



PUTUSAN

Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Ciamis yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**H. ENCU SAPUTRA, SE., ST. MM**, Tempat tinggal di Jl.Sukamulya Rt.05,Rw.021,Kel Ciamis, Kec.Ciamis, Kab.Ciamis, Jawa Barat.. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada SAEFUDDIN S.H. M.H., dkk. Advokat pada Kantor Hukum SAEFUDDIN S.H. M.H. & REKAN, beralamat di Komplek Pepabri, Jl. Mr. Iwa Kusumasomantri, Ciamis, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Januari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 30 Januari 2023 dibawah nomor Register 11/SK/2023/PN Cms. Sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;**

**Lawan**

- 1. TETI HERAWATI**, Beralamat di Kp. Babakan Sirna, RT. 003, RW. 003, Kel. Benteng, Kec. Warudoyong, Kota Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;**
- 2. PUTRI AGUSTINI**, Beralamat di Kp. Babakan Sirna, RT. 003, RW. 003, Kel. Benteng, Kec. Warudoyong, Kota Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;;**
- 3. MUHAMMAD ANGGA SAPUTRA**. Beralamat di Kp. Babakan Sirna, RT. 003, RW. 003, Kel. Benteng, Kec. Warudoyong, Kota Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi;;**

Bahwa **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konvensi/Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III Rekonvensi** tersebut dalam hal ini memberikan kuasa kepada DEDE DAHLAN, S.IP., S.H., M.H., Dkk, Advokat/Penasehat Hukum pada kantor hukum "D. DAHLAN, S.I.P., S.H., M.H & PARTNERS" yang beralamat di Jl. Lingkar Selatan No. 25 Kel. Limus Nunggal, Kec. Cibeureum, Kota Sukabumi, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Februari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 10 Februari 2023 dibawah nomor Register 16/SK/2023/PN Cms;

- 4. PEMERINTAH DAERAH PROVINSI JAWA BARAT, DINAS KEHUTANAN, CABANG DINAS KEHUTANAN WILAYAH VII**. Berkedudukan di Jl. Koperasi No. 77, Kel. Kertasari, Kec. Ciamis, Kab. Ciamis, Provinsi Jawa Barat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. TEPPY WAWAN

Halaman 1 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DHARMAWAN S.H., dkk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Februari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 23 Februari 2023 dibawah nomor Register 27/SK/2023/PN Cms. Sebagai

**Tergugat IV Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi;**

**5. MITA MIRANTI, SH., MKn. Notaris/PPAT** di wilayah kerja Kab. Bandung, berkedudukan di Jl. Raya Cinunuk No. 135 B, Kab. Bandung, Provinsi Jawa Barat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada DEDE DAHLAN, S.IP., S.H., M.H., Dkk, Advokat/Penasehat Hukum pada kantor hukum “D. DAHLAN, S.I.P., S.H., M.H & PARTNERS” yang beralamat di Jl. Lingkar Selatan No. 25 Kel. Limus Nunggal, Kec. Cibeureum, Kota Sukabumi, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Februari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 22 Februari 2023 dibawah nomor Register 25/SK/2023/PN Cms. Sebagai **Tergugat V Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi;**

**6. KANTOR ATR/BPN, KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CIAMIS,** Berkedudukan di Jl. Drs. H. Soejeod No. 14, Kel. Kertasari, Kec. Ciamis, Kab. Ciamis, Provinsi Jawa Barat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada RIFA DIANA YULIANTI, S.Si., M.Si, Dkk, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Februari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 9 Februari 2023 dibawah nomor Register 15/SK/2023/PN Cms. sebagai

**Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi;**

**7. AI HANDAYANI,** Beralamat di Kp. Kebon Kalapa, RT. 012, RW. 001. Desa Karangmekar, Kec. Karangnunggal, Kab. Tasikmalaya, Provinsi Jawa Barat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada DEDE DAHLAN, S.IP., S.H., M.H., Dkk, Advokat/Penasehat Hukum pada kantor hukum “D. DAHLAN, S.I.P., S.H., M.H & PARTNERS” yang beralamat di Jl. Lingkar Selatan No. 25 Kel. Limus Nunggal, Kec. Cibeureum, Kota Sukabumi, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Februari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 10 Februari 2023 dibawah nomor Register 17/SK/2023/PN Cms. **Turut Tergugat II Konvensi/Penggugat V Rekonvensi;**

**8. RINA SUSILAWATI,** Beralamat di Kp. Kebon Kalapa, RT. 012, RW. 001. Desa Karangmekar, Kec. Karangnunggal, Kab. Tasikmalaya, Provinsi Jawa Barat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada DEDE DAHLAN, S.IP., S.H., M.H., Dkk, Advokat/Penasehat Hukum pada kantor hukum “D. DAHLAN, S.I.P., S.H., M.H & PARTNERS” yang beralamat di Jl. Lingkar Selatan No. 25 Kel. Limus Nunggal, Kec. Cibeureum, Kota Sukabumi, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Februari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis tanggal 22 Februari 2023 dibawah nomor Register

Halaman 2 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24/SK/2023/PN Cms. Turut Tergugat III Konvensi/Penggugat VI

## Rekonvensi;;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dalam surat gugatan tanggal 30 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis pada tanggal 30 Januari 2023 dengan Nomor Register Perkara 3/Pdt.G/2023/PN Cms telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, dasar hukum (legal standing) PENGUGAT mengajukan Gugatan aquo, adalah PENGUGAT selaku PEMBELI atas sebidang Tanah, seluas 1.170 m2, sesuai SHM. No. : 2156/Desa Kertasari, atas nama AGUS SUMARNA dan sebidang Tanah berikut Bangunan yang berada di atasnya, seluas 1.159 m2, sesuai SHM. No. : 2185/Desa Kertasari, atas nama AGUS SUMARNA dan atau merupakan harta peninggalan almarhum H. AGUS SUMARNA ;
2. Bahwa, sebagaimana diatur dalam ketentuan yang berlaku, untuk memenuhi salah satu Syarat Formal Gugatan, adalah "Para Pihak Harus Lengkap", maka PENGUGAT menarik Para Pihak dalam Gugatan aquo, adalah sebagai berikut:
  - 2.1. Bahwa, PENGUGAT merupakan Pembeli Obyek Sengketa ;
  - 2.2. Bahwa, TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III merupakan Ahli Waris almarhum H. Agus Sumarna ;
  - 2.3. Bahwa, TERGUGAT IV, merupakan pihak yang menguasai dan mengaku membeli melalui proses pelepasan hak atas tanah Obyek Sengketa ;
  - 2.4. Bahwa, TERGUGAT IV, merupakan Notaris/PPAT di Wilayah Kerja Kab. Bandung, yang menerbitkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Obyek Sengketa ;
  - 2.5. Bahwa, TURUT TERGUGAT I dalam perkara aquo, menjadi "Pihak Terkait Karena Kewenangannya", sebab TURUT TERGUGAT I merupakan institusi yang salah satunya memiliki kewenangan dalam hal Pendaftaran Tanah ;
  - 2.6. Bahwa, TURUT TERGUGAT II, adalah selaku isteri dari almarhum H. Agus Sumarna ;
  - 2.7. Bahwa, TURUT TERGUGAT III, adalah selaku isteri dari almarhum ERWIN HERMANA ;
3. Bahwa, antara PENGUGAT dengan pihak almarhum H. Agus Sumarna, yaitu TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, memiliki hubungan hukum, dengan

Halaman 3 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cara melakukan “Perjanjian Jual Beli Obyek Sengketa Secara Sah”, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1313, 1320 dan Pasal 1338 KUH-Perdata;

4. Bahwa, kewenangan mengadili perkara Gugatan aquo, yaitu kewenangan Pengadilan Negeri Ciamis Kelas 1B, karena :

4.1. Bahwa, Obyek Sengketa berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Ciamis Kelas 1B ;

4.2. Bahwa, berdasarkan Surat Wali Ketua Mahkamah Agung Bidang Yudisial, No. : 6/WK/MA.Y/II/2020, tertanggal 10 Februari 2020, sebagaimana termuat dalam angka (2), huruf (b), menyatakan : “Bahwa apabila sengketa pertanahan tersebut menyangkut kepemilikan hak atas tanah, maka hal demikian menjadi wewenang dari Badan Peradilan Umum” ;

5. Bahwa, antara PENGGUGAT dengan pihak ahli waris almarhum H. Agus Sumarna adalah saling mengenal ;

6. Bahwa, almarhum H. AGUS SUMARNA sebelum meninggal dunia telah bercerai terlebih dahulu dengan TERGUGAT I ;

7. Bahwa, dari hasil pernikahan antara almarhum H. AGUS SUMARNA dengan TERGUGAT I, dikaruniai 2 (dua) orang anak, yaitu TERGUGAT II dan TERGUGAT III;

8. Bahwa, almarhum H. AGUS SUMARNA, pernah menikah dengan TURUT TERGUGAT III, sebagaimana tertuang dalam Penetapan register No. :

25/Pdt.P/2016/PN.Tsm., tertanggal 1 Maret 2016;

9. Bahwa, almarhum ERWIN HERMANA adalah suami dari TURUT TERGUGAT II, sebagaimana pemeriksaan keterangan Saksi, dalam perkara sesuai register No. :

19/Pdt.G/2022/PN.Cms., tertanggal 22 Desember 2022 ;

10. Bahwa, 2 (dua) bidang Tanah berikut Bangunan yang berdiri di atasnya yang dibeli oleh PENGGUGAT tersebut, adalah sebagai berikut :

10.1.

Sebidang Tanah, seluas 1.170 m2, sesuai SHM. No. : 2156/Desa Kertasari, atas nama AGUS SUMARNA, terletak di Jl. Koperasi, Kel. Kertasari, Kec. Ciamis, Kab. Ciamis ;

10.2.

Sebidang Tanah berikut Bangunan yang berdiri di atasnya, seluas 1.159 m2, sesuai SHM. No. : 2185/Desa Kertasari, atas nama AGUS SUMARNA, terletak di Jl. Koperasi, Kel. Kertasari, Kec. Ciamis, Kab. Ciamis ;

11. Bahwa untuk memudahkan penyebutan terhadap :

11.1.

Segidang Tanah, seluas 1.170 m2, sesuai SHM. No. : 2156/Desa Kertasari, atas nama AGUS SUMARNA, terletak di Jl. Koperasi, Kel. Kertasari, Kec. Ciamis, Kab. Ciamis ;

Halaman 4 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

#### Disclaimer

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



11.2.

Sebidang Tanah berikut Bangunan yang berdiri di atasnya, seluas 1.159 m2, sesuai SHM. No. : 2185/Desa Kertasari, atas nama AGUS SUMARNA, terletak di Jl. Koperasi, Kel. Kertasari, Kec. Ciamis, Kab. Ciamis ;

Selanjutnya disebut OBYEK SENGKETA ;

12. Bahwa sekitar bulan Juni 2018, antara PENGGUGAT dengan pihak almarhum H. AGUS SUMARNA, melalui kepercayaannya almarhum ERWIN HERMANA, telah terjadi peristiwa hukum, yaitu sebagai berikut:

12.1. Bahwa, pihak almarhum H. AGUS SUMARNA melalui kepercayaannya almarhum ERWIN HERMANA, bermaksud menjual dan menawarkan 2 (dua) bidang Obyek Sengketa, kepada PENGGUGAT;

12.2. Bahwa, PENGGUGAT tertarik dengan penawaran jual beli Obyek Sengketa tersebut, karena sebelumnya melalui almarhum ERWIN HERMANA juga, PENGGUGAT telah melakukan transaksi jual beli, yaitu sesuai SHM. No. : 2186/Desa Kertasari, dengan TURUT TERGUGAT II (ahli waris almarhum H. Agus Sumarna), berdasarkan Salinan Penetapan register perkara No. :

25/Pdt.P/2016/PN.Tsm., tertanggal 1 Maret 2016;

12.3. Bahwa, disepakati harga jual beli atas Obyek Sengketa tersebut, adalah Rp. 8.000.000,00/per-bata, dengan ketentuan biaya Balik Nama dan Pajak Pembeli/Penjual ditanggung oleh Penjual;

12.4. Bahwa, PENGGUGAT telah membayar dan atau mengeluarkan sejumlah uang melalui almarhum ERWIN HERMANA dan HERI YOES SOMANTRI, hingga total sebesar Rp. 317.000.000,00 (tiga ratus tujuh belas juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

12.4.1. Tanggal 11 Juni 2018, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 50.000.000,00;

12.4.2. Tanggal 18 Juli 2018, transfer melalui Bank BRI, atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 20.000.000,00;

12.4.3. Tanggal 23 Juli 2018, transfer melalui Bank BRI, atas nama Heri Yoes Somantri, sebesar Rp. 5.000.000,00;

12.4.4. Tanggal 21 Agustus 2018, transfer melalui Bank BRI, atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 60.000.000,00;

12.4.5. Tanggal 6 November 2018, transfer melalui Bank BRI, atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 75.000.000,00;

12.4.6. Tanggal 29 Mei 2019, pembayaran tunai melalui Erwin Hermana, sebesar Rp. 40.000.000,00;

12.4.7. Tanggal 21 Oktober 2019, transfer melalui Bank BRI, atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 17.000.000,00;

12.4.8. Tanggal 5 Februari 2020, transfer melalui Bank BRI, atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 20.000.000,00;

Halaman 5 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12.4.9. Tanggal 15 Januari 2020, transfer melalui Bank BRI, atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 15.000.000,00;

12.4.10. Tanggal 21 Januari 2020, transfer melalui Bank BRI, atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 15.000.000,00;

