Ida Yulia Go;
- Bahwa mengenai pembayaran atau penyerahan uang jual beli tanah tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat T.IV-1 dan T.IV-2 yaitu Akta Perjanjian No.11, tanggal, 6 Desember 1994;
- Bahwa saksi membenarkan pada bukti surat T.IV-2 ada tanda tangan saksi Siti Zulchulaifah dan Retno Budiyati sebagai saksi dalam surat perjanjian tersebut dan juga ada tanda tangan Lukito Lutiarto, Ny. Lany Setiawaty, Hidayat Tandapranata dan Notaris Ida Yulia;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat T.IV-18 dan T.IV-19 yaitu Akta Kuasa No.12, tanggal 6 Desember 1994;
- Bahwa pada bukti surat T.IV-19 ada tanda tangan saksi Siti Zulchulaifah dan Retno Budiyati sebagai saksi dalam surat perjanjian tersebut, dan juga ada tanda tangan Lukito Lutiarto, Hidayat Tandapranata dan tanda tangan Notaris Ida Yulia;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat T.IV-20, T.IV-21 dan T.IV-22 adalah Akta Jual Beli No.92/PT/34/JB/1994, Akta Jual Beli No.93/PT/34/JB/1994, dan Akta Jual Beli No.94/PT/34/JB/1994, dibuat dihadapan Notaris Ida Yulia dan dibacakan terlebih dahulu isinya dan kemudian ada ditanda tangani oleh Lukito Lutiarto, Hidayat Tandapranata, Notaris Ida Yulia serta tanda tangan Siti Zulchulaifah dan Retno Budiyati sebagai saksi dalam Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat T.IV-23 dan T.IV-24 adalah Surat Persetujuan Pinjam Pakai No.20, dimana pada bukti surat T.IV-24 ada tanda tangan saksi Siti Zulchulaifah dan Retno Budiyati sebagai saksi dalam surat tersebut dan juga ada tanda tangan Lukito Lutiarto, Hidayat Tandapranata dan Notaris Ida Yulia;
- Bahwa selama saksi bekerja di Notaris Ida Yulia, keluarga Pak Lukito tidak pernah datang, kecuali pada saat akan ada dan tidak pernah keberatan ataupun melaporkan masalah ini ke Polisi;
- Bahwa atas keterangan saksi pertama tersebut, baik Kuasa Tergugat I, II, III dan Kuasa Tergugat IV serta Kuasa Turut Tergugat dan Kuasa Para Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Halaman 69 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Saksi Retno Budiwati, di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa saksi pernah menjadi karyawan Tergugat IV sejak tahun 1990 sampai dengan tahun 2001;
  - Bahwa saksi bekerja di Kantor Tergugat bersama dengan saksi Siti Zulchulaifah, dan tugas saksi adalah mengetik akta-akta yang berkaitan dengan PPAT seperti jual beli tanah, akta hibah, dan lain-lain yang ada kaitannya dengan Kantor Pertanahan (BPN);
  - Bahwa saksi mengerti adanya Akta Kuasa Menjual dan Akta Perjanjian Jual beli antara Bapak Lukito Lutiarto, Ibu Lanny Setiawati (Penggugat I) dan Bapak Hidayat Tandapranata, yang dibuatnya bersamaan pada tahun 1994, tapi lupa tanggal dan bulannya;
  - Bahwa selain itu ada akta pinjam pakai tanah yang dibuat tidak bersamaan dengan kedua akta sebelumnya;
  - Bahwa saksi melihat para pihak datang ke Notaris Ida Yulia Go yatu Bapak Lukito Lutiarto, Ibu Lanny Setiawati (Penggugat I) dan Bapak Hidayat Tandapranata;
  - Bahwa saksi bersama dengan saksi Siti Zulchoilifah menjadi saksi dalam akta-akta tersebut;
  - Bahwa ada 3 (tiga) bidang tanah dibuat akta ikatan perjanjian jual beli tetapi saksi sudah lupa nomor sertifikatnya, tapi yang di Kelurahan Sugihwaras ada 1 (satu) bidang tanah yang ada bangunannya dan di Kelurahan Noyontaan ada 2 (dua) bidang tanah dan ada bangunannya;
  - Bahwa untuk harga jual beli ketiga bidang tanah tersebut saksi tidak tahu pasti berapa harganya;
  - Bahwa sebelum ditandatangani, Notaris Ida Yulia Go membacakan akta-akta yang dibuat di hadapan Pak Lukito Lutiarto, Ibu Lanny Setiawati dan Pak Hidayat Tandapranata, dan kemudian ditandatangani oleh Pak Lukito Lutiarto, Ibu Lanny Setiawati dan Pak Hidayat Tandapranata, juga ditandatangani oleh Notaris Ida Yulia Go dan sebagai saksi adalah saksi Siti Zulchulaifah dan saksi sendiri;
  - Bahwa saksi ada di ruangan Notaris saat pembacaan dan penandatanganan akta-akta tersebut;
  - Bahwa ada 3 (tiga) bidang tanah yang dijual oleh Pak Lukito Lutiarto kepada Pak Hidayat Tandapranata yaitu 1 (satu) bidang tanah di Kelurahan Sugihwaras dan 2 (dua) bidang tanah di Kelurahan Noyontaan;

Halaman 70 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa 2 (dua) bidang tanah di Kelurahan Noyontaan menyatu dan ada bangunannya;
- Bahwa rumah yang dibuat surat perjanjian pinjam pakai adalah 2 (dua) rumah yang di Kelurahan Noyontaan saja;
- Bahwa saksi yakinkan semua surat akta yang dibuat di Kantor Notaris Ida Yulia, semuanya dibacakan terlebih dahulu, dan saat itu saksi yang mengetik sendiri surat akta tersebut;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat T.IV-1 dan T.IV-2 adalah Akta/Surat Perjanjian No.11, bukti surat T.IV-18 dan T.IV-19 adalah Akta Kuasa No.12, dan bukti surat T.IV-23 dan T.IV-24 adalah Surat Persetujuan Pinjam Pakai No.20;
- Bahwa saksi membenarkan dalam Surat Perjanjian No.11 (bukti surat T.IV-2), Akta Kuasa No.12 (Bukti Surat T.IV-19) dan Surat Perjanjian Pinjam Pakai (Bukti surat T.IV-24) yang mengetiknya adalah saksi sendiri;
- Bahwa saksi membenarkan pada bukti surat T.IV-2 ada tanda tangan saksi Siti Zulchulaifah dan Retno Budiyati sebagai saksi dalam surat perjanjian tersebut dan juga ada tanda tangan Lukito Lutiarto, Ny. Lany Setiawaty, Hidayat Tandapranata dan Notaris Ida Yulia;
- Bahwa saksi membenarkan Pak Hidayat Tandapranata, Lukito Lutiarto, Ny. Lany Setiawaty serta Notaris Ida Yulia ada tanda tangannya di Surat Perjanjian No.11 (bukti surat T.IV-2) dan saksi bersama dengan Siti Zulchulaifah sebagai saksi dalam surat tersebut;
- Bahwa saksi membenarkan dalam Akta Kuasa No.12 (bukti surat T.IV-19) ada juga tanda tangan Lukito Lutiarto, Ny. Lany Setiawaty serta Notaris Ida Yulia, dan saksi bersama dengan Siti Zulchulaifah sebagai saksi dalam surat tersebut;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat T.IV-20, T.IV-21 dan T.IV-22 adalah Akta Jual Beli No.92/PT/34/JB/1994, Akta Jual Beli No.93/PT/34/JB/1994, dan Akta Jual Beli No.94/PT/34/JB/1994, dibuat dihadapan Notaris Ida Yulia dan dibacakan terlebih dahulu isinya dan kemudian ditanda tangani oleh Lukito Lutiarto, Hidayat Tandapranata, Notaris Ida Yulia serta tanda tangan Siti Zulchulaifah dan Retno Budiyati sebagai saksi dalam Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat T.IV-23 dan T.IV-24 adalah Surat Persetujuan Pinjam Pakai No.20, dimana pada bukti surat T.IV-24 ada tanda tangan saksi Siti Zulchulaifah dan Retno Budiyati sebagai saksi

Halaman 71 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam surat tersebut dan juga ada tanda tangan Lukito Lutiarto, Hidayat Tandapranata dan Notaris Ida Yulia;