12.4.11. Kwitansi, tertanggal 11 Juni 2018, sebesar Rp.

50.000.000,00, atas nama Erwin Hermana, sebagai bukti Tanda Jadi Pembelian;

13. Bahwa, sejak terjadi kesepakatan jual beli dan atau dilakukan pembayaran atas Obyek Sengketa tersebut, Obyek Sengketa hingga Gugatan aquo diajukan, sebagian dikuasai oleh PENGGUGAT;

14. Bahwa, antara PENGGUGAT dengan ahli waris almarhum H. AGUS SUMARNA, yaitu dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, terkait jual beli Obyek Sengketa aquo memang belum dibuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

15. Bahwa, atas sebagian Obyek Sengketa, sejak sekitar tahun 2019, disewa oleh TERGUGAT IV hingga Gugatan aquo diajukan;

16. Bahwa, pada tanggal 7 Juli 2021, PENGGUGAT menerima surat dari TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, melalui Kuasa Hukum-nya dari Kantor Advokat D. DAHLAN, SIP., SH., MP., sesuai surat No. : 1001/SS/DD&P.SMI/VII/2021, perihal Surat Peringatan/Somasi 1;

17. Bahwa, pada tanggal 23 Agustus 2021, PENGGUGAT menerima surat dari TERGUGAT IV, sesuai surat No. : 591/PL.01.02/CDK Wil VII, perihal Pengosongan Sebagian Tanah dan Bangunan yang digunakan CV. Rizki Jaya (Peringatan ke-2) ;

18. Bahwa, pada tanggal 30 Juni 2022, PENGGUGAT menerima surat dari TERGUGAT IV, melalui Kuasa Hukum-nya, sesuai surat No. : 01-267/SS/DD&P.SMI/VI/2022, perihal Peringatan/Somasi;

19. Bahwa, pada tanggal 14 Juli 2022, PENGGUGAT menerima surat TERGUGAT IV, melalui Kuasa Hukumnya, sesuai surat No. : 02-267/SS-II/DD&P.SMI/VII/2022, perihal Peringatan/Somasi II;

20. Bahwa, atas adanya surat-surat sebagaimana pada angka 16, 17, 18 dan 19 di atas, melalui Kuasa Hukum-nya, PENGGUGAT menyampaikan tanggapan, yaitu sesuai surat No: 05/KH-S&REKAN/IN/IX/2021, perihal Balasan Surat Pengosongan Tanah;

21. Bahwa, pada tanggal 4 Maret 2021, terjadi proses pelepasan hak atas tanah Obyek Sengketa, antara TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dengan TERGUGAT IV, dengan dibantu oleh TERGUGAT V, sebagaimana tertuang dalam AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH, No. : 01, tertanggal 4 Maret 2021, dibuat dihadapan TERGUGAT V, padahal adalah tidak boleh dilakukan proses pelepasan hak atas tanah Obyek Sengketa, apabila dalam keadaan sengketa dan

Halaman 6 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Obyek Sengketa sedang dikuasai oleh pihak lain (bukan dikuasai oleh Pemilik Obyek Sengketa);

22. Bahwa, berdasarkan ketentuan perundang-undangan, TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dengan TERGUGAT IV, dengan dibantu oleh TERGUGAT V, tidak boleh memaksakan melaksanakan proses Pelepasan Hak Atas Tanah Obyek Sengketa;

23. Bahwa, PENGGUGAT sangat keberatan dengan proses pelepasan hak atas tanah Obyek Sengketa, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

23.1.

PENGGUGAT sebagai Pembeli bertikad baik, telah melakukan pembayaran dan atau mengeluarkan sejumlah uang sebesar Rp. 317.000.000,00 (tiga ratus tujuh belas juta rupiah);

23.2.

PENGGUGAT hingga Gugatan aquo diajukan, masih menempati sebagian Obyek Sengketa;

24. Bahwa berdasarkan uraian di atas, perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, dapat dikategorikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad), sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH-Perdata, hal ini dibuktikan dengan:

24.1. Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);

a. Atas Obyek Sengketa telah terjadi proses upaya pelepasan hak atas tanah Obyek Sengketa, antara TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dengan TERGUGAT IV, dibantu oleh TERGUGAT V;

b. Atas Obyek Sengketa, sebagian dikuasai oleh TERGUGAT IV;

24.2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;

Perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV, dibantu oleh TERGUGAT V, mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT sebesar Rp. 467.000.000,00, dengan uraian sebagai berikut:

- Uang yang telah dikeluarkan PENGGUGAT	:	Rp.317.000.000,00
	:	
- Dikuasainya sebagian obyek oleh TERGUGAT IV	:	Rp.150.000.000,00
	:	
Nilai Kerugian	:	Rp.467.000.000,00

25. Bahwa, perbuatan TERGUGAT IV, dikualifikasikan sebagai "Pembeli Yang Tidak Bertikad Baik", karena pembelian Obyek Sengketa dilakukan dengan tidak teliti mengenai status tanah Obyek Sengketa dan tidak teliti mengenai siapa yang menguasai tanah Obyek Sengketa. Bahwa, perihal TERGUGAT IV yang mengetahui status tanah dan mengetahui uang menguasai tanah, merupakan perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH-Perdata, jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. : 4, tahun

Halaman 7 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016, bagian (B), Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum, angka (4), huruf (a), kaidahnya berbunyi : "Didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual";

26. Bahwa, untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan PENGGUGAT dan untuk menghindari Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini sia-sia atau illusoir, mohon agar Yth. MAJELIS HAKIM yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslaag), terhadap:

26.1. Sebidang Tanah, seluas 1.170 m<sup>2</sup>, sesuai SHM. No. : 2156/Desa

Kertasari, atas nama AGUS SUMARNA, terletak di Jl. Koperasi, Kel.

Kertasari, Kec. Ciamis, Kab. Ciamis;

26.2.

Sebidang Tanah berikut Bangunan yang berdiri di atasnya, seluas 1.159 m<sup>2</sup>,

sesuai SHM. No. : 2185/Desa Kertasari, atas nama AGUS SUMARNA,

terletak di Jl. Koperasi, Kel. Kertasari, Kec. Ciamis, Kab. Ciamis, atas nama

AGUS SUMARNA;

26.3. Sebidang Tanah berikut Bangunan yang berdiri di atasnya, milik

TERGUGAT I, yang terletak di Kp. Babakan Sirna, RT. 003, RW. 003, Kel.

Benteng, Kec. Warudoyong, Kota Sukabumi;

27. Bahwa, Gugatan aquo sebelumnya juga pernah diajukan melalui Kepaniteraan

Pengadilan Negeri Ciamis Kelas 1B, sesuai register perkara No. :

19/Pdt.G/2022/PN.Tsm., tertanggal 22 Desember 2022;

28. Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dari PENGGUGAT, adalah

mengenai hal yang pasti dan didukung oleh alat bukti yang sempurna, mengikat dan

menentukan, karenanya sesuai dengan Pasal 180 HIR, PENGGUGAT mohon agar

putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad), meskipun ada

upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lain;

29. Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh PENGGUGAT

dengan itikad baik dan berdasar hukum bagi Yth. MAJELIS HAKIM yang memeriksa

dan mengadili perkara aquo, untuk mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan

Hukum dari PENGGUGAT untuk seluruhnya, karenanya PARA TERGUGAT dan

PARA TURUT TERGUGAT haruslah dipanggil ke-persidangan, serta patut apabila

PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

Bahwa bertitik tolak dari seluruh uraian duduk perkara tersebut di atas, dengan ini

PENGGUGAT mohon agar kiranya Yth. KETUA Pengadilan Negeri Ciamis Kelas 1B,

berkenan untuk menerima dan memeriksa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dari

PENGGUGAT aquo dan selanjutnya menjatuhkan putusan, sebagai berikut:

**DALAM PROVISI:**

Halaman 8 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Memerintahkan kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya, untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap Obyek Sengketa, sesuai SHM. No. : 2156/Desa Kertasari, atas nama AGUS SUMARNA dan SHM. No. : 2185/Desa Kertasari, atas nama AGUS SUMARNA;
2. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V lalai memenuhi isi putusan Provisi, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakannya isi putusan;

## DALAM POKOK PERKARA:

### PRIMER:

1.  
Menerima dan mengabulkan Gugatan dari PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2.  
Menyatakan PENGGUGAT adalah sebagai Pembeli beritikad baik, atas 2 (dua) Obyek Sengketa, yaitu sebagai berikut:
  - 2.1. Sebidang Tanah, seluas 1.170 m2, sesuai SHM. No. : 2156/Desa Kertasari, atas nama AGUS SUMARNA, terletak di Jl. Koperasi, Kel. Kertasari, Kec. Ciamis, Kab. Ciamis;
  - 2.2. Sebidang Tanah berikut Bangunan yang berdiri di atasnya, seluas 1.159 m2, sesuai SHM. No. : 2185/Desa Kertasari, atas nama AGUS SUMARNA, terletak di Jl. Koperasi, Kel. Kertasari, Kec. Ciamis, Kab. Ciamis;
3.  
Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum, bukti-bukti pembayaran dari PENGGUGAT, yaitu sebagai berikut:
  - a. Tanggal 11 Juni 2018, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 50.000.000,00;
  - b. Tanggal 18 Juli 2018, transfer melalui Bank BRI, atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 20.000.000,00;
  - c. Tanggal 23 Juli 2018, transfer melalui Bank BRI, atas nama Heri Yoes Somantri, sebesar Rp. 5.000.000,00;
  - d. Tanggal 21 Agustus 2018, transfer melalui Bank BRI, atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 60.000.000,00;
  - e. Tanggal 6 November 2018, transfer melalui Bank BRI, atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 75.000.000,00;
  - f. Tanggal 29 Mei 2019, tunai melalui Erwin Hermana, sebesar Rp. 40.000.000,00;

Halaman 9 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



- g. Tanggal 21 Oktober 2019, transfer melalui Bank BRI, atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 17.000.000,00;
- h. Tanggal 5 Februari 2020, transfer melalui Bank BRI, atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 20.000.000,00;
- i. Tanggal 15 Januari 2020, transfer melalui Bank BRI, atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 15.000.000,00;
- j. Tanggal 21 Januari 2020, transfer melalui Bank BRI, atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 15.000.000,00;
- k. Kwitansi, tertanggal 11 Juni 2018, sebesar Rp. 50.000.000,00, atas nama Erwin Hermana, sebagai bukti Tanda Jadi Pembelian;

4.

Menyatakan sah jual beli atas Obyek Sengketa, sesuai SHM. NO. : 2156/Desa Kertasari, atas nama AGUS SUMARNA dan SHM. No. : 2185/Desa Kertasari, atas nama AGUS SUMARNA, antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III;

5.

Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk melaksanakan transaksi jual beli Obyek Sengketa dengan PENGUGAT, yang dibuat dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kerja Kab. Ciamis ;

6.

Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslaag), atas Obyek sebagai berikut:

6.1. Sebidang Tanah, seluas 1.170 m2, sesuai SHM. No. : 2156/Desa Kertasari, atas nama AGUS SUMARNA, terletak di Jl. Koperasi, Kel. Kertasari, Kec. Ciamis, Kab. Ciamis;

6.2.

Sebidang Tanah berikut Bangunan yang berdiri di atasnya, seluas 1.159 m2, sesuai SHM. No. : 2185/Desa Kertasari, atas nama AGUS SUMARNA, terletak di Jl. Koperasi, Kel. Kertasari, Kec. Ciamis, Kab. Ciamis;

6.3. Sebidang Tanah berikut Bangunan yang berdiri di atasnya, milik TERGUGAT I, yang terletak di Kp. Babakan Sirna, RT. 003, RW. 003, Kel. Benteng, Kec. Warudoyong, Kota Sukabumi, Provinsi Jawa Barat ;

7.

Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

8.

Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH, No. : 01, tertanggal 4 Maret 2021, yaitu atas SHM. No. 2156/Desa Kertasari, seluas 1.170 m2, atas nama Agus Sumarna, terletak di Jl. Koperasi, Kel. Kertasari,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kec. Ciamis, Kab. Ciamis, yang diterbitkan oleh Notaris Mita Miranti Gani, SH., M.Kn.

(TERGUGAT V) ;

9.

Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH, No. : 01, tertanggal 4 Maret 2021, yaitu atas SHM. No. 2185/Desa Kertasari, seluas 1.159 m<sup>2</sup>, atas nama Agus Sumarna, terletak di Jl. Koperasi, Kel. Kertasari, Kec. Ciamis, Kab. Ciamis, yang diterbitkan oleh Notaris Mita Miranti Gani, SH., M.Kn.

(TERGUGAT V) ;

10. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 467.000.000,00 (empat ratus enam belas juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

- Uang yang telah dikeluarkan oleh PENGUGAT sebesar Rp. 317.000.000,00;
- Dikuasanya sebagian Obyek Sengketa oleh TERGUGAT IV, sebesar Rp. 150.000.000,00;

11. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), setiap hari keterlambatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V lalai dalam menjalankan isi putusan ini, setelah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) ;

12. Menghukum TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini ;

13.

Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad), meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lain ;

14.