- Bahwa Notaris Ida Yulia juga menyebutkan tujuan dibuatnya Akta yang dibuat itu kepada Pak Lukito dan Pak Hidayat adalah untuk jual beli;
- Bahwa selama saksi bekerja di Notaris Ida Yulia, tidak ada keberatan dari keluarga Pak Lukito mengenai hal tersebut;
- Bahwa setelah selesai surat akta tersebut ditanda tangani, kemudian didaftarkan oleh saksi ke Kantor BPN Pekalongan untuk diroya;
- Bahwa mengenai berapa pastinya jual beli tersebut saksi tidak tahu pasti nilainya karena tugas saksi hanya bekerja di Kantor Notaris tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu, uang penjualan tersebut digunakan buat apa;
- Bahwa atas keterangan saksi kedua tersebut, baik Kuasa Tergugat I, II, III dan Kuasa Turut Tergugat serta Kuasa Para Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat yaitu berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya buku tanah bekas HGB No.122/Noyontaan atas nama Hidayat Tandapranata, dahulu Tan Tjoen Hie seluas 1.031 m<sup>2</sup>, diberi tanda TT-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya buku tanah bekas HGB No.260/Noyontaan atas nama Hidayat Tandapranata, dahulu Tan Tjoen Hie seluas 1.031 m<sup>2</sup>, diberi tanda TT-2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya buku tanah bekas HGB No. 287/Noyontaan (Karena adanya Perda Kota Pekalongan No. 8 Tahun 2013 tanggal 16 Agust 2013 tentang Penggabungan Kelurahan di Lingkungan Pemerintah Kota Pekalongan) yang sekarang berubah menjadi HGB No. 00038/ Noyontaansari atas nama Felly Anggraini Tandapranata dkk seluas 1.031 m<sup>2</sup>, diberi tanda TT-3;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya buku tanah bekas HGB No.125/Noyontaan atas nama Hidayat Tandapranata, dahulu Tan Tjoen Hie seluas 420 m<sup>2</sup>, diberi tanda TT-4;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya buku tanah bekas HGB No. 261/Noyontaan atas nama Hidayat Tandapranata dahulu Tan Tjoen Hie seluas 420 m<sup>2</sup>, diberi tanda TT-5;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya buku tanah bekas HGB No. 288/Noyontaan (Karena adanya Perda Kota Pekalongan No. 8 Tahun 2013 tanggal 16 Agust 2013 tentang Penggabungan Kelurahan di Lingkungan Pemerintah

Halaman 72 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn

#### 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

Kota Pekalongan) yang sekarang berubah menjadi HGB No. 00037/Noyontaansari atas nama Felly Anggraini Tandapranata dkk seluas 420 m<sup>2</sup> diberi tanda TT-6;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya, dimana bukti surat TT-1 s/d TT-6 telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Turut Tergugat tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mengajukan Repik untuk menjawab Jawaban dari Tergugat I, II dan III pada tanggal 24 Mei 2022, dan untuk menjawab Jawaban Tergugat IV pada tanggal 24 Mei 2022, sedangkan Tergugat I, II, dan III mengajukan Duplik pada tanggal 31 Mei 2022, untuk Tergugat IV mengajukan Duplik pada tanggal 31 Mei 2022, sedangkan untuk Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Tergugat I, II dan III serta Tergugat IV telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 1 Agustus 2022, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

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 pada akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

### **DALAM KONPENSI.**

#### **Dalam Eksepsi.**

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya terhadap gugatan Para Penggugat, telah mengajukan eksepsi mengenai kompetensi absolut, yang menyatakan bahwa oleh karena Para Penggugat mendalilkan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, dimana sesuai Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*), peradilan yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa sebagaimana Pasal 134 HIR *juncto* Pasal 136 HIR, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Turut Tergugat;

Halaman 73 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



Menimbang, bahwa kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam mengadili suatu perkara hanya pada sengketa tata usaha negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Bahwa yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa yang tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara, salah satunya adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 1 angka 4 dari Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*), dinyatakan bahwa: "Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa dari surat gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum berkenaan dengan obyek sengketanya adalah Akta Jual Beli atas obyek sengketa yang berakibat beralihnya Sertipikat HGB No. 122/Kel. Noyoantaan dan HGB No.125/Kel. Noyoantaan atas nama Lukito Lutiarto (d/h. Liong Heng Siong) yang kemudian beralih dan dibaliknamakan menjadi HGB No.260/Kel. Noyoantaan dan HGB No.261/ Noyoantaan atas nama Hidayat Tandapranata (d/h. Tan Tjoen Hie), yang kemudian beralih lagi dan dibaliknamakan menjadi HGB No.00038/ Noyoantaansari dan HGB No.00037/Noyoantaansari atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata dan Yuliana Tandapranata, dimana di atasnya tanah tersebut terdapat bangunan, dan letaknya di Jl. RA. Kartini No.46 Kelurahan Noyoantaansari, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan;



Menimbang, bahwa dengan demikian jelas sekali bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Akta Jual Beli atas 2 (dua) bidang sertifikat tanah yaitu Sertipikat HGB No.122/Kel.Noyoantaan dan Sertipikat HGB No.125/Kel.Noyoantaan yang kemudian menjadi Sertipikat HGB No.260/Kel.Noyoantaan dan Sertipikat HGB No.261/Noyoantaan, yang kemudian beralih lagi menjadi Sertipikat HGB No.00038/Noyoantaansari dan Sertipikat HGB No.00037/Noyoantaansari yang letaknya di Jl. RA. Kartini No.46 Kelurahan Noyoantaansari, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam petitum gugatan Para Penggugat, dapat dilihat pula bahwa tuntutan Para Penggugat terhadap Turut Tergugat adalah berkenaan dengan dibaliknamakan kembali obyek sengketa bidang tanah tersebut di atas, menjadi atas nama Para Penggugat sebagai ahli waris dari Alm. Lukito Lutiarto (d/h. Liong Heng Siong), dan selanjutnya apabila memperhatikan ketentuan Pasal 1 angka 2 PERMA Nomor 2 Tahun 2019, maka dapat dilihat bahwa tidak ada sengketa yang mengandung tuntutan untuk menyatakan sah atau tidak sahnya tindakan penerbitan Hak Atas Tanah tersebut atau menyatakan tidak adanya kekuatan hukum mengikat beserta ganti ruginya untuk obyek sengketa tersebut dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena yang menjadi dasar adanya sengketa dalam perkara ini adalah Akta Jual Beli atas tanah obyek sengketa *a quo*, maka menurut pendapat Majelis Hakim perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Para Penggugat utamanya ditujukan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, sehingga hal ini merupakan kewenangan absolut pengadilan negeri, dan bukan kewenangan absolut pengadilan tata usaha negara, sehingga sudah tepat Para Penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri Cirebon sebagai pengadilan yang berhak untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi dari Turut Tergugat dinyatakan ditolak;

#### **Dalam Pokok Perkara.**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pihak Tergugat dan Turut Tergugat sehingga beralihnya kepemilikan 2 (dua) bidang tanah dengan Sertipikat HGB No.122/Noyontaan seluas 1.013 m<sup>2</sup> dan HGB No.125/Noyontaan seluas 420 m<sup>2</sup> atas nama Lukito Lutiarto menjadi sertifikat HGB No.260/Noyontaan dan No.261/Noyontaan atas nama Hidayat Tandapranata dan kemudian menjadi Sertipikat HGB No. 00038/Noyontaansari



dan Serifikat HGB No.00037/Noyontaansari atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata dan Yuliana Tandapranata (Tergugat I, II dan III), padahal yang dilakukan oleh Alm. Lukito Lutiarto adalah hutang piutang kepada Alm. Hidayat Tandapranata dan bukan jual beli sebagaimana Akta Jual Beli No.93/PT/35/JB/1994 dan Akta Jual Beli No.94/PT/36/JB/1994;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti adalah :

1. Bahwa Lukito Lutiarto yang tinggal di Pekalongan mensuplai atau mengirimkan bunga melati untuk Pabrik Teh Upet milik Hidayat Tandapranata di Cirebon;
2. Bahwa Hidayat Tandapranata pernah membantu Lukito Lutiarto membayarkan pinjaman kreditnya di Bank BRI Cabang Pekalongan, sehingga jaminan berupa 3 (tiga) buah bidang tanah milik Lukito Lutiarto yaitu:
  - Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, Sertipikat Hak Milik No.346/Sugihwaras, seluas 143 M2, yang terletak di Jl. Bandung No.46 Kelurahan Sugihwaras, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan;
  - Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, Sertipikat HGB No.122/Noyontaan, seluas 1.013 M2, yang terletak di Jalan RA. Kartini No. 46, Kelurahan Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan;
  - Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, Sertipikat HGN No.125/Noyontaan, seluas 420 M2, yang terletak di Jalan RA. Kartini No. 46, Kelurahan Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan;tidak jadi dilelang oleh Bank BRI Cabang Pekalongan melalui PUPN oleh karena pinjaman kredit Lukito Lutiarto tersebut telah dibayar lunas oleh Hidayat Tandapranata;
3. Bahwa jaminan berupa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, Sertipikat Hak Milik No.346/Sugihwaras, seluas 143 M2, yang terletak di Jalan Bandung No.46 Kelurahan Sugihwaras, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, sudah tidak menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, sedangkan yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah 2 (dua) bidang tanah Sertipikat HGB No.122/Noyontaan, seluas 1.013 M2, yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46, Kelurahan Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, dan Sertipikat HGB No.125/Noyontaan, seluas 420 M2, yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46, Kelurahan Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan;



Menimbang, bahwa dengan demikian yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak dalam perkara *a quo* adalah mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Apakah benar telah terjadi jual beli 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46, Kelurahan Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan yaitu Sertipikat HGB No.122 dengan luas 1.013 m2 dan Sertipikat HGB No.125 dengan luas 420 m2 atas nama Lukito Lutiarto, di antara Lukito Lutiarto (selaku Penjual) dengan Hidayat Tandapranata (selaku Pembeli), ataukah hutang piutang yang terjadi antara Lukito Lutiarto dengan Hidayat Tandapranata dengan jaminan 2 (dua) bidang tanah tersebut;
2. Apakah peralihan 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46, Kelurahan Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan yaitu Sertipikat HGB No.122/Noyontaan dengan luas 1.013 m2 dan Sertipikat HGB No.125/Noyontaan dengan luas 420 m2 atas nama Lukito Lutiarto menjadi Sertipikat HGB No. 260/Noyontaan dan Sertipikat HGB No. 261/Noyontaan atas nama Hidayat Tandapranata (d/h. Tan Tjoen Hie) dan kemudian menjadi Sertipikat HGB No.00038/Noyontaansari dan HGB No.00037/Noyontaansari atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata, dan Yuliana Tandapranata merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 s/d P-14 dan 4 (empat) orang saksi yaitu saksi Edy Hartono, saksi Riswanto, saksi Suryo Suprpto dan saksi Joyo Susanto;

Menimbang, bahwa terhadap surat bukti P-1 s/d P-14 merupakan fotocopy dari fotocopy dan tidak dapat ditunjukkan aslinya, namun apabila bukti-bukti surat tersebut berkaitan dengan bukti-bukti surat lainnya, dan tidak dibantah oleh Tergugat I, II, III dan IV maupun Turut Tergugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sepanjang ada hubungannya dengan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa namun demikian sebagaimana asas *audi et alteram partem*, maka kepada Tergugat I, II, III dan IV, serta Turut Tergugat diberikan pula haknya untuk menyangkal gugatan dari Para Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I, II dan III untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, mengajukan alat bukti berupa bukti surat T.I.III.III-1 s.d T.I.III.III-



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22b, dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yang mana saksi-saksi tersebut adalah saksi yang sama yang diajukan oleh Tergugat IV;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T.I.II.III-1 s/d T.I.II.III-11, T.I.II.III-12 a s/d T.I.II.III-12 z, bukti surat T.I.II.III-13 a, T.I.II.III-14 a, T.I.II.III-15 a, T.I.II.III-15 b telah sesuai dengan aslinya, sehingga dapat dipertimbangkan dalam perkara *a quo*, sedangkan terhadap bukti surat T.I.II.III-12 aa, T.I.II.III-12 bb, yang sesuai dengan *print out* bukti pembayaran, serta bukti surat T.I.II.III-13 b dan T.I.II.III-14 b yang sesuai dengan Screenshot Tracking Aplikasi Anteraja, maupun bukti surat T.I.II.III-20, T.I.II.III-21, T.I.II.III-22 a dan T.I.II.III-22 b, merupakan hasil dari *print out* dari foto aslinya, dapat dipertimbangkan apabila tidak dibantah oleh para pihak, sedangkan bukti surat T.I.II.III-15 a, T.I.II.III-16 a, T.I.II.III-16 b, T.I.II.III-17 a, dan T.I.II.III-17 b merupakan fotocopy dari fotocopy dan tanpa ditunjukkan aslinya, apabila berkaitan dengan surat bukti lainnya dan tidak dibantah oleh Para Penggugat, maka akan dipertimbangkan sepanjang ada hubungannya dengan perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa Tergugat IV untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, mengajukan alat bukti berupa bukti surat T.IV-1 s/d T.IV-28 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu Siti Zulchulaifah dan Retno Budiayati;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T.IV-1, T.IV-2, T.IV-18 s/d T.IV-24, T.IV-27 dan T.IV-28 sudah sesuai dengan aslinya, sehingga dapat dipertimbangkan dalam perkara *a quo*, sedangkan terhadap bukti surat T.IV-3 s/d T.IV-17, T.IV-25 dan T.IV-26 merupakan fotocopy dari fotocopy dan tidak dapat ditunjukkan aslinya, namun apabila bukti-bukti surat tersebut berkaitan dengan bukti-bukti surat lainnya dan tidak dibantah oleh Para Penggugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sepanjang ada hubungannya dengan perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, mengajukan alat bukti berupa bukti surat TT-1 s/d TT-6, namun tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat TT-1 s/d TT-6 sudah sesuai dengan aslinya, sehingga dapat dipertimbangkan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Pihak Penggugat maupun Pihak Tergugat ataupun Turut Tergugat, sepanjang ada relevansinya dengan materi pokok yang berkaitan dengan perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mengajukan bukti surat P-1 s/d P-14 yang kesemuanya merupakan fotocopy dari fotocopy dan tidak dapat



ditunjukkan aslinya di persidangan, namun demikian ternyata bukti surat dari Para Penggugat aslinya ada pada pihak Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa yang pertama yaitu apakah benar telah terjadi jual beli terhadap 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46, Kelurahan Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan yaitu Sertipikat HGB No.122 dengan luas 1.013 m2 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.125 dengan luas 420 m2 atas nama Lukito Lutiarto oleh Hidayat Tandapranata, ataukah terjadi hutang piutang antara Lukito Lutiarto dengan Hidayat Tandapranata;

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi Edy Hartono, saksi Riswanto, saksi Joyo Susanto dan saksi Suryo Suprpto, bahwa Lukito Lutiarto yang tinggal di Pekalongan mempunyai hubungan bisnis dengan Hidayat Tanda Pranata, dimana Lukito Lutiarto mensuplai atau mengirimkan bunga melati untuk Pabrik Teh Upet milik Hidayat Tandapranata di Cirebon, dan saksi Edy Hartono dan saksi Riswanto sebagai supir *freelance* sering mengirim bunga melati kiriman dari Lukito Lutiarto ke Pabrik The Upet di Cirebon, sedangkan saksi Joyo Susanto mengetahui mengenai hubungan bisnis tersebut karena Joyo Susanto merupakan menantu dari Lukito Lutiarto, sedangkan saksi Suryo Suprpto sebagai advokat *freelance* mengetahui hubungan bisnis tersebut dari penuturan Lukito Lutiarto langsung kepadanya;

Menimbang, bahwa Lukito Lutiarto pernah meminjam kredit di Bank BRI Cabang Pekalongan dengan jaminan berupa 3 (tiga) bidang tanah dengan bangunan yang berdiri di atasnya yaitu tanah dengan SHM No.346/Sugihwaras, tanah dengan HGB No.122/Noyontaan dan HGB No.125/Noyontaan, dan oleh karena tidak bisa membayar pinjaman kreditnya tersebut, maka barang jaminan berupa 3 (tiga) bidang tanah tersebut, diserahkan oleh Bank BRI Cabang Pekalongan kepada PUPN Kanwil V Semarang untuk dilakukan lelang untuk membayar pinjaman kreditnya tersebut, namun Hidayat Tandapranata membantu Lukito Lutiarto dengan membayarkan pinjaman kredit Lukito Lutiarto sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) pada tanggal 20 Desember 1994, sehingga dengan uang itulah pinjaman kredit di Bank BRI Cabang Pekalongan dapat dilunasi oleh Lukito Lutiarto, sehingga barang jaminan berupa 3 (tiga) bidang tanah milik Lukito Lutiarto tidak jadi dilelang dan kemudian dikembalikan kepada Lukito Lutiarto (lihat bukti surat P-5, dan bukti surat P-6 yang bersesuaian dengan bukti surat T.I.II.III-6, serta bukti surat T.IV-13 dan T.IV-14 yang telah diakui dan tidak disangkal oleh Pihak Para Penggugat maupun Pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa Lukito Lutiarto hanya meminjam uang dari Hidayat Tandapranata sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan jaminan sertifikat atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut (bukti surat P-6 yang sama dengan bukti surat T.I.II.III-6), namun sebaliknya Tergugat I, II dan III serta Tergugat IV menyangkal dalil Para Penggugat tersebut, dengan menyatakan bahwa yang terjadi adalah jual beli atas 3 (tiga) bidang tanah jaminan tersebut dari Lukito Lutiarto kepada Hidayat Tandapranata sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) pada tanggal 20 Desember 1994;