Menghukum PARA TERGUGAT membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo ;

## SUBSIDAIR :

Apabila Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat Konvensi dan para Tergugat Konvensi serta para Turut Tergugat Konvensi masing-masing menghadapi Kuasanya tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. INDRA MUHARAM, SH. Hakim pada Pengadilan Negeri Ciamis sebagai

Halaman 11 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Maret 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada para Tergugat Konvensi dan para Turut Tergugat Kovensi diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut pihak para Tergugat Konvensi dan para Turut Tergugat Kovensi menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat Konvensi yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi tersebut, **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III** secara bersama-sama memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi sebagai berikut:

## DALAM KONVENSI

- I. Bahwa Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat I, II. Menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas bulat dan utuh diakui kebenarannya oleh Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat I, II: pengakuan dengan klausul dianggap penolakan secara tegas (*onsplitbaar Aveu*);

## II. Tentang Eksepsi:

Gugatan Penggugat tidak jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*),

Kekaburan dan ketidakjelasan tersebut kami kemukakan berdasarkan alasan hukum sebagai berikut:

- a. **Gugatan Penggugat** tidak jelas karena antara posita dengan petitum tidak selaras dan membingungkan,

1. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat aquo adalah perbuatan melawan hukum terkait dengan Perbuatan orang lain yang menerima uang dari Penggugat dengan rentetan penyerahan secara bertahap melalui Rekening milik orang lain yang menurut Penggugat bernama

**ERWIN HERMANA.**

2. Bahwa akan tetapi Penggugat tidak menjelaskan peristiwa (*Fetelijkgrond*), terkait dengan Perbuatan Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat I, II dalam peristiwa Transfer Uang yang dilakukan Penggugat kepada Erwin Hermana dengan kata lain, dari dalil-dalil posita Penggugat dalam gugatan aquo tidak dijelaskan jelas, nyata, rinci mengenai keterlibatan Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat I, II yang dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;

Halaman 12 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa beberapa kaidah hukum dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI terkait kesalahan (**cacat**) formil dalam menyusun gugatan, Penggugat aquo, antara lain :

- **Putusan** Mahkamah Agung RI Nomor **67K/Sip/1972 tanggal 13 Agustus 1972**, yang menyatakan. Bahwa "**Dalam hal dalil-dalil Penggugat Asal tidak selaras dan bertentangan dengan petitum-petitumnya, maka gugatan tersebut harus dinyatakan kabur putusan Judex Factie harus di batalkan**;

- **Putusan** Mahkamah Agung RI Nomor **28 K/Sip/1973 tanggal 15 November 1973**, yang mengatur bahwa Karena **rechtsfeiten** bertentangan dengan **petitum**, maka gugatan harus dinyatakan kabur dan karenanya harus ditolak ;

- **Putusan** Mahkamah Agung RI Nomor **720 K/Pdt./1997**. Yang menyatakan, **Bahwa Diktum tidak didukung posita mebgakibatkan gugatan kabur**".

4. Bahwa berdasarkan uraian hukum tersebut diatas terbukti bahwa gugatan Penggugat aquo cacat formil , oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

5. Bahwa selain itu Tergugat I, II, II, dan Turut Tergugat I, II tidak mempunyai kapasitas sebagai pihak Tergugat dan Turut Tergugat dalam gugatan Penggugat aquo , karena secara esensial tidak ada kaitannya dengan permasalahan yang dijadikan sebagai obyek sengketa dalam gugatan Penggugat aquo ;

6. Bahwa hal tersebut senada dengan kaidah hukum Yurisprudensi dalam beberapa putusan Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971, yang menyatakan Bahwa "**Suatu gugatan harus diajukan oleh orang/Subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dan mempunyai kepentingan dengan masalah yang disengketakan dan bukan oleh orang lain. (Assas Legitima persona standi in Judicio)** dan gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan sebagai suatu gugatan tidak dapat diterima;

- **Putusan** Mahkamah Agung RI Nomor : 1357 K/Sip/1984 tanggal 27 Februari 1984, yang menyatakan bahwa sesuai Asas-asas hukum acara perdata yang berlaku , pengajuan suatu gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita dan petium surat gugatan, tidak nyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

- **Putusan** Mashkamah Agung RI Nomor 2961 K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1998 yang mengatur Bahwa " Menurut hukum acara, orang yang memiliki

Halaman 13 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

#### Disclaimer

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





kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata adalah hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan, apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak memiliki kapasitas untuk berperakaraan suatu sengketa, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum dan harus **dinyatakan cacat error in persona**

**atau dalam bentuk diskualifikasi** atau plurium litis consortium ;

7. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, gugatan Penggugat cacat formil karena diajukan terhadap orang/pihak yang tidak dalam kapasitas sebagai pihak yang bersengketa;

8. Bahwa gugatan penggugat a quo point 8 (depalan) mendalilkan, Alm H. Agus Sumarna pernah menikah dengan Turut Tergugat III, bahwa penggugat telah keliru mendalilkan hal tersebut, nyatanya menurut Penggugat sebenarnya nyatanya Tergugat I menikah dengan Alm H. Agus Sumarna secara dan resmi tercatat di KUA, saat itu juga Alm H. Agus Sumarna menikah siri (tidak tercatat) dengan Turut Tergugat III berjalanlah dengan Turut Tergugat III belum kenal kepada Turut Tergugat II, setelah itu berpisahlah dan atau cerai dengan Tergugat I. Kemudian Alm H. Agus Sumarna menikah resmi menikah tercatat di KUA dengan Turut Tergugat II, sementara pernikahan Alm Agus Sumarna dengan Turut Tergugat III secara siri (tidak tercatat). Setelah itu Agus Sumarna meninggal dunia 2009, serta mustahil adanya penetapan dari Pengadilan;

9. Bahwa dalam gugatan penggugat point 9 (Sembilan), Alm Erwin Hermana merupakan suami dari Turut Tergugat II, Bahwa faktanya Alm Erwin Hermana suami dari Turut Tergugat III, bukan suami Turut Tergugat II, jadi gugat Penggugat sangat keliru mendalilkan dengan tanpa adanya dasar hukum;

10. Bahwa berdasarkan seluruh uraian fakta-fakta hukum tersebut diatas, terbukti secara hukum bahwa gugatan penggugat aquo disusun secara cacat formil, oleh karenanya patut untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

**b. Gugatan Penggugat Tidak berdasarkan hukum,**

1. Bahwa Perkara Aquo tidak berdasarkan hukum karena Perkarana telah diajukandan di Putus oleh Pengadilan ngeri Klas 1B Ciamis Subjek yang sama, dengan obyek sengketa yang sama dengan nomor registrasi 18/Pdt.G/2022/PN.cms tanggal 22 desember 2022 dengan Putusan Mengadili dalam Provisi Menolak Tuntutan Provisi Penggugat Tersebut. Dalam Konvensi Dalam Eksepsi Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat Tersebut. Pokok Perkara Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (Niet (Onvankelijkverdklaard). Dalam Rekonvensi, Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi Tidak dapat diterima (Onvankelijkverdklaard). Dalam Konvensi dan

*Halaman 14 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.*



Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.455.000,- (Tiga juta empat ratus lima puluh lima ribu rupiah).

Bahwa gugatan Penggugat dalam kaidah hukum Ketentuan Pasal 1917 KUHPerd, ***Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Ne Bis inidem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara dahulu*** “Berbunyi Apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif menolak untuk mengabulkan, kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat Ne Bis in Idem. Oleh karena itu terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya dikutip dari buku HUKUM Acara Perdata M Yahya Harapa SH hal.42. Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penangan perkara yang berkaitan dengan Asas Ne Bis in Idem.

2. Bahwa Gugat Penggugat tidak sesuai dengan ketentuan Hukum SEMA Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan rapat PLeno Kamar Mahkamah Agung tahun 2016 sebagai pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan Point 6 yang berbunyi “**Sepanjang** sengketa kepemilikan tersebut timbul akibat dari transaksi pertama yang dilakukan oleh salah seorang ahli waris dengan pihak lain. Dalam hal sengketa kepemilikan yang timbul akibat dari transaksi kedua dan seterusnya, maka sengketa kepemilikan tersebut merupakan kewenangan peradilan umum untuk memutus dan mengadili. 4.Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut: Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerd adalah sebagai berikut: a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang- undangan yaitu:-Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:-Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau; - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:-dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat). - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual. -Pembelian dilakukan dengan harga yang layak. b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain: - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau; - Tanah/objek yang

Halaman 15 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau; - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau; - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.5.Ketentuan terhadap angka 2 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2009 tanggal 12 Juni 2009 dilengkapi sebagai berikut: "Demi keadilan, permohonan peninjauan kembalikedua terhadap dua putusan yang berkekuatan hukum tetap, yang saling bertentangan satu dengan yang lain dan salah satu diantaranyaadalah putusan peninjauan kembali, dapat diterima secara formil walaupun kedua putusan tersebut pada tingkat peradilan yang berbeda, termasuk putusan pidana, agama dan tata usaha negara".6.Proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan.7.Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.8. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan fiducia yang akadnya berdasarkan prinsip syariah merupakan kewenangan peradilan agama sedangkan yang selainnya merupakan kewenangan peradilan umum;..

Bahwa dengan demikian terbukti bahwa gugatan penggugat a quo tidak berdasarkan hukum, dan oleh karenanya harus ditolak, atau setidaknya harus ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa mohon apa yang telah dikemukakan pada bagian Eksepsi dan hal-hal yang terurai diatas dianggap sebagai bagian yang tak terpisahkan dari Jawaban dalam pokok perkara ini, baik secara Ekplisit maupun implisit ;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat I, II, menolak dan menyangkal seluruh dalildalil Penggugat dalam Gugatannya sepanjang Terhadap Tergugat I,II,II, dan Turut Tergugat I,II baik dalam posita maupun petitumnya dan menolak seluruh tuntutan, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata-nyata tidak bertentangan dengan dalil serta pendirian Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat I, II;
3. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, bahwa objek sengketa yang dipermasalahkan dalam gugatan Penggugat a quo adalah adanya Perbuatan Erwin Hermana atau Orang Lain yang menerima uang transferan dari Penggugat melalui rekening atasnama Erwin Hermana sendiri dari rekening

Halaman 16 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Sendiri yang tidak ada hubungan dengan Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat I, II;

4. Bahwa setelah Tergugat I, II, III, baca dan pelajari seluruh gugatan Penggugat a quo tidak ada satupun dalil, argumen, dan fakta keterlibatan Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat I, II dalam pengiriman atau penyerahan uang dari Penggugat kepada Erwin Hermana Aquo, sehingga jikapun Quod Non Penggugat benar-benar merasa dirugikan dan/atau terbukti secara nyata bahwa Orang lain atau Erwin Hermana telah melakukan perbuatan melawan hukum terkait tindakannya dalam penerimaan uang dari penggugat, maka secara hukum Tergugat I, II, III, V dan Turut Tergugat I, II **TIDAK BERTANGGUNGJAWAB**, secara keperdataan sebagaimana dalam ketentuan pasal 1365 KUHPerdata mengenai pertanggungjawaban perbuatan melawan hukum;

5. Bahwa namun sebaliknya, Tergugat I, II, III, V dan Turut Tergugat I, II justru menjadi pihak yang dirugikan dalam peristiwa hukum antara Penggugat dengan Erwin Hermana (Orang lain) aquo, Karena Tergugat I, II, III, V dan Turut Tergugat I, II telah terganggu proses Jual Beli yang sah dengan Tergugat V sesuai PP No 24 tahun 1997 jo. Sema No 4 tahun 2016 tentang Proses Pendaftaran Tanah, Jual Beli Tanah dengan prosedur yang patut, layak, pasti, konstitusi sehingga terganggu dengan gugatan aquo yang sebenarnya tidak ada korelasi apalagi kapasitas bahkan kedudukan hukumpun tidak ada kepentingan, apalagi proses pelepasan hak terganggu, pengukuran tanah jadi terbengkalai, karena Prosesnya dalam aturan Negara, sehingga memperlambat proses Pelepasan Hak yang sedang dilakukan Para pihak yang Punya kepentingan;

6. Bahwa oleh karena Tergugat I, II, dan Turut Tergugat I, II tidak terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat, maka dengan sendirinya tuntutan Penggugat tentang Ganti Rugi lainnya, haruslah dikesampingkan;

7. Bahwa Secara Keseluruhan, Tergugat I, II, III, menolak dalil-dalil ggatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena seandainya pun **Quod non** adalah tidak berdasar dan **irrelevant**, sesuai dengan hak yang diberikan Hukum Acara Perdata Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat II, III untuk mengajukan Gugatan Balik (Rekonvensi) pada kesempatan memberikan jawabannya, Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat II, III dengan ini menyatakan kehendaknya untuk mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) terhadap Penggugat, yang dalam bagian ini akan disebut Tergugat dalam Rekonvensi (disingkat Tergugat dR), Penggugat dalam konvensi disingkat=(Penggugat dK), sedangkan Tergugat I, II, III, akan menyebut diri sebagai Penggugat dalam rekonvensi

Halaman 17 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disingkat=Penggugat dR), Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat I, II dalam Konvensi (Disingkat=Tergugat II dK), sebagai berikut :

1. Bahwa dalil-dalil eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara yang dipergunakan dalam konvensi disnggap dipergunakan kembali untuk rekonvensi ;
2. Bahwa Penggugat dR/Tergugat I, II, III, dK mengaku I adalah benar bahwa Penggugat dR/Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat II, III, tidak pernah mengetahui peristiwa Penyerahan uang dari Tergugat dK kepada orang lain yang di Ketahui saat ini bernama Erwin Hermana melalui Tranferan seperti yang tercantum dalam gugatan Aquo, sekaligus terbantahkan sudah dalil Tergugat dK/Penggugat tentang pengiriman uang tersebut nyata dengan kenyataan faktanya tidak ada satupun dalil Tergugat dK/Penggugat yang berhubungan dengan Tergugat dR, tidak ada satupun dalil dan fakta yang dalam perkara aquo penerimaan uang apalagi penyerahannya terdokumenkan melalui transferan Bank dalam rekening antara Tergugat dK/Penggugat yang diluar atas tanggungjawab Penggugat dR/Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat II, III.
3. Bahwa Pengiriman dan/transfer uang dari Tergugat dK/Penggugat diatas tidak terkait dengan proses jual beli yang terjadi dalam perkara Aquo, dimana Tergugat dK/Penggugat hanya menghubungkan-hubungkan saja padahal seluruh peristiwa jauh dari kenyataan apalagi sampai bertindak dan berhendak membatalkan proses Jual beli yang telah sah, patut, dan beraturan secara Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 jo. SE MA No 4 tahun 2016.
4. Bahwa menurut Penggugat dR/Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat 2,3, alasan digugat ulang, hanya karena ditariknya Turut Tergugat 3 dari saksi menjadi pihak dengan membuat penetapan pengadilan itu justru semakin terbuka kekeliruan (dwaling), pemaksaan kehendak (Dwangsom), Pemalsuan hukum (Bedrog), karena dengan terus menerus melakukan gugatan dengan mengganggu proses jual beli yang secara sah patut juga tertib telah dilaksanakan Penggugat dR/Tergugat I, II, III, dengan pihak Turut Tergugat I dalam Hal ini Kantor Cabang Dinas Kehutanan Jawa Barat.
5. Bahwa tidak pernah menerima transferan dari Tergugat dK/Penggugat diterima Tergugat I, II, III, diterima baik secara tunai apalagi melalui transfer melalui Perbankan yang jelas ada dokumen bank sebagai bukti ternyata hanya Tergugat dK/Penggugat dan yang orang lain bernama Erwin Hermana sehingga gugatan ini pun seperti gugatan sebelumnya NO.
6. Bahwa justru sebaliknya Tergugat dK/Penggugat berupaya terus menerus menghalangi, menghambat bahkan dapat merugikan sehingga berakibat justru Tergugat dK/Penggugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum

Halaman 18 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dikemukakan diatas, baik yang dilakukan dengan sengaja, ataupun karena kelalaiannya, telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi Penggugat dR/Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat II, III yang dapat diperhitungkan secara immateril (moril) maupun materil.