Menimbang, bahwa menurut saksi Suryo Suprpto, Advokat *freelance* dari Lukito Lutiarto, menyatakan bahwa pada tahun 2004 saksi Suryo Suprpto pernah berbicara langsung dengan Lukito Lutiarto, dan saat itu Lukito Lutiarto mengatakan mempunyai hutang sekitar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) kepada Hidayat Tandapranata dengan jaminan 3 (tiga) buah sertifikat rumah di Jl. Bandung dan Jl. Kartini, Kota Pekalongan, dan Pak Lukito tidak pernah bilang kalau rumah di Jl. Kartini dijual kepada Pak Hidayat, tetapi hanya bilang tanah rumah tersebut sudah ada Akta Jual Belinya (AJB) dan sertifikat tanah tersebut sudah atas nama Pak Hidayat;

Menimbang, bahwa Tergugat I, II dan III serta Tergugat IV menyangkal dalil Para Penggugat mengenai hutang piutang tersebut, dengan memberikan bukti surat T.I.II.III-1 (sama dengan bukti surat T.IV-1 dan T.IV-2), yaitu berupa Akta Perjanjian Nomor 11 yang dibuat dihadapan Notaris Ida Yulia Go (Tergugat IV), yang menyatakan bahwa pada tanggal 6 Desember 1994 Lukito Lutiarto selaku pemilik 3 (tiga) bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.346/Sugihwaras, Sertipikat HGB No.122/Noyontaan dan Sertipikat HGB No.125/Noyontaan, dengan persetujuan isterinya yaitu Lany Setiawati (Penggugat I) bermaksud untuk menjual 3 (tiga) bidang tanah tersebut kepada Hidayat Tandapranata, namun oleh karena saat itu ketiga sertifikat tanah tersebut masih dijaminan di Bank BRI Cabang Pekalongan, maka jual beli tersebut belum dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut Tergugat I, II, dan III serta Tergugat IV, dengan Akta Kuasa Nomor 12 yang dibuat dihadapan Notaris Ida Yulia Go (Tergugat IV) pada tanggal 6 Desember 1994, Lukito Lutiarto dengan persetujuan isterinya yaitu Lanny Setiawati (Penggugat I) memberikan kuasa khusus kepada Hidayat Tandapranata untuk menjual atau mengalihkan dalam bentuk dan dengan cara apapun, kepada siapapun, juga termasuk kepada diri

Halaman 80 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn

#### 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)



yang diberi kuasa sendiri atas ketiga bidang tanah tersebut (bukti surat T.I.II.III-2 yang sama dengan bukti surat T.IV-18 dan T.IV-19);

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi Siti Zulchulaifah yang merupakan karyawan di Kantor Tergugat IV sejak tahun 1990 s/d 1998 dan saksi Retno Budiwati, karyawan di Kantor Tergugat IV sejak tahun 1990 s/d 2001, bahwa Lukito Lutiarto, Lanny Setiawati (Penggugat I) dan Hidayat Tandapranata datang sekitar 5 (lima) kali menghadap Notaris/PPAT Ida Yulia Go (Tergugat IV) di kantornya untuk membuat Akta Ikatan Perjanjian Jual Beli atas 3 (tiga) bidang tanah yaitu 1 (satu) bidang di Sugihwaras dan 2 (dua) bidang di Noyontaan, dan bukan hutang piutang dengan jaminan tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi Siti Zulchulaifah dan saksi Retno Budiwati menerangkan, bahwa setelah itu dibuat Akta Kuasa No. 12 yang menyatakan bahwa Lukito Lutiarto, dengan persetujuan isterinya yaitu Lanny Setiawati (Penggugat I) memberikan kuasa khusus kepada Hidayat Tandapranata untuk menjual ketiga bidang tanah tersebut, dimana Akta Ikatan Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa yang mengetiknya adalah saksi Siti Zulchulaifah dan saksi Retno Budiwati, dan Notaris/PPAT Ida Yulia Go (Tergugat IV) membacakan dahulu kedua akta tersebut kepada Lukito Lutiarto, Lanny Setiawati (Penggugat I) dan Hidayat Tandapranata, dan kemudian baru ketiganya tanda tangan, dan Notaris/PPAT Ida Yulia Go (Tergugat IV) juga ikut menandatangani bersama saksi Siti Zulchulaifah dan saksi Retno Budiwati yang juga menandatangani sebagai saksi dalam akta-akta tersebut;

Menimbang, bahwa dari Akta Jual Beli No.92/PT/34/JB/1994 (bukti surat T.I.II.III-3 yang sama dengan bukti surat T.IV-20), Akta Jual Beli No.93/PT/34/JB/1994 (bukti surat T.I.II.III-4 yang sama dengan bukti surat T.IV-21) dan Akta Jual Beli No.94/PT/34/JB/1994 (bukti surat T.I.II.III-5 yang sama dengan bukti surat T.IV-22), dinyatakan bahwa pada hari Senin, tanggal 19 Desember 1994 telah terjadi jual beli tanah dari Lukito Lutiarto selaku Penjual (dengan persetujuan isterinya yaitu Lanny Setiawati) kepada Hidayat Tandapranata selaku Pembeli yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Ida Yulia Go (Tergugat IV) dengan saksi pegawai pada kantor Notaris/PPAT yaitu saksi Siti Zulchulaifah dan saksi Retno Budiwati, atas 3 (tiga) bidang tanah berikut dengan bangunan yang berdiri di atasnya yaitu:

- Sertipikat Hak Milik No.346/Sugihwaras, seluas 143 M2, yang terletak di Jalan Bandung No.46 Kelurahan Sugihwaras, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat HGB No.122/Noyontaan, seluas 1.013 M2, yang terletak di Jalan RA. Kartini No. 46, Kelurahan Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan;
- Sertipikat HGB No.125/Noyontaan, seluas 420 M2, yang terletak di Jalan RA. Kartini No. 46, Kelurahan Noyontaan, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan;

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi Siti Zulchulaifah dan saksi Retno Budiati, dalam ketiga Akta Jual Beli tersebut di atas, saksi Siti Zulchulaifah dan saksi Retno Budiati menjadi saksi yang bertandatangan dalam akta-akta jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Perjanjian No. 11, Akta Kuasa No. 12, Akta Jual No. 92/PT/34/JB/1994, Akta Jual Beli No. 93/PT/34/JB/1994 dan Akta Jual Beli No. 94/PT/34/JB/1994 yang dibuat oleh Lukito Lutiarto (dengan persetujuan isterinya yaitu Lanny Setiawati) selaku Penjual dan Hidayat Tandapranata selaku Pembeli dihadapan Notaris Ida Yulia Go (Tergugat IV) adalah merupakan akta otentik yang menerangkan telah terjadi perbuatan hukum yaitu jual beli atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut di atas, dan pembuatan akta tersebut sudah sesuai menurut ketentuan hukum yang berlaku, sehingga akta-akta tersebut yaitu Akta Perjanjian No. 11, Akta Kuasa No. 12, Akta Jual No. 92/PT/34/JB/1994, Akta Jual Beli No. 93/PT/34/JB/1994 dan Akta Jual Beli No. 94/PT/34/JB/1994 adalah sah menurut hukum (*vide* Pasal 1868 KUHPerdata dan Pasal 1 angka 1 *juncto* Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris);

Menimbang, bahwa dari dalil Para Penggugat dan sangkalan dari Tergugat I s/d III, dan Tergugat IV tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat dalam perkara *a quo*, yang terjadi adalah jual beli atas 3 (tiga) bidang tanah yaitu dengan Sertipikat Hak Milik No.346/Sugiharas, Sertipikat HGB No.122/Noyontaan, dan Sertipikat HGB No.125/Noyontaan, yang dilakukan oleh Lukito Lutiarto, dengan persetujuan dari isterinya yaitu Lanny Setiawati (Penggugat I) selaku Penjual kepada Hidayat Tandapranata selaku Pembeli, dan bukan hutang piutang dengan jaminan 3 (tiga) bidang tanah tersebut sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam jual beli tanah harus dipenuhi asas tunai dan terang, dimana asas tunai mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Namun demikian tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga harus

Halaman 82 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai dengan harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun pembayaran dilakukan dengan metode angsuran;

Menimbang, bahwa asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi, dan asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Namun demikian jual beli tanah pada dasarnya tetap sah meskipun tidak dituangkan dalam akta jual beli dan tidak dihadapan PPAT, hal ini dikarenakan jual beli tanah sama saja dengan perjanjian jual beli pada umumnya, dimana suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu adanya kesepakatan para pihak, cakap melakukan perbuatan hukum, adanya obyek yang disepakati dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum;

Menimbang, bahwa selain itu asas tunai dan terang terwujud dalam akta jual beli tanah yang ditandatangani para pihak dan dilakukan dihadapan PPAT, sekaligus menjadi bukti bahwa telah terjadi proses pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembelinya disertai pembayaran sesuai harga tanah yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli 3 (tiga) bidang tanah yang dilakukan oleh Lukito Lutiarto, dengan persetujuan isterinya, Lanny Setiawati (Penggugat I) selaku Penjual dengan Hidayat Tandapranata selaku Pembeli, telah memenuhi asas-asas hukum jual beli yaitu asas terang dan tunai, dan selain itu ada penyerahan secara riil (*levering*), sehingga Hidayat Tandapranata sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap 1 (satu) bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 346/Sugiharas, seluas 143 M2, yang terletak di Jalan Bandung No.46 Kelurahan Sugiharas, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan yang berkaitan dengan Akta Jual Beli No.92/PT/34/JB/1994, telah dibeli kembali oleh Lukito Lutiarto, hal tersebut sesuai dengan keterangan saksi Joyo Susanto (menantu Lukito Lutiarto) yang menyatakan bahwa rumah yang terletak di Jl. Bandung No.46 Kota Pekalongan sudah dibayar, tetapi saksi Joyo Susanto tidak tahu berapa dibayarnya, sedangkan menurut saksi Suryo Suprpto, tanah yang di Jl. Bandung sudah ditebus dan dibayar dengan harga Rp.200.000.000,-



(dua ratus juta rupiah) dan sertifikatnya sudah menjadi atas nama Lukito Lutiarto (sekarang atas nama Lanny Setyawati), sehingga sudah tidak menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, sehingga Akta Jual Beli atas rumah di Jl. Bandung No. 46 Kota Pekalongan yaitu Akta Jual Beli No.92/PT/34/JB/1994 tidak menjadi sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Para Penggugat yang menyatakan antara harga yang tertera dalam akta jual beli dengan harga yang tertera dalam kuitansi tidaklah sama, sehingga akta jual beli tersebut cacat hukum, Majelis Hakim berpendapat bahwa selama hal tersebut disepakati oleh pihak Penjual dan Pembeli maka tidaklah bermasalah, karena faktanya Lukito Lutiarto mengakui telah menerima uang sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dari Hidayat Tandapranata dan hal tersebut jauh melebihi harga Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah), yang tentu saja sangat menguntungkan Lukito Lutiarto selaku Penjual, dan uang sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) tersebut digunakan untuk membayar pinjaman kreditn Lukito Lutiarto di Bank BRI Cabang Pekalongan, sehingga 3 (tiga) bidang tanah yang menjadi jaminan kreditnya kemudian tidak jadi dilelang oleh PUPN dan dikembalikan kepada Lukito Lutiarto;

Menimbang, bahwa menurut saksi Siti Zulchulaifah dan saksi Retno Budiarti, bahwa terhadap 3 (tiga) buah sertifikat tanah milik Lukito Lutiarto tersebut aslinya ada di Bank BRI Cabang Pekalongan sebagai jaminan kreditnya, maka untuk pelunasannya dibayar dengan uang dari jual beli ketiga bidang tanah tersebut dari Hidayat Tandapranata, dimana saksi Siti Zulchulaifah ikut ke Bank BRI bersama dengan Lukito Lutiarto dan Hidayat Tandapranata untuk mengambil sertifikat tanah tersebut di Bank, dan kemudian sertifikat tanah tersebut diserahkan kepada Notaris/PPAT Ida Yulia Go (Tergugat IV), dan setelah selesai sertifikat 3 (tiga) bidang tanah jaminan tersebut ditanda tangani, maka selanjutnya saksi Retno Budiarti yang mendaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Pekalongan untuk diroya;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok sengketa kedua mengenai peralihan Sertipikat HGB No. 122/Noyontaan dan Sertifikat HGB No. 125/Noyontaan atas nama Lukito Lutiarto, yang terakhir menjadi Sertipikat HGB No.00038/Noyontaansari dan HGB No.00037/Noyontaansari atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata, dan Yuliana Tandapranata, maka akan dipertimbangkan terlebih dahulu mengenai Akta Persetujuan Pinjam Pakai No.20 tanggal 28 Juli 1997, yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat dan dihadapan Notaris Ida Yulia Go (bukti surat T.I.II.III-7 yang sama dengan bukti surat T.IV-23 dan T.IV-24);

Menimbang, bahwa dalam Akta Persetujuan Pinjam Pakai No. 20 tanggal 28 Juli 1997 (Bukti surat T.I.II.III-7), didapatkan fakta bahwa Hidayat Tandapranata telah meminjam pakaikan 2 (dua) bidang tanah Sertipikat HGB No.260/Noyontaan dan Sertipikat HGB No.261/Noyontaan beserta bangunan yang berdiri di atasnya kepada Lukito Lutiarto, dengan jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya sampai ada pemutusan dari satu atau oleh kedua belah pihak (Pasal 1), namun mengingat pribadi Hidayat Tandapranata dan Lukito Lutiarto, maka persetujuan ini akan berakhir dengan sendirinya bilamana pihak kedua yaitu Lukito Lutiarto meninggal dunia (Pasal 3);

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi Siti Zulchulaifah dan saksi Retno Budiyati sebagai pegawai di Kantor Notaris Ida Yulia Go (Tergugat IV) tersebut, Hidayat Tandapranata (Pihak Pertama) dan Lukito Lutiarto (Pihak Kedua) datang menghadap Notaris Ida Yulia Go untuk membuat Akta Persetujuan Pinjam Pakai tersebut dan Notaris Ida Yulia Go membacakan isi dari Akta tersebut kepada Hidayat Tandapranata dan Lukito Lutiarto, sehingga sebagaimana akta-akta sebelumnya di atas, maka Akta Persetujuan Pinjam Pakai dibuat sudah sesuai menurut hukum, sehingga Akta Persetujuan Pinjam Pakai inipun adalah sah menurut hukum (*vide* Pasal 1868 KUHPerdara dan Pasal 1 angka 1 *juncto* Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok sengketa yang kedua yaitu mengenai peralihan Sertipikat HGB No.122/Noyontaan dengan luas kurang lebih 1.013 m2 dan Sertipikat HGB No.125/Noyontaan dengan luas kurang lebih 420 m2 atas nama Lukito Lutiarto (dh. Liong Heng Siong), yang kemudian berubah menjadi Sertipikat HGB No. 260/Noyontaan dan HGB No. 261/Noyontaan atas nama Hidayat Tandapranata (dh. Tan Tjoen Hie) dan selanjutnya menjadi Sertipikat HGB No.00038/Noyontaansari dan HGB No.00037/Noyontaansari atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata, dan Yuliana Tandapranata yang menurut Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks hukum perdata diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), dimana dalam Buku III pada bagian "Tentang perikatan -

Halaman 85 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang”, pada Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan bahwa:

*“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*

Menimbang, bahwa agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum maka harus memenuhi unsur-unsur perbuatan sebagai berikut :

1. Adanya suatu perbuatan.

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari sipelakunya. Perbuatan disini meliputi perbuatan aktif (berbuat sesuatu) maupun pasif (tidak berbuat sesuatu), padahal secara hukum orang tersebut diwajibkan untuk patuh terhadap perintah undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan (*public order and moral*);

2. Perbuatan tersebut melawan hukum.

Manakala pelaku tidak melaksanakan apa yang diwajibkan oleh undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan maka perbuatan pelaku dalam hal ini dianggap telah melanggar hukum, sehingga mempunyai konsekuensi tersendiri yang dapat dituntut oleh pihak lain yang merasa dirugikan;