7. Bahwa Kerugian secara materil tidak terkira, kerugian Immateril sulit terhitung namun demi memveri kepastian hukum berkenaan dijaukannya gugatan Rekonvensi ini kerugian immateril berupa tergangguganya pikiran, perasaan, nama baik, kehormatan bahkan muncul biaya baru yang dihitung berganda karena harus mengeluarkan biaya ganda pada perkara aquo pada Penggugat dR/Tergugat I, II, III, Turut Tergugat II, III, jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp.2.500.000.000,00 (Dua Miliar lima ratus juta rupiah), 8. Bahwa secara materil, Penggugat dR/Tergugat I, II, III, Turut Tergugat II, III juga telah mengalami kerugian yakni proses Transaksi yang sah seharga Rp.3.5000.0000.000,- (Tiga Miliar lima ratus Juta) bila transaksinya maka harus mengembalikan uang tersebut.

9. Bahwa seluruh kerugian yang diderita Penggugat dR/Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat II,III baik moril maupu materil akibat perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dK/Penggugat tersebut diatas menjadi tanggungjawab Tergugat dR/Penggugat, **Res Ipsa Loquitor (Vide Pasal 1365 KUHPerdata)**,

10. Bahwa Penggugat dR mempuyai sangkaan yang beralasan Tergugat dR akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara ini dan karenanya mohonlah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IB Ciamis menghukum Tergugat dK/Penggugat untuk membayar uang paksa (dangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat dR, apabila ternyata Tergugat dKlalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap pada perkara Aquo,

11. Bahwa setelah itu menurut hemat Penggugat dR sudah sepatutnya pula menurut Hukum Pengadilan Negeri Ciamis Klas IB memutuskan bagi Rergugat/dK untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini,

12. Bahwa gugatan rekonvensi ini didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pasal 180 ayat (1) HIR sehingga putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan bisa dijalankan lebih dulu (serta merta) meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau Peninjauan kembali (uitvoerbaaar bij voorraad).

Bahwa berdasarkan seluruh uraian hukum sebagaimana terang benderang diatas, maka Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat II, III/Penggugat dR mohon kepada

Halaman 19 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat II, III, untuk seluruhnya.

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard),
2. Menghukum Penggugat untuk membayar keseluruhan biaya yang timbul dalam perkara ini.

### DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi Penggugat dR/Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat II, III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bukti-bukti yang diajukan penggugat dR adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan Tergugat dK/Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat dK/Penggugat untuk membayar ganti rugi yaitu : - kerugian materil sebesar Rp.Rp.3.500.000.000,- (Tiga Miliar Lima ratus juta rupiah),- Kerugian Immateril sebesar Rp.2.500.000.000,- (Dua Miliar lima ratus juta);
5. Menghukum Tergugat dK/Penggugat untuk turut dan taat terhadap putusan ini;
6. Menghukum Tergugat dK/Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
7. Memerintahkan kepada Tergugat dK/Penggugat untuk mengosongkan dan meninggalkan lokasi dengan segera dalam tempo yang sesingkat-singkatnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi tersebut, **Tergugat IV** Konvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi sebagai berikut;

### A. PENDAHULUAN

- Bahwa dari seluruh dalil yang dituangkan Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 30 Januari 2023, dapat disimpulkan bahwasannya yang menjadi inti dan/atau pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah terkait adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat berkenaan dengan adanya pelepasan hak atas tanah dan bangunan (objek sengketa) yang telah

Halaman 20 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



bersertipikat Hak Milik No. 2156/ Desa Kertasari seluas 1.170 M<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2185/Desa Kertasari seluas 1.159 M<sup>2</sup> yang menurut Tergugat kedua sertipikat tersebut tercatat atas nama AGUS SUMARNA. Atas dasar hal tersebut, perlu Tergugat IV jelaskan terkait kronologis peralihan Hak Atas Tanah dan bangunan yang dijadikan objek sengketa dalam perkara *a quo* sampai dengan tercatatnya objek sengketa *a quo* sebagai aset milik Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat.

-Bahwa perlu Tergugat IV sampaikan bahwasannya kedua sertipikat tersebut diatas bukanlah atas nama Sdr. AGUS SUMARNA melainkan sudah teregister atas nama **Tergugat I (Teti Herawati), Tergugat II (Putri Agustini) dan Tergugat III (Muhammad Angga Saputra)/Para Tergugat**. Adapun Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III merupakan ahli waris yang sah dari AGUS SUMARNA. Bahwa selanjutnya, Objek Sengketa dalam perkara *a quo* telah beralih kepemilikannya kepada Tergugat IV dengan berdasarkan pada Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat V Notaris Mita Miranti Gani, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bandung. Adapun kronologis proses peralihan Objek Sengketa dalam Perkara *a quo* sampai dengan tercatatnya objek sengketa dalam Perkara *a quo* sebagai aset milik Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat akan Tergugat IV jelaskan sebagai berikut:

1. Bahwa sehubungan dengan adanya kebutuhan sarana dan prasarana berupa tanah dan bangunan untuk Kantor Cabang Dinas ("KCD") Wilayah VII pada Dinas Kehutanan Provinsi Jawa Barat berupa tanah dan bangunan, Kepala Cabang Dinas Kehutanan Wilayah VII mengajukan Permohonan Pengadaan Tanah dan Bangunan yang berlokasi di Jl. Raya Cikoneng Kabupaten Ciamis kepada Kepala Dinas Kehutanan Provinsi Jawa Barat melalui Surat tertanggal 800/543/CDK Wil.VII tertanggal 8 Juni 2020 Perihal Permohonan Pengadaan Tanah dan Bangunan Kantor KCD Wilayah VII.
2. Atas surat tersebut dan setelah mendapat persetujuan dari Dinas Kehutanan Provinsi Jawa Barat, selanjutnya pada tanggal 2 November 2020 Cabang Dinas Wilayah VII mengundang Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Aditya Iskandar & Rekan perihal Pengadaan Langsung Penyedia Jasa Konsultasi Pejabat Pengadaan pada Dinas Kehutanan Provinsi Jawa Barat untuk paket pekerjaan Pengadaan Jasa Konsultasi Penilaian Appraisal.
3. Bahwa pada tanggal 11 November 2020 KCD Kehutanan Wilayah VII menerbitkan Surat Perintah Kerja selama 20 (dua puluh) hari kalender dari tanggal 11 s.d 30 November 2020 Kepada KJPP Aditya Iskandar dan Rekan untuk pekerjaan Pengadaan Jasa Konsultasi Penilaian/ Appraisal.

Halaman 21 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



4. Setelah pekerjaannya dianggap selesai, pada tanggal 30 November 2020 KJPP Aditya Iskandar & Rekan menerbitkan Laporan Akhir Jasa Konsultasi Penilaian/ Appraisal dengan register Nomor: 00850/2.0003-01/PI/11/0293/1/XI/2020 Pada Kegiatan Pemeliharaan Fasilitas dan Gedung Kantor yang berlokasi di Jalan Koperasi No.77 Kelurahan Kertasari, Kecamatan Ciamis Kabupaten Ciamis Jawa Barat dengan objek Gedung Kantor yang berlokasi di Jalan Koperasi No.77 Kelurahan Kertasari Kec Ciamis Kab Ciamis Jawa Barat dengan data pendukung yaitu SHM Nomor: 2185/ Desa Kertasari seluas 1.159 M<sup>2</sup> dan SHM Nomor: 2156/ Desa Kertasari seluas 1.170 M<sup>2</sup> yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Ciamis, atas dasar hal tersebut KJPP Aditya Iskandar & Rekan menyimpulkan nilai pasar sebesar Rp 3.684.330,- Per Meter/persegi.

5. Bahwa Setelah KJPP Aditya Iskandar & Rekan menerbitkan nilai appraisal, selanjutnya pada tanggal 17 Februari 2021 Cabang Dinas Kehutanan Wilayah VII bersama dengan Teti Herawati/Tergugat I selaku pemilik tanah dan bangunan perkara *a quo* menyepakati harga jual beli sebesar Rp 1.507.000,- Per Meter/persegi dikali luas tanah seluruhnya sebesar 2.329 M<sup>2</sup> dengan total harga Rp. 3.509.803.000,- yang didalamnya sudah termasuk dengan pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku dan menjadi tanggung jawab Teti Herawati/Tergugat I, Putri Agustini/Tergugat II dan Muhammad Angga Saputra/Tergugat III selaku para pemilik tanah dan bangunan, kesepakatan tersebut dituangkan dalam Berita Acara Musyawarah Nomor: 168/BA/CDK Wil VII tertanggal 17 Februari 2021 tentang Hasil Musyawarah Kesepakatan Pihak Pemilik Tanah yang akan digunakan untuk Pengadaan Tanah dan Gedung Kantor Cabang Dinas Kehutanan Wilayah VII Provinsi Jawa Barat yang terletak di Kelurahan Kertasari Kecamatan Ciamis Kabupaten Ciamis;

6. Bahwa selanjutnya pada tanggal 25 Februari 2021 Cabang Dinas Kehutanan Wilayah VII mengirimkan surat yang teregister dengan Nomor: 181/PL.04.02/CDK Wil VII kepada Mita Miranti Gani, S.H., M.Kn./Tergugat V (Notaris), yang beralamat di Jl. Raya Cinunuk No. 135 B Kabupaten Bandung untuk dibuatkan Akta Pelepasan Hak atas tanah objek sengketa perkara *a quo* antara Kuasa Pengguna Anggaran Cabang Dinas Kehutanan Wilayah VII Ciamis (H. Ucu Saepudin, S.Sos., M.M) dengan pemilik tanah Ny. Teti Herawati/Tergugat I, Putri Agustini/Tergugat II dan Muhammad Angga Saputra/Tergugat III.

7. Bahwa pada hari Kamis tanggal 04 Maret 2021 dihadapan Notaris Mita Miranti Gani, S.H., M.Kn.,/ Tergugat V, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III selaku

Halaman 22 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemilik 2 bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 2156/ Desa Kertasari seluas 1.170 M<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2185/Desa Kertasari seluas 1.159 M<sup>2</sup> telah melepaskan hak atas kedua bidang tanah tersebut kepada Tergugat IV sebagaimana tertuang dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 01 tanggal 04 Maret 2021.

8. Bahwa setelah dilakukan proses Pengadaan tanah untuk kepentingan Umum yaitu dalam rangka menjalankan roda pemerintahan di Bidang Kehutanan, selanjutnya Pemerintah Provinsi Jawa Barat melalui Badan Pengelolaan Keuangan dan Barang Milik Daerah memasukan tanah dan bangunan tersebut kedalam Kartu Inventaris Barang Daerah (KIB A) yang teregister dengan No. 01.01.05.05.09/1.3.1.5.5/883608/883608, sehingga tanah dan bangunan tersebut secara resmi telah menjadi milik Negara dan/atau Pemerintah Daerah.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan segenap kerendahan hati, kiranya dapat menjadi bahan pertimbangan bagi Yang Mulia Majelis Hakim Yang Terhormat, yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat mempertimbangkan secara bijaksana berkaitan Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Tergugat IV yang telah sesuai dengan hukum yang berlaku dan selanjutnya mempertimbangkan alasan-alasan Tergugat IV dalam bagian Pendahuluan ini sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan akhir.

## **B. BAGIAN DALAM KONVENSI**

### **BERKENAAN DENGAN JAWABAN TERGUGAT IV**

Adapun Jawaban Tergugat IV terhadap Surat Gugatan Penggugat tertanggal 30 Januari 2023 akan terurai dalam 3 (tiga) bagian yang terdiri dari Bagian Dalam Provisi, Bagian Dalam Eksepsi dan Bagian Dalam Pokok Perkara yang isinya dapat diuraikan sebagai berikut:

#### **B.1.**

#### **DALAM PROVISI**

- Bahwa dalam bagian provisi ini Tergugat IV menolak dengan tegas apa yang menjadi permintaan Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 30 Januari 2023 dalam Petitum pada Bagian Dalam Provisi yang pada pokoknya meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Ciamis untuk :
  - *Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dan atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya, untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap objek sengketa, sesuai SHM. No.: 2156/Desa Kertasari, atas nama Agus Sumarna dan SHM. No. :2185/Desa Kertasari, atas nama Agus Sumarna.*

Halaman 23 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V lalai memenuhi isi putusan Provisi, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakannya isi putusan.*

- Bahwa sebagaimana diketahui terkait Putusan provisi (*provisionele beschikking*) diatur dalam Pasal 322 Rv, putusan ini pada hakekatnya adalah suatu putusan yang bersifat sementara yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan. Oleh karena itu, putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa tindakan pencegahan atau menghentikan suatu perbuatan agar para pihak tidak mengalami suatu kerugian yang lebih besar. Bahwa dalam berbagai ketentuan yang mengatur tuntutan dalam provisi (Pasal 322 RV jo Pasal 191 Rbg) antara lain diatur, bahwa **putusan dalam provisi harus didasarkan pada surat bukti yang diajukan sebagai bukti untuk membuktikan dalil gugatannya adalah sebuah akta *authentic*.**

- Faktanya dalam perkara *a quo* gugatan Penggugat tertanggal 30 Januari 2023 hanya didasarkan pada **bukti transfer kepada Erwin Hermana dan Heri Yoes Somantri**. Dalil tersebut dituangkan Pengugat dalam Gugatannya pada bagian posita angka 12 subbagian angka 12.4 yang pada pokoknya "*Penggugat mengeluarkan Rp. 317.000.000,- (tiga ratus tujuh belas juta rupiah) kepada Erwin Hermana dan Heri Yoes Somantri*". Bahwa dari dalil yang disampaikan tersebut, merupakan dalil yang sangat mengada-ada dan pantas untuk dikesampingkan untuk seluruhnya, karena keberadaan bukti transfer tersebut sangat tidak jelas tujuannya untuk apa, padahal baik Penggugat maupun Sdr. Erwin Hermana serta Heri Yoes Somantri **sangat tidak mempunyai hubungan hukum atau legal standing terhadap tanah dan bangunan objek sengketa diatas Sertifikat Hak Milik Nomor: 2156/ Desa Kertasari dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2185/Desa Kertasari**. Disamping itu, Penggugat juga telah mengakui dengan tegas bahwasannya tidak ada bukti jual beli antara Penggugat dan Erwin Hermana maupun dengan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, diatas tanah yang dijadikan Objek Sengketa dalam Perkara *a quo*. Hal tersebut tertuang dalam dalil gugatan Penggugat pada Posita angka 12 dan Posita angka 14 yang pada pokoknya menyatakan "*bahwa sampai dengan*

Halaman 24 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

#### Disclaimer

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



saat ini belum ada Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara Penggugat dengan pada ahli waris Agus Sumarna yaitu Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III ”.

- Bahwa apa yang diminta oleh Penggugat di dalam bagian Provisi ini sama sekali tidak berdasar dan tidak masuk akal, karena Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah objek sengketa dengan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III baik secara lisan maupun secara tertulis. Sehingga jelaslah bahwa Penggugat tidak mempunyai legal standing/kedudukan hukum untuk mengklaim tanah objek sengketa tersebut. Sehingga sudah sepantasnya permohonan Provinsi yang diajukan oleh Penggugat dapat dinyatakan tidak dapat diterima dan/atau dikesampingkan seluruhnya.

- Bahwa terkait permohonan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan Penggugat adalah permohonan yang mengada-ada, tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan secara hukum karena suatu tuntutan uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku untuk putusan hakim yang mengandung hukuman untuk membayar sejumlah uang. Hal tersebut secara tegas dan jelas diatur dalam **Pasal 606 (a) Rv. (Reglement op de Rechtsvordering/ Reglemen Acara Perdata)** yang menyebutkan :

*”Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali ter hukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa”;*

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa apa yang disampaikan oleh Penggugat sebagaimana dituangkan di dalam surat gugatannya tertanggal 30 Januari 2023 dalam Petitumnya pada Bagian Dalam Provisi, adalah permohonan yang sama sekali sesat dan tidak berdasar hukum dan sudah sangat sepatutnya untuk ditolak dan dikesampingkan. Oleh karena itu sudah cukup alasan kiranya bagi Tergugat IV untuk menyampaikan permohonan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa perkara *a quo* agar kiranya juga sependapat dengan Tergugat IV dan selanjutnya mengabaikan dan mengesampingkan apa yang menjadi permintaan Penggugat di dalam bagian petitum dalam Provisi surat gugatannya tertanggal 30 Januari 2023 tersebut.

Halaman 25 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



B.2.

DALAM EKSEPSI

B.2.1.

**Diskualifikasi in Person;**

-Bahwa Penggugat dalam gugatannya tertanggal 30 Januari 2023 yang telah diajukan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis pada tanggal yang sama mengklaim memiliki objek sengketa dan memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan *a quo* dengan didasarkan beberapa bukti transfer antara lain yaitu :

1. Tanggal 11 Juni 2018, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 50.000.000,00 ;
2. Tanggal 18 Juli 2018, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 20.000.000,00 ;
3. Tanggal 23 Juli 2018, transfer melalui Bank BRI atas nama Heri Yoes Somantri, sebesar Rp. 5.000.000,00 ;
4. Tanggal 21 Agustus 2018, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 60.000.000,00 ;
5. Tanggal 6 November 2018, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 75.000.000,00 ;
6. Tanggal 29 Mei 2019, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 40.000.000,00 ;
7. Tanggal 21 Oktober 2019, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 17.000.000,00 ;
8. Tanggal 15 Januari 2020, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 15.000.000,00 ;
9. Tanggal 21 Januari, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 15.000.000,00 ;
10. Tanggal 5 Februari 2020, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 20.000.000,00 ;
11. Kwitansi tertanggal 11 Juni 2018, sebesar Rp. 50.000.000,00 atas nama Erwin Hermana, sebagai bukti tanda jadi pembelian.

- Bahwa terkait **bukti transfer** yang ditujukan kepada Erwin Hermana dan Heri Yoes Somantri tersebut diatas, sama sekali tidak dapat membuktikan klaim Penggugat atas tanah dan bangunan yang dijadikan objek sengketa dalam perkara *a quo*. Mengingat Sdr. Erwin Hermana dan Sdr. Heri Yoes Somantri **sama sekali tidak memiliki hubungan hukum atau legal standing terhadap tanah dan bangunan yang dijadikan objek sengketa perkara *a quo***. Bahwa adapun fakta hukum dan/atau hubungan hukum yang terjadi terkait bukti transfer tersebut, adalah antara Penggugat dengan Sdr. Erwin Hermana serta Sdr. Heri Yoes Somantri, **bukan kepada** Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maupun Tergugat IV.

Halaman 26 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



- Bahwa jauh dari itu, pada dasarnya Penggugat sendiri mengakui jika bukti transfer bukan merupakan tanda bukti kepemilikan atas tanah objek sengketa, hal tersebut tercermin dalam Surat Gugatan Penggugat pada Posita angka 14 yang pada pokoknya menyatakan **“bahwa memang terkait jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III belum pernah dibuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah”**. Bahwa atas dasar hal tersebut, sudah dapat dipastikan tidak akan terbit Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terkait tanah objek sengketa. Karena selain Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan pemilik tanah objek sengketa dan fakta yang telah terjadi yaitu Penggugat melakukan transfer kepada orang lain yang tidak memiliki dasar hak atas tanah objek sengketa, bukankah seharusnya Penggugat memperlakukan transfer tersebut kepada Sdr. Erwin Hermans serta Sdr. Heri Yoes Somantri ???
- Bahwa mengingat bukti transfer tidak dapat dijadikan alas hak kepemilikan tanah objek sengketa, hal mana Sebagaimana diketahui alas kepemilikan hak atas tanah yang diakui menurut peraturan perundang-undangan yaitu sertifikat, sebagaimana selaras dengan bunyi pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:  
*“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”*
- Sehingga sangatlah jelas dan nyata bahwasannya Penggugat tidak memiliki kapasitas (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*. Bahwa terkait permasalahan mengenai pentingnya kapasitas (*legal standing*) dari suatu pihak yang berperkara khususnya Penggugat juga telah diangkat menjadi yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana putusan Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 juncto putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 114/1970/Perd/PTB tanggal 10 Nopember 1970 juncto PNI Bandung Nomor 215/1967/Sipil tanggal 4 Juni 1968 yang menyatakan bahwa suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan apa

Halaman 27 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



yang digugatnya, sehingga gugatan yang secara salah diajukan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

**B.2.2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)**

- Bahwa gugatan penggugat tidak jelas/obscur libel, tersurat dalam gugatan *aquo* yang disusun secara tidak cermat dan/atau terkesan asal-asalan. Adapun ketidakjelasan Penggugat tercermin pada posita gugatan Penggugat tertanggal 30 Januari 2023 merupakan Gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, namun Penggugat tidak dapat menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh masing-masing Para Tergugat. Atas dasar hal tersebut menimbulkan ketidaksesuaian baik dari dasar hukum yang digunakan maupun fakta hukum yang ada bertolak belakang dan mengada-ada, maka dengan demikian konstruksi hukum gugatan yang demikian itu sangat kabur dan sudah seharusnya gugatan yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima.

- Bahwa menurut M. Yahya Harahap, dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata : Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, pada hal. 449 mengatakan;

- "*Posita atau Fundamentum Petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie)*"

- Dari penjelasan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa terdapat 2 (dua) unsur yang dapat menyebabkan kaburnya suatu gugatan/obscur libel yaitu apabila "Dasar Hukum (*recht grond*) tidak jelas" dan/atau "Dasar Fakta (*fetelijke grond*) tidak jelas". Mengarah pada surat gugatan Penggugat, Tergugat IV sama sekali tidak menemukan dasar-dasar hukum tentang peralihan hak yang sah dari Penggugat atas objek sengketa dimaksud.

- Bahwa selain dasar hukum yang tidak jelas dan fakta hukum yang sangat tidak jelas pula, gugatan Penggugat juga telah mencampuradukan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum, hal mana melihat judul Gugatan Penggugat tertanggal 30 Januari 2023 yaitu tentang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPER) sedangkan isi dari gugatan tersebut pada Posita

Halaman 28 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.





angka 3 yang pada pokoknya menyatakan “antara Penggugat dengan pihak Almarhum H. Agus Sumarna yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memiliki perjanjian jual beli tanah objek sengketa dengan mendasarkan pada Pasal 1313,1320 dan Pasal 1338.”

- Bahwa atas dasar hal tersebut, sangat terlihat bahwasannya gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan/atau formulasi gugatan tidak terang. Sebagaimana diketahui terkait dengan gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada ketentuan yang berbeda, gugatan wanprestasi didasarkan adanya ingkar janji sehingga salah satu pihak harus bertanggung jawab, hal ini diatur dalam Pasal 1243 jo 1320 KUHPerdata. Sedangkan gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdata. Bahwa selain itu apabila ditinjau dari segi timbulnya hak menuntut/tuntutan ganti rugi juga berbeda antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi, Tuntutan ganti rugi atas dasar perbuatan melawan hukum didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdata dan 1243 KUHPerdata;

- Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, tidak dibenarkan mencampuradukkan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam gugatan dan dianggap keliru merumuskan dalil perbuatan melawan hukum dalam gugatan jika yang terjadi *in konkreto* secara realistis adalah wanprestasi atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi sedangkan peristiwa hukum yang terjadi secara objektif adalah perbuatan melawan hukum atau sebaliknya (M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, halaman 455-456).

- Bahwa gugatan *a quo* secara konkrit atau faktual didasarkan pada wanprestasi dari Erwin Hermana, tetapi mendalilkan dalam gugatan dengan perbuatan melawan hukum, sehingga gugatan *a quo* dapat dikatakan gugatan yang tidak jelas atau kabur (*obscur libel*). Dengan demikian, sangat beralasan bagi Tergugat IV untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

### **B.3.**

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan pada bagian Pendahuluan, bagian Dalam Provisi, bagian Dalam Eksepsi, mohon agar secara *mutatis mutandis* dianggap termuat pula pada bagian DALAM

Halaman 29 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



POKOK PERKARA, sehingga merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

2. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil dari Penggugat sebagaimana tertuang di dalam Surat Gugatan Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat IV;

3. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat di dalam Surat Gugatan Penggugat, yang tidak ditanggapi secara *vis a vis* oleh Tergugat IV, bukan berarti Tergugat IV membenarkannya melainkan dengan pertimbangan bahwa dalil-dalil dari Penggugat tersebut tidak memiliki relevansi dengan gugatan *a quo* ataupun hanya perulangan atau *repetisi* dari dalil-dalil yang pernah dikemukakan sebelumnya, sehingga dengan demikian maka Tergugat IV merasa tidak perlu lagi menanggapi dan secara otomatis dalil-dalil dari Penggugat tersebut patut untuk ditolak dan dikesampingkan.