3. Adanya kerugian bagi korban.

Yang dimaksud dengan kerugian terdiri dari kerugian materiil dan kerugian immateriil. Akibat suatu perbuatan melawan hukum harus timbul adanya kerugian di pihak korban, sehingga membuktikan adanya suatu perbuatan yang melanggar hukum secara luas;

4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Hubungan kausal merupakan salah satu ciri pokok dari adanya suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa mengenai apakah yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri, menurut Yurisprudensi tetap di Indonesia adalah perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
2. Melanggar hak subyektif orang lain, atau
3. Melanggar kaedah tata susila, atau
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata "atau" dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif maka telah terpenuhi syarat suatu perbuatan melawan hukum (Lihat pada Setiawan, S.H., "Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi", Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI Tahun 1991, halaman 121);

Menimbang, bahwa berkenaan dengan perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Para Penggugat telah dilakukan oleh Pihak Tergugat sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat berkenaan dengan peralihan Sertipikat HGB No.122/Noyontaan dan Sertipikat HGB No.125/Noyontaan atas nama Lukito Lutiarto (dh. Liong Heng Siong), dan terakhir menjadi Sertipikat HGB No.00038/Kel. Noyontaansari dan Sertipikat HGB No.00037/Kel. Noyontaansari atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata dan Yuliana Tandapranata, menurut Majelis Hakim, tidak ada alat bukti lebih lanjut lainnya yang diajukan oleh Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, namun dalil Para Penggugat tersebut disangkal oleh Pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan sebelumnya, mengenai Akta Jual Beli No.93/PT/34/JB/1994 dan Akta Jual Beli No.94/PT/34/JB/1994 telah dinyatakan sah menurut hukum, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut peralihan tanah sertifikat HGB No.122/Noyontaan dan HGB No.125/Noyontaan melalui Akta Jual Beli No.93/PT/34/JB/1994 dan Akta Jual Beli No.94/PT/34/JB/1994, yang terakhir menjadi Sertipikat HGB No.00038/Kel. Noyontaansari dan Sertipikat HGB No.00037/Kel. Noyontaansari atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata dan Yuliana Tandapranata;

Menimbang, bahwa dari Buku Tanah dan Sertifikat HGB No.122/Noyontaan (bukti surat TT-1), maka dapat dilihat proses pendaftaran pertama hingga peralihan hak atas Sertipikat HGB No.122/Noyontaan, dimana pada awalnya Sertipikat HGB No.122/Noyontaan atas nama Lucia Mirjan Tirta (d/h Souw Win Nio) dan kemudian pada tanggal 17 Juli 1981 dibeli oleh Lukito Lutiarto (d/h Liong Heng Siong), selanjutnya bidang tanah ini pada tanggal 11 Oktober 1986 dipasang *credietverband* sejumlah Rp.194.000.000,- (seratus sembilan puluh empat juta rupiah) oleh Bank BRI Cabang Pekalongan. Pada tanggal 6 Desember 1994 *credietverband* tersebut diroya berdasarkan surat permohonan roya dari Bank BRI Cabang Pekalongan, dan kemudian pada tanggal 19 Desember 1994 bidang tanah ini beralih kepemilikan atas nama Hidayat Tandapranata karena jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris Ida

Halaman 87 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn

#### 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

Yulia Go, dan sertifikat HGB No.122 ini dimatikan karena penggantian sertifikat menjadi sertifikat HGB No.260/Noyontaan atas nama Hidayat Tandapranata dahulu bernama Tan Tjoen Hie (bukti surat TT-2);

Menimbang, bahwa selanjutnya Sertipikat HGB No.260/Noyontaan dihapus berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekalongan tanggal 10 Mei 2001 No.550.1/53/11/33/2001 dan berubah menjadi HGB No.287/Noyontaan, namun oleh karena adanya perubahan nama kelurahan dari Kelurahan Noyontaan menjadi Kelurahan Noyontaansari, maka Sertipikat HGB No.287/Kel.Noyontaan atas nama Hidayat Tandapranata (d/h Tan Tjoen Hie) pada tanggal 6 Januari 2021 berubah menjadi Sertipikat HGB No.00038/Kel. Noyontaansari atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata dan Yuliana Tandapranata (bukti surat T.I.II.III-8 dan TT-3);

Menimbang, bahwa untuk Buku Tanah Sertifikat HGB No.125/Desa Noyontaan (bukti surat TT-4) dapat dilihat dari proses pendaftaran pertama hingga peralihan hak atas Sertipikat HGB No. 125/Noyontaan, dimana pada awalnya Sertipikat HGB No.125/Desa Noyontaan atas nama Margareta Susanty Saputro (Souw Gwan Nio), dan kemudian pada tanggal 21 Oktober 1982 dibeli oleh Lukito Lutiarto (Liong Heng Siong), selanjutnya bidang tanah ini pada tanggal 11 Oktober 1986 dipasang *credietverband* sejumlah Rp.194.000.000,- (seratus sembilan puluh empat juta rupiah) oleh Bank BRI Cabang Pekalongan. Pada tanggal 6 Desember 1994 *credietverband* tersebut diroya berdasarkan surat permohonan roy dari Bank BRI Cabang Pekalongan, dan kemudian pada tanggal 19 Desember 1994 bidang tanah ini beralih kepemilikan atas nama Hidayat Tandapranata (d/h Tan Tjoen Hie) dimana jual beli tersebut dilakukan dihadapan Notaris Ida Yulia Go, dan sertifikat HGB No.125 ini dimatikan karena penggantian sertifikat menjadi sertifikat HGB No.261/Kel.Noyontaan atas nama Hidayat Tandapranata (d/h Tan Tjoen Hie) (*vide* bukti surat TT-5);

Menimbang, bahwa selanjutnya Sertipikat HGB No.261/Kel.Noyontaan dihapus berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekalongan tanggal 10 Mei 2001 No.550.1/52/12/33/01 dan berubah menjadi HGB No.288/Kel.Noyontaan. Namun oleh karena adanya perubahan nama kelurahan dari Kelurahan Noyontaan menjadi Kelurahan Noyontaansari, maka Sertipikat HGB No.288/Kel.Noyontaan atas nama Hidayat Tandapranata (d/h Tan Tjoen Hie) pada tanggal 6 Januari 2021 berubah menjadi Sertipikat HGB No.00037/Kel.Noyontaansari atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata dan Yuliana Tandapranata (bukti surat T.I.II.III-9 dan TT-6);

Halaman 88 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I s/d III, Tergugat IV dan Turut Tergugat berkenaan dengan Akta Jual Beli No.93/PT/35/JB/1994 dan Akta Jual Beli No.94/PT/36/JB/1994 dan peralihan Sertipikat HGB No.122/Noyontaan dan Sertipikat HGB No.125/Noyontaan atas nama Lukito Lutiarto (dh. Liong Heng Siong) menjadi Sertipikat HGB No.260/Noyontaan dan HGB No.261/Noyontaan dan kemudian menjadi atas nama Hidayat Tandapranata (dahulu bernama Tan Tjoen Hie), yang terletak di Jl. RA. Kartini No.46, RT/RW 002/004 Kelurahan Noyontaansari, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, yang selanjutnya telah beralih lagi menjadi Sertipikat HGB No.00038/Noyontaansari dan Sertipikat HGB No.00037/Noyontaansari atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata, dan Yuliana Tandapranata, maka pokok gugatan Para Penggugat tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok gugatan Para Penggugat ditolak maka tidak ada alasan hukum untuk membatalkan Akta Jual Beli No.93/PT/35/JB/1994 dan Akta Jual Beli No.94/PT/36/JB/1994 tersebut, dan tidak ada alasan hukum pula bagi Turut Tergugat untuk membalik nama kembali Sertipikat HGB No.260/ Noyontaan dan Sertifikat HGB No.261/Noyontaan atas nama Hidayat Tandapranata (dahulu bernama Tan Tjoen Hie), yang telah beralih menjadi Sertipikat HGB No.00038/Noyontaansari dan Sertipikat HGB No.00037/Noyontaansari atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata, dan Yuliana Tandapranata, menjadi atas nama Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV sebagai ahli waris dari Alm. Lukito Lutiarto;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok dari Para Penggugat dinyatakan ditolak, maka gugatan Para Penggugat yang sita jaminan (*conserve-toir beslaag*) atas obyek sengketa yang ternyata tidak pernah dimohonkan serta tuntutan mengenai pembayaran uang paksa (*dwangsom*) juga dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana telah diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain, ternyata Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, dan sebaliknya Tergugat I, II dan III, Tergugat IV serta Turut Tergugat dengan alat-alat bukti yang diajukannya telah dapat membuktikan dalil sangkalannya, sehingga gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya;