4. Bahwa terkait dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya tertanggal 30 Januari 2023 pada posita angka 1, angka 3, angka 12, dan angka 14 adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan atas fakta hukum. Karena jika ditelisik dengan seksama seluruh dalil Gugatan Penggugat maka tidak ditemukan satu buktipun yang menyatakan bahwa Penggugat memiliki hak atas tanah objek sengketa. Bahwa dalil yang dikemukakan Penggugat tersebut merupakan dalil kronologis klaim Penggugat terhadap objek sengketa, terhadap hal tersebut akan Tergugat IV tanggap sebagai berikut :

a) Bahwa terkait dalil Penggugat berkenaan dengan objek sengketa tercatat atas nama AGUS SUMARNA adalah dalil yang sangat mengada-ada dan pantas untuk dikesampingkan untuk seluruhnya. Bahwa fakta hukum yang sebenarnya yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 2156/ Desa Kertasari tercatat atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2185/Desa Kertasari tercatat atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Yang selanjutnya kedua sertipikat tersebut beralih kepemilikannya kepada Pemerintah Daerah Cq Tergugat IV berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Mita Miranti Gani, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bandung (Tergugat V).

b) Bahwa terkait dalil posita Penggugat pada angka 3 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "Pihak Almarhum H. Agus Sumarna

Halaman 30 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memiliki hubungan hukum dengan Penggugat yaitu perjanjian Jual Beli objek sengketa". Dalil tersebut adalah dalil yang sangat mengada-ada dan pantas untuk dikesampingkan seluruhnya. Karena Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tidak pernah melakukan transaksi jual beli objek sengketa dengan Penggugat baik dihadapan notaris maupun secara dibawah tangan, adapun yang terjadi tanah objek sengketa telah di alihkan kepada Tergugat IV untuk digunakan menjalankan Roda Pemerintahan dibidang Kehutanan.

c) Bahwa tidak benar dan tidak berdasarkan hukum apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada posita angka 12, angka 13 dan angka 14 gugatan yang pada pokoknya mendalilkan:

"Bahwa sekitar bulan **Juni 2018** pihak almarhum H. AGUS SUMARNA melalui kepercayaannya **ERWIN HERMANA** bermaksud menjual 2 (dua) Bidang objek sengketa kepada Penggugat, yang mana Penggugat setuju dan tertarik dengan penawaran objek sengketa karena sebelumnya telah melakukan transaksi jual beli tanah SHM No. 2186/Desa Kertasari atas nama H. Agus Sumarna dengan Turut Tergugat III berdasarkan Salinan Penetapan Perkara No. 25/Pdt.P/2016/PN.TSM tanggal 1 Maret 2016. Selanjutnya, terhadap 2 bidang tanah tersebut yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor: 2156/Desa Kertasari dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2185/Desa Kertasari disepakati dengan harga perbata Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah), atas dasar hal tersebut Penggugat melakukan beberapa kali Transfer sejumlah uang sebesar Rp. 317.000.000,00- kepada **ERWIN HERMANA dan HERI YOES SOMANTRI yang diterbagi pada :**

- Tanggal 11 Juni 2018, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 50.000.000,00;
- Tanggal 18 Juli 2018, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 20.000.000,00;
- Tanggal 23 Juli 2018, transfer melalui Bank BRI atas nama Heri Yoes Somantri, sebesar Rp. 5.000.000,00;
- Tanggal 21 Agustus 2018, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 60.000.000,00 ;
- Tanggal 6 November 2018, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 75.000.000,00 ;
- Tanggal 29 Mei 2019, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 40.000.000,00 ;

Halaman 31 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 21 Oktober 2019, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 17.000.000,00 ;
- Tanggal 15 Januari 2020, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 15.000.000,00 ;
- Tanggal 21 Januari 2020, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 15.000.000,00 ;
- Tanggal 5 Februari 2020, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 20.000.000,00 ;
- Kwitansi tertanggal 11 Juni 2018, sebesar Rp. 50.000.000,00 atas nama Erwin Hermana, sebagai bukti tanda jadi pembelian.

Bahwa setelah terjadi kesepakatan jual beli dan atau dilakukan pembayaran atas objek sengketa, **kemudian Penggugat menguasai sebagian objek sengketa** akan tetapi Penggugat tidak membuat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas 2 (dua) bidang tanah dimaksud"

Bahwa terkait dalil yang dikemukakan tersebut diatas, akan Tergugat IV tanggap sebagai berikut :

- Bahwa terkait **bukti transfer** yang ditujukan kepada Erwin Hermana dan Heri Yoes Somantri tersebut diatas, sama sekali tidak membuktikan klaim Penggugat atas tanah dan bangunan yang dijadikan objek sengketa dalam perkara *a quo*. Karena baik Erwin Hermana dan Heri Yoes Somantri **sama sekali tidak memiliki hubungan hukum atau legal standing terhadap tanah dan bangunan yang dijadikan objek sengketa dalam perkara a quo**. Mengingat Sertifikat Hak Milik Nomor: 2156/ Desa Kertasari dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2185/Desa Kertasari **tercatat atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III**.
- Bahwa terkait dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan "*Penggugat tertarik dengan penawaran objek sengketa karena sebelumnya telah melakukan transaksi jual beli tanah SHM No. 2186/Desa Kertasari atas nama H. Agus Sumarna dengan Turut Tergugat II berdasarkan Salinan Penetapan Perkara No. 25/Pdt.P/2016/PN.TSM tanggal 1 Maret 2016*". Tergugat IV sebenarnya tidak akan mengomentari dalil tersebut, akan tetapi setelah diteliti dengan seksama dalil tersebut justru membuat bingung Tergugat IV karena bagaimana mungkin Penggugat dapat dinyatakan sebagai

Halaman 32 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

#### Disclaimer

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



Pembeli yang beritikad baik atas tanah yang dijadikan Objek Sengketa jika hanya melihat pengalaman Penggugat dengan didasarkan pada Salinan Penetapan Perkara No. 25/Pdt.P/2016/PN.TSM tanggal 1 Maret 2016, bukankah seharusnya Penggugat mengecek terlebih dahulu bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 2156/ Desa Kertasari dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2185/Desa Kertasari saat itu telah tercatat atas nama Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III. Dan apabila Penggugat ingin membeli tanah yang dijadikan Objek Sengketa tersebut seharusnya membeli kepada **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** bukan kepada **Sdr. ERWIN HERMANA dan HERI YOES SOMANTRI**.

•Bahwa jauh dari itu, apabila benar (padahal tidak benar (*quod non*)) telah terjadi perbuatan jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan kepercayaan H. AGUS SUMARNA yaitu **Sdr. ERWIN HERMANA dan HERI YOES** dengan kesepakatan nilai jual *harga perbata Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah)*. Terhadap hal tersebut sudah dapat dipastikan bahwasanya jual beli Objek Sengketa tersebut tidak didasarkan pada itikad baik dan tidak sah secara Peraturan perundang-undangan dan cacat secara hukum, karena jual beli tersebut tidak dilakukan oleh pemilik tanahnya langsung yaitu **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** melainkan kepada orang yang tidak berhak yaitu **Sdr. ERWIN HERMANA dan HERI YOES SOMANTRI**. Bahwa baik **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** maupun **Tergugat IV** sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, nyatanya Penggugat hanya membuat kesepakatan jual beli tersebut diatas dengan **Sdr. ERWIN HERMANA dan HERI YOES**. Sehingga seharusnya Penggugat meminta pertanggung jawaban kepada **Sdr. ERWIN HERMANA dan HERI YOES SOMANTRI** bukan kepada **para Tergugat**.

•Bahwa terkait dalil Penggugat tersebut diatas yang pada pokoknya menyatakan "setelah terjadi kesepakatan jual beli dan atau dilakukan pembayaran atas objek sengketa, **kemudian Penggugat menguasai sebagian objek sengketa**, akan tetapi **Penggugat tidak membuat akta jual beli di hadapan Pejabat**

Halaman 33 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.





*Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas 2 (dua) bidang tanah dimaksud", dalil tersebut mencerminkan bahwasannya Penggugat tidak bisa membuktikan sama sekali adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dijadikan objek sengketa, sehingga sudah dipastikan bahwasannya **Penggugat bukanlah pembeli yang beritikad baik** karena tidak didasarkan pada jual beli yang sah secara hukum dan/atau perundang-undangan.*

Bahwa terhadap keseluruhan uraian-uraian yang telah disampaikan tersebut diatas, maka sudah sepantasnya Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus Perkara *a quo* untuk sependapat dengan Tergugat IV yang selanjutnya menolak seluruh dalil gugatan Penggugat tersebut diatas.

5. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya pada posita angka 21 yang pada pokoknya menyatakan *"bahwa sepatutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak melaksanakan proses pelepasan hak dengan Tergugat IV, karena tidak boleh dilakukan proses pelepasan hak atas objek yang menjadi sengketa dan sebagian objek sengketa sedang dikuasai oleh pihak lain"*. Bahwa terkait dalil tersebut adalah dalil yang sangat sesat menyesatkan dan pantas untuk dikesampingkan seluruhnya, sebagaimana diketahui terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 2156/ Desa Kertasari dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2185/Desa Kertasari tercatat atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. yang mana saat ini telah beralih kepemilikannya kepada Tergugat IV dengan didasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Mita Miranti Gani, S.H., M.Kn/Tergugat V, sehingga sudah sepantasnyalah Tergugat IV dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik.

Bahwa Jauh dari itu sebelum peralihan hak atas tanah objek sengketa tersebut dilakukan, Tergugat IV telah menempati tanah objek sengketa terlebih dahulu sebelum **Penggugat secara paksa menempati sebagian tanah objek sengketa tanpa ijin** dari pemiliknya. Sehingga faktanya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Teguran/Somasi kepada Penggugat yang menempati tanah objek sengketa. Dari fakta hukum tersebut dapat diartikan bahwasannya tindakan Penggugat memaksa menempati tanah objek sengketa tersebut tanpa persetujuan



pemilik tanah objek sengketa adalah hal yang beretentangan dengan Hukum.

Atas dasar hal tersebut, terkait dalil Penggugat yang melarang dan keberatan atas pelepasan hak yang terjadi antara Tergugat IV dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta adanya dalil Penggugat yang menyimpulkan bahwa tidak sahnya pelepasan hak atas tanah objek sengketa dimaksud adalah dalil yang tidak berdasar hukum, tidak tepat, dan mengada-ada sehingga sudah sepantasnyalah dalil tersebut dapat dikesampingkan untuk seluruhnya.

6. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas atas dalil yang disampaikan oleh Penggugat tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terutama yang disampaikan pada gugatannya pada Posita angka 24, sebagaimana diketahui bersama, bahwa Perbuatan melawan hukum diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi :

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

Bahwa suatu perbuatan dikatakan melawan hukum harus memenuhi ke lima Unsur–unsur sebagai berikut :

- 1. Adanya suatu perbuatan;**
- 2. Perbuatan tersebut melawan hukum;**
- 3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;**
- 4. Adanya kerugian bagi korban;**

Adanya hubungan kausal antara perbuatan–perbuatan dengan kerugian;

**1. ADANYA SUATU PERBUATAN;**

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk melakukannya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak). Karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan tidak ada juga unsur “causa yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.

**Pertanyaanya yang mendasar adalah, Perbuatan aktif maupun**

*Halaman 35 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.*



**pasif manakah yang dilakukan Tergugat IV terhadap Penggugat?**  
**Tidak dapat diuraikan dengan jelas oleh Penggugat.**

**2. PERBUATAN TERSEBUT MELAWAN HUKUM;**

Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi :

- a. Perbuatan yang melanggar Undang-undang yang berlaku;
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum;
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*);
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat

Bahwa Penggugat juga tidak dapat menyebutkan secara jelas perbuatan Tergugat IV yang mana yang melanggar Undang-undang, melanggar hak orang lain dan melawan hukum seperti yang disebutkan Penggugat dalam gugatannya.

**3. ADANYA KESALAHAN DARI PIHAK PELAKU;**

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum, undang -undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada diri pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 KUHPerdara. Jikapun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (*strict liability*), hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 KUHPerdara, tetapi didasarkan pada undang-undang lain.

**Bahwa tidak ada kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat IV, yang dapat diuraikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 30 Januari 2023 .**

**4. ADANYA KERUGIAN BAGI KORBAN**

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum juga dapat mengandung kerugian Immateril, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateril yang juga akan dinilai dengan uang.

*Halaman 36 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.*



Dalam gugatannya, Penggugat tidak dapat menguraikan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat IV sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

## 5. ADANYA HUBUNGAN KAUSAL ANTARA PERBUATAN DAN KERUGIAN;

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah “fakta” atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah timbul tanpa ada penyebabnya. Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai “*but for*” atau “*sine qua non*”. Von Buri adalah salah satu ahli hukum Eropa Kontinental yang sangat mendukung ajaran faktual ini.

Bagaimana muncul hubungan sebab akibat, sementara tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Hal ini nyata sekali dimana Penggugat tidak menguraikan hal dimaksud. Dengan demikian, cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

7. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil yang disampaikan Penggugat pada Posita angka 26 Gugatan Penggugat, dimana Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ciamis untuk meletakkan *Revindictoir Beslag* dan *Conservatoir Beslag* terhadap tanah yang dijadikan objek sengketa menurut Penggugat.

Bahwa permohonan yang disampaikan oleh Penggugat tersebut adalah permohonan yang mengada-ada, tidak berdasar hukum dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Karena tanah yang dijadikan Objek Sengketa dalam perkara aquo merupakan Barang Milik Negara/Daerah yang telah tercatat kedalam Kartu Inventaris Barang Daerah (KIB A) Provinsi Jawa Barat yang teregister dengan No. 01.01.05.05.09/1.3.1.5.5/883608/883608.

Bahwa sebagaimana amanat Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara yang melarang untuk melakukan sita jaminan

Halaman 37 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



terhadap barang milik negara/daerah. Larangan ini ditegaskan dalam **Pasal 50** Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tersebut yang selengkapnya menyatakan sebagai berikut:

**"Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap :**

- a. ***Uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi pemerintah, maupun pada pihak ketiga;***
- b. ***Uang yang harus disetor pada pihak ketiga kepada negara/daerah;***
- c. ***Barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi pemerintah maupun pada pihak ketiga;***
- d. ***Barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;***
- e. ***Barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan".***

Mengingat status tanah yang disengketakan oleh Penggugat telah tercatat sebagai barang milik negara/daerah yang tercatat di dalam daftar inventaris Tergugat IV (yang merupakan salah satu institusi negara), maka Tergugat IV secara objektif dan berdasarkan itikad baik serta dengan mendasarkan pada aturan-aturan hukum yang berlaku mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis yang Terhormat yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak permohonan Penggugat untuk meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa dimaksud.