## DALAM REKONPENSI.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan rekonpensi dari Penggugat I Rekonpensi, Penggugat II Rekonpensi dan Penggugat III Rekonpensi (yang untuk selanjutnya disebut Para Penggugat Rekonpensi) memohon agar Para Tergugat Rekonpensi (Tergugat I Rekonpensi, Tergugat II Rekonpensi, Tergugat III Rekonpensi dan Tergugat IV Rekonpensi) menyerahkan 2 (dua) bidang tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* yaitu yang awalnya Sertipikat HGB No.122/Noyontaan dan Sertipikat HGB No.125/Noyontaan yang kemudian terakhir berubah menjadi Sertipikat HGB No.00038/Noyontaansari dan Sertipikat HGB No.00037/Noyontaansari kepada Para Penggugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa setelah mencermati pokok sengketa dalam gugatan rekonpensi ini, ternyata hampir sama dengan pokok sengketa dalam gugatan konpensi, namun dalam gugatan rekonpensi ini menjadi dibalik yaitu apakah Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Para Penggugat Rekonpensi dengan menempati dan menguasai tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya Sertipikat HGB No.00038/ Noyontaansari dan Sertipikat HGB No.00037/Noyontaansari, dan tidak mau menyerahkannya kepada Para Penggugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok sengketa tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Para Penggugat Rekonpensi merupakan ahli waris dari Alm. Hidayat Tandapranata;

Menimbang, bahwa dari bukti surat T.I.II.III-11 yang berupa Akta atau Surat Keterangan Hak Waris Nomor 04/2019 tanggal 11 Februari 2019 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Suhartono Hakim Djajadiputra Jasin, S.H., disebutkan bahwa ahli waris dari Alm. Hidayat Tandapranata (yang telah meninggal dunia pada tanggal 27 Desember 2018 di Kota Cirebon) adalah Felly Anggraini Tandapranata (isteri, yang lahir di Cirebon, pada tanggal 2 Juli 1954 dan menikah dengan Hidayat Tandapranata pada tanggal 19 Januari 1979 di Cirebon), Freddy Tandapranata (anak laki-laki yang lahir di Cirebon pada tanggal 2 Januari 1980), dan Yuliana Tandapranata (anak perempuan yang lahir di Cirebon pada tanggal 7 Juli 1982), sehingga dengan demikian Penggugat I Rekonpensi, Penggugat II Rekonpensi dan Penggugat III Rekonpensi (Para Penggugat Rekonpensi) merupakan ahli waris dari Alm. Hidayat Tandapranata;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan hukum dalam gugatan konpensi untuk dipergunakan sebagai pertimbangan hukum dalam gugatan rekonpensi ini;



Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan dalam gugatan konpensi, Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Jual Beli No. 93/PT/35/JB/1994 dan Akta Jual Beli No. 94/PT/36/JB/1994 adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi pihak Penjual yaitu Lukito Lutiarto (dengan persetujuan isterinya yaitu Lanny Setiawati) dan pihak Pembeli yaitu Hidayat Tandapranata, yang merupakan pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hak-haknya menurut oleh hukum, sehingga dengan demikian Hidayat Tandapranata merupakan pemilik yang sah menurut hukum atas Sertipikat HGB No.122/Noyontaan dan Sertipikat HGB No.125/Noyontaan, yang sebelumnya atas nama Lukito Lutiarto (dh. Liong Heng Siong) dan kemudian kedua sertipikat tersebut beralih menjadi Sertipikat HGB No.260/Noyontaan dan Sertipikat HGB No.261/Noyontaan atas nama Hidayat Tandapranata (dahulu bernama Tan Tjoen Hie), yang terletak di Jl. RA. Kartini No.46, RT/RW 002/004 Kelurahan Noyontaansari, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah, yang selanjutnya menjadi Sertipikat HGB No.00038/Noyontaansari dan Sertipikat HGB No.00037/Noyontaansari atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata, dan Yuliana Tandapranata sebagai ahli waris dari Alm. Hidayat Tandapranata;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat Rekonpensi merupakan ahli waris dari Alm. Hidayat Tandapranata, maka setelah meninggalnya Hidayat Tandapranata, maka Para Penggugat Rekonpensi adalah pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46, Kelurahan Noyontaansari (dahulu Noyontaan), Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, Jawa Tengah, yaitu:

- 1) Sertipikat HGB No.00038/Noyontaansari seluas 1.013 M2 dengan Surat Ukur No. 1093/Noyontaansari/2020, atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata dan Yuliana Tandapranata (Para Penggugat Rekonpensi), dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan B63;
  - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah SHGB No.00037;
  - Sebelah Timur : berbatasan dengan Noyontaan Gang 13;
  - Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. RA. Kartini.yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekalongan (Turut Tergugat Rekonpensi II);
2. Sertipikat HGB No.00037/Noyontaansari seluas 420 M2 dengan Surat Ukur No. 1092/Noyontaansari/2020 atas nama Felly Anggraini Tandapranata,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Freddy Tandapranata dan Yuliana Tandapranata (Para Penggugat Rekonpensi), dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah SHGB No.00038;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Noyontaan Gang 13;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Noyontaan Gang 13;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. RA. Kartini.

yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekalongan (Turut Tergugat Rekonpensi II);

Menimbang, bahwa Para Penggugat Rekonpensi telah meminta Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya sewa tanah dan bangunan serta pengosongan kedua tanah obyek sengketa dengan mengirim surat tertanggal 22 Februari 2021 dan surat tertanggal 5 Maret 2021 (Bukti surat T.I.II.III-13 a, T.I.II.III-13 b, T.I.II.III-14 a dan T.I.II.III-14 b), namun tidak direspon oleh Para Tergugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa dalam Akta Persetujuan Pinjam Pakai No. 20 tanggal 28 Juli 1997 (bukti T.I.II.III-7), kedua tanah obyek sengketa telah dipinjam pakaikan oleh Hidayat Tandapranata kepada Lukito Lutiarto, dengan jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya sampai ada keputusan dari satu atau oleh kedua belah pihak (Pasal 1), atau berakhir dengan sendirinya apabila Lukito Lutiarto meninggal dunia (Pasal 3), namun sampai Lukito Lutiarto meninggal dunia pada tanggal 6 November 2020, ahli waris dari Alm. Lukito Lutiarto yaitu Para Tergugat Rekonpensi tidak mengembalikan kedua bidang tanah obyek sengketa kepada ahli waris Hidayat Tandapranata yaitu Para Penggugat Dalam Rekonpensi, sebagaimana dalam Pasal 5 Akta Persetujuan Pinjam Pakai tersebut, sehingga selanjutnya Para Tergugat Rekonpensi selaku Ahli Waris Alm. Lukito Lutiarto dan/atau siapapun juga yang menempati dan menguasai 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, tidak mempunyai hak dan tidak mempunyai dasar untuk menempati dan menguasai tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jl. RA. Kartini No. 46 Kelurahan Noyontaansari (dahulu Noyontaan) Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan Jawa Tengah milik Alm. Hidayat Tandapranata (sekarang milik Para Penggugat Rekonpensi), sehingga perbuatan Para Tergugat Rekonpensi yang menempati dan menguasai kedua tanah obyek sengketa tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa namun demikian mengenai ganti kerugian yang dituntut oleh Para Penggugat Rekonpensi agar Para Tergugat Rekonpensi

Halaman 92 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn

#### 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

secara tanggung-renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Para Penggugat Rekonpensi yaitu kerugian materiil sebesar Rp.12.370.000.000,- (dua belas miliar tiga ratus tujuh puluh juta rupiah), dan kerugian immateriil sebesar Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah), Majelis Hakim menilai bahwa tuntutan ganti kerugian tersebut tanpa didukung data-data yang dapat meyakinkan Majelis Hakim untuk mengabulkannya, dan lagi pula sertifikat kedua bidang tanah sengketa tersebut masih dikuasai dan dipegang oleh Para Penggugat Rekonpensi, terkecuali ganti kerugian berupa kehilangan pendapatan yang seharusnya didapatkan apabila Para Penggugat Rekonpensi menyewakan kedua bidang tanah sengketa berikut bangunan yang berdiri di atasnya kepada pihak lain yang pertahunnya dihitung sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), yang dihitung setelah Lukito Lutiarsa meninggal dunia pada tanggal 6 November 2020 (berakhimnya masa pinjam pakai sebagaimana Akta Persetujuan Pinjam Pakai No. 20 tanggal 28 Juli 1997), yaitu setelah meninggalnya Lukito Lutiarsa pada tanggal 6 November 2020 dapat dikabulkan, namun Majelis Hakim akan menghitungnya sejak tanggal 1 Januari 2021 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Menimbang, bahwa sebagai pemilik dari 2 (dua) bidang tanah dengan bangunan yang berdiri di atasnya dengan Sertipikat HGB No.00038/Noyontaansari dan Sertipikat HGB No.00037/Noyontaansari, maka Para Penggugat Rekonpensi telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas kedua bidang tanah tersebut setiap tahunnya, mulai tahun 1995 s/d tahun 2022 (Bukti surat T.I.II.III-12 a s/d T.I.II.III-12bb), sehingga Majelis Hakim menghukum Para Tergugat Rekonpensi atau siapapun juga pihak yang menempati dan atau menguasai kedua bidang tanah sengketa tersebut untuk mengosongkan, menyerahkan dan mengembalikan kedua bidang tanah sengketa tersebut kepada Para Penggugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa oleh karena selama persidangan tidak ada permohonan untuk melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas kedua bidang tanah sengketa itu yaitu Sertipikat HGB No.00038/Noyontaansari dan Sertifikat HGB No.00037/Noyontaansari yang terletak di Jalan yang setempat dikenal Jl. RA. Kartini No.46, Kelurahan Noyontaansari (dahulu Noyontaan), Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, Jawa Tengah, maka petitum mengenai hal tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Para Penggugat Rekonpensi mengenai putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij*

Halaman 93 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn

#### 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)



vooraad), Majelis Hakim berpendapat tuntutan tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, dan selain itu untuk menghindari hal-hal yang tidak inginkan yang dapat terjadi di kemudian hari, sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No. 3 Tahun 2000 dan No. 4 Tahun 2001, maka terhadap petitum tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas uraian pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan rekonsensi dari Para Penggugat Rekonsensi dinyatakan dikabulkan untuk sebahagian, sedangkan gugatan rekonsensi selain dan selebihnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonsensi ini karena dikabulkan sebagian maka Turut Tergugat I Rekonsensi/Tergugat IV Kompensi dan Turut Tergugat II Rekonsensi/Turut Tergugat Kompensi dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan *a quo*;

#### **DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ.**

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan dan dinyatakan bahwa gugatan konpensi dari Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonsensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, sedangkan gugatan rekonsensi dari Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat Kompensi dikabulkan sebagian, maka biaya perkara akan dibebankan secara tanggung renteng kepada Para Penggugat Rekonsensi/Tergugat I,II,III Kompensi, yang jumlahnya akan ditentukan sebagaimana dalam amar putusan ini;

Mengingat ketentuan Pasal 1457, 1868, 616, dan Pasal 620 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Reglement Indonesia Yang Diperbaharui (RIB) / *Het Herzeine Inlands Reglement* (HIR), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta segala peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini:

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

##### **DALAM KONPENSİ.**

###### **Dalam Eksepsi:**

1. Menolak eksepsi dari Turut Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cirebon berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

###### **Dalam Pokok Perkara:**

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

##### **DALAM REKONPENSİ.**

1. Mengabulkan gugatan rekonsensi dari Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat I, II, III Kompensasi untuk sebagian.

Halaman 94 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn



2. Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan Akta Jual Beli yang dibuat antara Alm. Lukito Lutiarto selaku Penjual dengan Alm. Hidayat Tandapranata selaku Pembeli, dihadapan Notaris/PPAT Ida Yulia Go, S.H (Turut Tergugat Rekonpensi I/Tergugat IV Konpensi) yaitu :
  - a. Akta Jual Beli No.93/PT/35/JB/1994 tanggal 19 Desember 1994.
  - b. Akta Jual Beli No.94/PT/36/JB/1994 tanggal 19 Desember 1994.adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Para Penggugat Rekonpensi/Tergugat I,II,III Konpensi adalah pemilik yang sah menurut hukum atas kedua bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jl. RA. Kartini No.46, Kelurahan Noyontaansari (dahulu Noyontaan), Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, Jawa Tengah, yaitu :
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00038/Noyontaansari seluas 1.013 M2 dengan Surat Ukur No.1093/Noyontaansari/2020, atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata dan Yuliana Tandapranata (Para Penggugat Rekonpensi/Tergugat I,II,III Konpensi), dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : berbatasan dengan B63;
    - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah SHGB No.00037;
    - Sebelah Timur : berbatasan dengan Noyontaan Gang 13;
    - Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. RA. Kartini.yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekalongan (Turut Tergugat Rekonpensi II/Turut Tergugat Konpensi);
  - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00037/Noyontaansari seluas 420 M2 dengan Surat Ukur No.1092/Noyontaansari/2020 atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata dan Yuliana Tandapranata (Para Penggugat Rekonpensi/Tergugat I,II,III Konpensi) dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah SHGB No.00038;
    - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Noyontaan Gang 13;
    - Sebelah Timur : berbatasan dengan Noyontaan Gang 13;
    - Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. RA. Kartini.yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekalongan (Turut Tergugat Rekonpensi II/Turut Tergugat Konpensi);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi dan/atau setiap orang yang menempati dan/atau menguasai kedua bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jl. RA. Kartini No.46, Kelurahan Noyontaansari (dahulu Noyontaan), Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, Jawa Tengah, sebagaimana terdapat dalam:

a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00038/Noyontaansari seluas 1.013 M2 dengan Surat Ukur No.1093/Noyontaansari/2020, atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata dan Yuliana Tandapranata (Para Penggugat Rekonpensi/Tergugat I,II,III Konpens, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan B63;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah SHGB No.00037;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Noyontaan Gang 13;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. RA. Kartini.

yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekalongan (Turut Tergugat Rekonpensi II/Turut Tergugat Konpensi);

b. Sertipikat HGB No.00037/Noyontaansari seluas 420 M2 dengan Surat Ukur No.1092/Noyontaansari/2020 atas nama Felly Anggraini Tandapranata, Freddy Tandapranata dan Yuliana Tandapranata Para Penggugat Rekonpensi/Tergugat I,II,III Konpensi), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah SHGB No.00038;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Noyontaan Gang 13;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Noyontaan Gang 13;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. RA. Kartini.

yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekalongan (Turut Tergugat Rekonpensi II/Turut Tergugat Konpensi);

untuk mengosongkan dan menyerahkan serta mengembalikan kepada Para Penggugat Rekonpensi/Tergugat I,II,III Konpens;

6. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi secara tanggung-renteng untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Para Penggugat Rekonpensi/Tergugat I,II,III Konpensi sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) pertahunnya, terhitung sejak tanggal 1 Januari 2021 sampai dengan putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Turut Tergugat Rekonpensi I/Tergugat IV Konpensi dan Turut Tergugat Rekonpensi II/Turut Tergugat Konpensi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
8. Menolak gugatan rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi/Tergugat I,II,III Konpensi selain dan selebihnya;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi untuk secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.260.000,- (dua juta dua ratus enam puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon, pada hari Jumat, tanggal 19 Agustus 2022 oleh kami, Achmad Rifai, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Rizqa Yunia, S.H., dan Galuh Rahma Esti, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn, tanggal 7 Januari 2022, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 23 Agustus 2022 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Tatang Sumantri, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cirebon, serta dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Para Tergugat, Kuasa Tergugat IV serta Kuasa Turut Tergugat secara *electronic court*.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rizqa Yunia, S.H.

Achmad Rifai, S.H., M.H.

Galuh Rahma Esti, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Tatang Sumantri, S.H.

Halaman 97 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Cbn

### 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

## Perincian Biaya :

1. Pendaftaran/PNBP	Rp	30.000,-
2. Pemberkasan/ATK	Rp	100.000,-
3. Penggandaan	Rp	15.000,-
4. PNBP Panggilan Penggugat	Rp	10.000,-
5. Panggilan Pihak Tergugat	Rp	2.005.000,-
6. PNBP Panggilan Pihak Tergugat	Rp	50.000,-
7. Biaya Sumpah Saksi	Rp	30.000,-
8. Redaksi	Rp	10.000,-
9. Materai	Rp	10.000,-
J u m l a h		Rp 2.260.000,-

(Dua juta dua ratus enam puluh ribu rupiah).