Bahwa larangan menyita barang milik negara/daerah ini dinyatakan pula secara tegas oleh M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul : **"Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)"**, Penerbit Pustaka Bandung, 1990, Halaman 157-159, antara lain menyatakan:

**"LARANGAN MENYITA MILIK PEMERINTAH" :**

- **"Walaupun pokok uraian hanya menyebut sita jaminan terhadap milik pemerintah atau milik negara, hal ini tidak mengurangi maksud jangkauannya meliputi juga harta milik negara yang sedang dikuasai oleh seorang Tergugat".**
- **"Sita jaminan terhadap harta milik negara dan pihak ketiga, tegas-tegas dilarang".**
- **"Penyitaan terhadap milik pemerintah yang kebetulan dikuasai seorang Tergugat jelas merupakan pelanggaran yang mengandung kekeliruan".**

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa apa yang disampaikan oleh para Penggugat sebagaimana dituangkan di dalam surat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatannya tertanggal 30 Januari 2023 pada bagian posita angka Posita angka 26, adalah sama sekali sesat, sesat menyesatkan, tidak berdasar hukum dan sudah sangat sepatutnya untuk ditolak dan dikesampingkan. Oleh karena itu sudah cukup alasan kiranya bagi Tergugat IV untuk menyampaikan permohonan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa perkara *a quo* agar kiranya juga sependapat dengan Tergugat IV dan selanjutnya menyatakan bahwa surat gugatan Penggugat tertanggal 30 Januari 2023 khususnya bagian posita Posita angka 26, sangat bertentangan dengan fakta yang nyata dan sangat bertentangan dengan kebenaran hukum sehingga amat sangat pantas untuk ditolak dan dikesampingkan.

8. Bahwa terhadap permintaan Penggugat yang disampaikan pada bagian posita Posita angka 28 surat gugatannya tertanggal 30 Januari 2023, yang pada intinya memohon kepada Pengadilan Negeri Ciamis agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walau ada upaya hukum, *verzet*, *banding* atau *kasasi* dari para Tergugat. Bahwa permintaan dari Penggugat tersebut jelas merupakan permintaan yang mengada-ada, tidak berdasar hukum dan bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagaimana diuraikan sebagai berikut :

a. **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000** tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil (**Vide bukti T.II – 47**), antara lain menyatakan :

- "Selanjutnya Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut : antara lain Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan";
- "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama".

b. **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001** tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil (**Vide bukti T.II – 48**), antara lain menyatakan :

"Berhubung dengan hal tersebut, sekali lagi ditegaskan agar Majelis

Halaman 39 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

#### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



*Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) tersebut”.*

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa apa yang disampaikan oleh Penggugat sebagaimana dituangkan di dalam surat gugatannya tertanggal 30 Januari 2023 pada bagian posita angka 28, adalah sama sekali sesat, sesat menyesatkan, tidak berdasar hukum dan sudah sangat sepatutnya untuk ditolak dan dikesampingkan. Oleh karena itu sudah cukup alasan kiranya bagi Tergugat IV untuk menyampaikan permohonan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa perkara *a quo* agar kiranya juga sependapat dengan Tergugat IV dan selanjutnya menyatakan bahwa surat gugatan Penggugat tertanggal 30 Januari 2023 khususnya bagian posita angka 28, sangat bertentangan dengan fakta yang nyata dan sangat bertentangan dengan kebenaran hukum sehingga amat sangat pantas untuk ditolak dan dikesampingkan.

Bahwa sebagai penutup pada bagian pokok perkara ini, dengan mendasarkan atas apa-apa yang telah disampaikan, Tergugat IV, selanjutnya menyampaikan permohonan kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak dan mengesampingkan apa yang diminta oleh Penggugat sebagaimana tertuang di dalam Surat Gugatan Penggugat tersebut.

**C. BAGIAN DALAM REKONVENSI :**

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan bagian Dalam Pokok Perkara Dalam Konvensi, mohon agar secara *mutatis mutandis* dianggap termuat pula pada bagian Gugatan Rekonvensi ini, sehingga merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat IV dalam Konvensi sekarang dalam kedudukannya selaku Penggugat Rekonvensi akan mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat dalam Konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat dalam Rekonvensi;
3. Bahwa para pihak yang awal kedudukannya dalam konvensi dan dalam rekonvensi menjadi sebagai berikut :

- **H. ENCU SAPUTRA, SE., ST. MM.,** sebagai **PENGGUGAT DALAM KONVENSI** menjadi **TERGUGAT DALAM REKONVENSI** (selanjutnya disebut “TERGUGAT DR/ PENGGUGAT DK”);

Halaman 40 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



- **PEMERINTAH DAERAH PROVINSI JAWA BARAT, DINAS KEHUTAN, CABANG DINAS KEHUTANAN WILAYAH VII** sebagai **TERGUGAT IV KONVENSI** menjadi **PENGUGAT DALAM REKONVENSI** (selanjutnya disebut “**PENGUGAT DR/ TERGUGAT IV DK**”);
- **TETI HERAWATI** sebagai **TERGUGAT I DALAM KONVENSI** menjadi **TURUT TERGUGAT I DALAM REKONVENSI** (selanjutnya disebut “**TURUT TERGUGAT I DR/TERGUGAT I DK**”);
- **PUTRI AGUSTINI** sebagai **TERGUGAT II DALAM KONVENSI** menjadi **TURUT TERGUGAT II DALAM REKONVENSI** (selanjutnya disebut “**TURUT TERGUGAT II DR/TERGUGAT II DK**”);
- **MUHAMMAD ANGGA SAPUTRA** sebagai **TERGUGAT III DALAM KONVENSI** menjadi **TURUT TERGUGAT III DALAM REKONVENSI** (selanjutnya disebut “**TURUT TERGUGAT III DR/TERGUGAT III DK**”);
- **MITA MIRANTI, S.H., M.KN** sebagai **TERGUGAT V DALAM KONVENSI** menjadi **TURUT TERGUGAT IV DALAM REKONVENSI** (selanjutnya disebut “**TURUT TERGUGAT IV DR/TERGUGAT V DK**”);
- **KANTOR ATR/BPN, KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CIAMIS** sebagai **TURUT TERGUGAT I DALAM KONVENSI** menjadi **TURUT TERGUGAT V DALAM REKONVENSI** (selanjutnya disebut “**TURUT TERGUGAT V DR/TURUT TERGUGAT I DK**”);
- **AI HANDAYANI** sebagai **TURUT TERGUGAT II DALAM KONVENSI** menjadi **TURUT TERGUGAT VI DALAM REKONVENSI** (selanjutnya disebut “**TURUT TERGUGAT VI DR/TURUT TERGUGAT II DK**”);
- **RINA SUSILAWATI** sebagai **TURUT TERGUGAT III DALAM KONVENSI** menjadi **TURUT TERGUGAT VII DALAM REKONVENSI** (selanjutnya disebut “**TURUT TERGUGAT VII DR/TURUT TERGUGAT III DK**”);

4. Bahwa sebagaimana Pasal 132 huruf (a) *Herziene Inlandsch Reglement (HIR)* yang pada pokoknya mendefinisikan :

*“Rekonvensi adalah gugatan yang diajukan Tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan penggugat kepadanya”.*

Bahwa oleh karena itu izinkanlah **PENGUGAT DR/ TERGUGAT IV DK** hendak mengajukan Gugatan Rekonvensi atau Gugatan Balasan atau Gugatan Balik terhadap **TERGUGAT DR/PENGUGAT DK** dengan tujuan agar perkara ini semakin jelas dan terang benderang, sehingga putusan yang diputus oleh Majelis Hakim-pun adalah putusan yang benar-benar

Halaman 41 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mencerminkan rasa keadilan, sehingga dapat dijadikan dasar hukum yang baik bagi Pencari keadilan.

5. Bahwa terkait tanah yang dijadikan objek sengketa dalam perkara *a quo* yaitu:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 2156/Desa Kertasari, Seluas 1170 M<sup>2</sup> (seribu seratus tujuh puluh meter persegi) Surat Ukur tertanggal 05 Februari 2004 Nomor 203/kertasari/2004, yang terletak di Jalan Koperasi Desa Kertasari, Kecamatan Ciamis, Kabupaten Ciamis, Provinsi Jawa Barat atas nama TURUT TERGUGAT I DR/TERGUGAT I DK, TURUT TERGUGAT II DR/TERGUGAT II DK, TURUT TERGUGAT III DR/TERGUGAT III DK; dan
- Sertifikat Hak Milik Nomor 2185/Desa Kertasari, Seluas 1159 M<sup>2</sup> (seribu seratus lima puluh sembilan meter persegi) Surat Ukur tertanggal 14 Juli 2004 Nomor 217/kertasari/2004, yang terletak di Jalan Koperasi Desa Kertasari, Kecamatan Ciamis, Kabupaten Ciamis, Provinsi Jawa Barat atas nama TURUT TERGUGAT I DR/TERGUGAT I DK, TURUT TERGUGAT II DR/TERGUGAT II DK, TURUT TERGUGAT III DR/TERGUGAT III DK.

Adapun kedua bidang tanah tersebut, saat ini telah menjadi tanah Negara dan/atau tanah milik Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat yang dikuasai langsung oleh PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK. Adapun kronologis singkat terkait tercatatnya tanah tersebut sebagai aset Milik Pemerintah Provinsi Jawa Barat dan dikuasai langsung oleh PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa sehubungan dengan adanya kebutuhan sarana dan prasarana berupa tanah dan bangunan untuk Cabang Dinas Kehutanan ("CDK") Wilayah VII pada Dinas Kehutanan Provinsi Jawa Barat berupa tanah dan bangunan, Kepala Cabang Dinas Kehutanan Wilayah VII mengajukan Permohonan Pengadaan Tanah dan Bangunan yang berlokasi di Jl. Raya Cikoneng Kabupaten Ciamis kepada Kepala Dinas Kehutanan Provinsi Jawa Barat melalui Surat tertanggal 800/543/CDK Wil.VII tertanggal 8 Juni 2020 Perihal Permohonan Pengadaan Tanah dan Bangunan Kantor CDK Wilayah VII.
- b. Atas dasar surat tersebut setelah mendapat persetujuan dari Dinas Kehutanan Provinsi Jawa Barat, selanjutnya pada tanggal 2 November 2020 Cabang Dinas Kehutanan Wilayah VII mengundang KJPP Aditya Iskandar & Rekan perihal Pengadaan Langsung Penyedia Jasa

Halaman 42 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

#### Disclaimer

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



Konsultasi Pejabat Pengadaan pada Dinas Kehutanan Provinsi Jawa Barat untuk paket pekerjaan Pengadaan Jasa Konsultasi Penilaian Appraisal.

c. Bahwa pada tanggal 11 November 2020 Cabang Dinas Kehutanan Wilayah VII menerbitkan Surat Perintah Kerja selama 20 (dua puluh) hari kalender dari tanggal 11 s.d 30 November 2020 Kepada KJPP Aditya Iskandar dan Rekan untuk pekerjaan Pengadaan Jasa Konsultasi Penilaian/ Appraisal.

d. Setelah pekerjaannya selesai pada tanggal 30 November 2020 KJPP Aditya Iskandar & Rekan menerbitkan Laporan Akhir Jasa Konsultasi Penilaian/ Appraisal nomor: 00850/2.0003-01/PI/11/0293/1/XI/2020 Pada Kegiatan Pemeliharaan Fasilitas dan Gedung Kantor yang berlokasi di Jalan Koperasi No.77 Kelurahan Kertasari, Kecamatan Ciamis Kabupaten Ciamis Jawa Barat dengan objek Gedung Kantor yang berlokasi di Jalan Koperasi No.77 Kelurahan Kertasari Kec Ciamis Kab Ciamis Jawa Barat dengan data pendukung SHM nomor: 2185/ Desa Kertasari dan SHM nomor: 2156/ Desa Kertasari yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab Ciamis yang luas tanah 1.159 m<sup>2</sup> dan 1.170 m<sup>2</sup>. Atas pengukuran tersebut terbitlah nilai pasar sebesar Rp 3.684.330,-.

e. Bahwa setelah mendapat nilai appraisal, pada tanggal 17 Februari 2021 Cabang Dinas Kehutanan Wilayah VII bersama dengan Turut Tergugat DR/ Tergugat I DK selaku pemilik tanah dan bangunan perkara *a quo* menyepakati harga jual beli sebesar Rp 1.507.000,- dikali luas tanah keseluruhan 2.329 m<sup>2</sup> dengan total harga Rp. 3.509.803.000,- yang didalamnya sudah termasuk dengan pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku dan menjadi tanggung jawab Teti Herawati selaku pemilik tanah, hal tersebut kemudian dituangkan dalam Berita Acara Musyawarah Nomor: 168/BA/CDK Wil VII tertanggal 17 Februari 2021 tentang Hasil Musyawarah Kesepakatan Pihak Pemilik Tanah yang akan digunakan untuk Pengadaan Tanah dan Gedung Kantor Cabang Dinas Kehutanan Wilayah VII Provinsi Jawa Barat yang terletak di Kelurahan Kertasari Kecamatan Ciamis Kabupaten Ciamis;

f. Setelah proses jual beli tersebut dilaksanakan, pada tanggal 25 Februari 2021 Cabang Dinas Kehutanan Wilayah VII bersurat nomor: 181/PL.04.02/CDK Wil VII kepada Mita Miranti Gani, S.H., M.Kn., beralamat di Jl. Raya Cinunuk No. 135 B Kabupaten Bandung untuk

*Halaman 43 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuatkan Akta Pelepasan Hak objek sengketa perkara *a quo* antara Kuasa Pengguna Anggaran Cabang Dinas Kehutanan Wilayah VII Ciamis (H. Ucu Saepudin, S.Sos., M.M) dengan pemilik tanah Ny. Teti Herawati.

g. Bahwa pada hari Kamis tanggal 04 Maret 2021 dihadapan Notaris Mita Miranti Gani, S.H., M.Kn., Para Tergugat selaku pemilik 2 bidang tanah yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 2156/ Desa Kertasari seluas 1.170 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2185/Desa Kertasari seluas 1.159 m<sup>2</sup> telah melepaskan hak atas kedua bidang tanah tersebut kepada Turut Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 01 tanggal 04 Maret 2021.

h. Bahwa setelah dilakukan beberapa proses Pengadaan tanah untuk kepentingan Umum yaitu dalam rangka menjalankan roda pemerintahan di Bidang Kehutanan, selanjutnya Pemerintah Provinsi Jawa Barat melalui Badan Pengelolaan Keuangan dan Barang Milik Daerah memasukan tanah dan bangunan tersebut kedalam Kartu Inventaris Barang Daerah (KIB A) yang teregister dengan No. 01.01.05.05.09/1.3.1.5.5/883608/883608, sehingga tanah dan bangunan tersebut secara resmi menjadi milik Negara dan/atau Pemerintah Daerah.

**6. Bahwa kepemilikan PENGUGAT DR/TERGUGAT IV DK atas tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2156/Desa Kertasari dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2185/Desa Kertasari berdasarkan penyerahan hak atas tanah dari TETI HERAWATI (TURUT TERGUGAT I DR/TERGUGAT I DK), PUTRI AGUSTINI (TURUT TERGUGAT II DR/TERGUGAT II DK) dan MUHAMMAD ANGGA SAPUTRA (TURUT TERGUGAT III DR/TERGUGAT III DK) sebagaimana Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 01 Tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Mita Miranti Gani, S.H., M.Kn., (Turut Tergugat IV DR/ Tergugat V DK) untuk itu sudah sewajarnya apabila penyerahan hak atas tanah sebagaimana akta tersebut dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum;**

**7. Bahwa TERGUGAT DR/PENGUGAT DK adalah orang yang jelas tanpa alas hak yang sah menurut hukum menguasai sebagian tanah milik PENGUGAT DR/TERGUGAT IV DK, yang dipergunakan TERGUGAT DR/PENGUGAT DK untuk gudang bahan bangunan seluas 30 (tiga puluh) Bata atau ± 420 M<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh meter persegi). Bahwa perbuatan TERGUGAT DR/PENGUGAT DK tersebut di atas dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam**

*Halaman 44 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.*

#### Disclaimer

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



bermasyarakat. Hal tersebut jelas-jelas membuat kerugian bagi PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK, mengingat PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang dijadikan Objek Sengketa *a quo*, akan tetapi PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK tidak bisa memanfaatkan sebagian tanah dan bangunan tersebut baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan jalannya roda Pemerintahan di Bidang Kehutanan.

Atas dasar hal tersebut, perbuatan yang dilakukan TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi:

*"tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*

Unsur melawan hukum telah diartikan dalam arti yang seluas-luasnya yakni meliputi hal-hal sebagai berikut : melanggar Undang-undang yang berlaku, yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, atau perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain, dalam hal ini kepentingan PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK sebagai pemilik tanah dan bangunan sebagaimana posita pada angka 5 Gugatan Rekovensinya ;

**8.** Bahwa perbuatan TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK telah memenuhi unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara yaitu :

• **Adanya Suatu Perbuatan :**

Bahwa suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari sipelakunya. Perbuatan disini dimaksudkan berbuat sesuatu (dalam arti aktif) ataupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), tetapi sikap ini bersumber pada kesadaran dari yang bersangkutan akan tindakan yang harus dilakukan, bahwa dalam perkara *aquo* TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK melakukan penguasaan sebagian tanah milik PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK seluas 30 (tiga puluh) Bata atau  $\pm 420 \text{ M}^2$  (empat ratus dua puluh meter persegi) tanpa adanya alas hak yang sah secara hukum. Berdasarkan hal tersebut unsur adanya suatu perbuatan telah terpenuhi karena perbuatan TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK telah bertentangan dengan kewajiban hukumnya,

Halaman 45 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



atau perbuatannya bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK sebagai pemilik tanah dan bangunan tersebut.

- **Perbuatan Tersebut Bersifat Melawan Hukum;**

Bahwa unsur melawan hukum telah diartikan dalam arti yang seluas-luasnya yakni meliputi hal-hal sebagai berikut : perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, atau perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Bahwa perbuatan TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK yang telah menguasai sebagian tanah tanpa alas hak yang sah secara hukum seluas 30 (tiga puluh) Bata atau  $\pm 420 \text{ M}^2$  (empat ratus dua puluh meter persegi) adalah perbuatan yang bersifat melawan hukum, terhadap hal tersebut PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK telah memperingatkan TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK untuk meninggalkan sebagian tanah dan bangunan yang dikuasai oleh TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK akan tetapi tidak dihiraukan dan TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK malah mengajukan gugatan tanpa disertai bukti bukti yang valid, sehingga patut diduga adanya itikad yang tidak baik dari TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK untuk menguasai sebagian tanah dan bangunan yang dijadikan objek sengketa, atas dasar hal tersebut, perbuatan TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat yang telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK.

- **Ada Kesalahan Dari Pihak Pelaku;**

Bahwa adanya transfer uang dari TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK kepada **ERWIN HERMANA dan HERI YOES SOMANTRI** yang bukan pemilik tanah dan bangunan adalah sepenuhnya kesalahan dari TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK. TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK tidak melakukan pengecekan langsung ke pemilik tanah dan bangunan untuk memastikan kebenaran tanah dan bangunan tersebut dijual oleh pemiliknya, padahal TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK mengetahui siapa pemilik tanah dan bangunan tersebut, jauh dari itu TERGUGAT

Halaman 46 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



DR/PENGGUGAT DK dengan sengaja menempati sebagian tanah milik PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK tanpa adanya alas hak penguasaan tanah yang diakui peraturan perundang-undangan, untuk itu unsur kesalahan dari pihak pelaku telah terpenuhi.

- **Ada Kerugian Yang Ditimbulkan Bagi Korban;**

Bahwa dengan adanya penguasaan sebagian tanah dan bangunan milik PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK telah menimbulkan kerugian yang nyata bagi PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK yaitu tidak bisa memanfaatkan sebagian tanah dan bangunan tersebut baik untuk kepentingan masyarakat/umum maupun untuk kepentingan jalannya roda Pemerintahan di Bidang Kehutanan. Bahwa disamping itu, TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK dengan sengaja menempati sebagian tanah milik PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK tanpa ijin, tanpa timbal balik apa-apa, tanpa ada pembayaran sewa apa pun, dan secara sengaja tidak mau pergi walaupun sudah diperingati melalui surat oleh PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK.

- **Ada Hubungan Kausal Antara Perbuatan Dengan Kerugian;**

Bahwa perbuatan TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK tanpa alas hak yang sah secara hukum yang menguasai sebagian tanah dan bangunan milik PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK yakni tidak bisa memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut untuk kepentingan pelayanan bagi masyarakat umum, yang mana tanah dan bangunan yang dikuasai oleh TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK akan dipergunakan untuk kepentingan pelayanan bagi masyarakat dan untuk kepentingan jalannya roda Pemerintahan di Bidang Kehutanan yang dilaksanakan oleh PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK.

Bahwa oleh karena perbuatan TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka dengan ini PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili serta Memutus Perkara *a quo* untuk menyatakan menerima gugatan Rekonvensi PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK untuk seluruhnya dan menyatakan **TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.**

9. Bahwa PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK telah melakukan musyawarah dan mengirimkan surat somasi sebanyak 2 kali kepada

Halaman 47 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK yaitu surat somasi pada tanggal 30 Juni 2022 dan surat somasi pada tanggal 14 Juli 2022, tetapi TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK tidak mau pergi dan tetap menguasai sebagian tanah berikut bangunan tanpa alas hak yang sah menurut hukum;

**10.** Bahwa dengan merujuk dan mengacu pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang dianggap dan dipedomani sebagai Yurisprudensi No.729 K/Sip/1975 tanggal 29 Nopember 1976, maka PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK berhak mendapatkan ganti rugi karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK. Adapun rincian nilai kerugian secara materiil yang diderita PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK dapat diuraikan sebagai berikut :

Bahwa Luas tanah yang ditempati TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK seluas 420 M<sup>2</sup> dikalikan harga sewa lahan per meter/per bulan sebesar Rp. 5.000,- (harga tersebut berasal dari harga sewa yang digunakan oleh PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK untuk menyewa lahan objek sengketa tahun 2019 sampai dengan 2020) dan diperoleh angka sewa sebesar Rp. 2.100.000,- perbulannya, yang kemudian dikalikan 24 (bulan) sejak PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK secara hukum menjadi pemilik hak atas tanah dan bangunan dimaksud sampai dengan gugatan ini diajukan tertanggal 30 Januari 2023, sehingga didapat nilai kerugian materiil sebesar Rp. 50.400.000,- (lima puluh juta empat ratus ribu rupiah), adapun nilai kerugian materiil dapat tergambar dibawah :

$420 \text{ M}^2$  (luas tanah yang ditempati TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK) x Rp. 5.000,- (sewa perbulan/per meter persegi) x 24 (total bulan TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK menempati objek sengketa) = Rp. Rp. 50.400.000,- (lima puluh juta empat ratus ribu rupiah);

**11.** Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK mengakibatkan kerugian imateriil yang pada dasarnya tidak terhitung nilainya, akan tetapi demi sempurnanya gugatan rekonvensi *a quo*, maka untuk keberlangsungan Kegiatan pelayanan masyarakat dan/atau dalam rangka menjalankan roda Pemerintahan di Bidang Kehutanan serta menjamin kepastian hukum agar tidak terjadi permasalahan dikemudian hari, PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK menuntut TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK untuk dijatuhi hukuman membayar kerugian imateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

**12.** Bahwa oleh karena TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK menguasai sebagian tanah berikut bangunan milik PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK

Halaman 48 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa alas hak yang sah menurut hukum sudah sepatutnya TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK diperintahkan serta dihukum untuk meninggalkan serta mengosongkan tanah berikut bangunan milik PENGGUGAT DR TERGUGAT IV DK;

**13.**Bahwa apabila TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK terlambat melaksanakan isi putusan perkara ini, maka PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK membayar uang paksa sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) per hari, terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

**14.**Bahwa Gugatan Rekonvensi PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK didasarkan kepada bukti otentik (Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 01 Tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Mita Miranti Gani, S.H., M.Kn., TURUT TERGUGAT IV DR/ TERGUGAT V DK) sebagaimana pasal 18 ayat (1) HIR dan pasal 191 ayat (1) RBG menjelaskan syarat-syarat yang harus dipenuhi hakim dapat menjatuhkan putusan serta merta, adalah gugatan didasarkan atas suatu alas hak yang berbentuk akta otentik, maka Penggugat DR/Tergugat IV DK mohon agar putusan gugatan rekonvensi aquo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Verzet, Banding dan Kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorraad);

**15.**Bahwa Terhadap Para Turut Tergugat Dalam Rekonvensi untuk tunduk dan patut terhadap putusan dalam gugatan rekonvensi ini.

## **D. DALAM PETITUM**

Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian yang telah disampaikan sebagaimana tersebut di atas, dengan segenap kerendahan hati yang paling dalam, Tergugat IV Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi dengan ini memohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Terhormat pada Pengadilan Negeri Ciamis Kelas 1B, yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenan untuk mengadili dan selanjutnya memutus perkara sebagai berikut:

## **DALAM KONVENSI**

### **DALAM PROVISI:**

Menolak Provisi yang diajukan oleh Penggugat;

### **DALAM EKSEPSI:**

- 1.Menerima eksepsi-eksepsi yang telah disampaikan oleh Tergugat IV tersebut;
- 2.Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvanklijke verklaard*);

## **DALAM POKOK PERKARA:**

Halaman 49 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvanklijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## **DALAM REKONVENSI:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat IV dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 01 Tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Mita Miranti Gani, S.H., M.Kn.
3. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat IV dalam Konvensi adalah Pemilik sah tanah dan bangunan sebagaimana :
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 2156/Desa Kertasari, Seluas 1.170 M<sup>2</sup> (seribu seratus tujuh puluh meter persegi) Surat Ukur tertanggal 05 Februari 2004 Nomor 203/kertasari/2004, yang terletak di Jalan Koperasi Desa Kertasari, Kecamatan Ciamis, Kabupaten Ciamis, Provinsi Jawa Barat.
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 2185/Desa Kertasari, Seluas 1.159 M<sup>2</sup> (seribu seratus lima puluh sembilan meter persegi) Surat Ukur tertanggal 14 Juli 2004 Nomor 217/kertasari/2004, yang terletak di Jalan Koperasi Desa Kertasari, Kecamatan Ciamis, Kabupaten Ciamis, Provinsi Jawa Barat.
4. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas penguasaan tanpa hak atas sebagian tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat IV dalam Konvensi;
5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk meninggalkan dan mengosongkan tanah terperkara dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat IV dalam Konvensi dalam keadaan baik dan tanpa syarat;
6. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar ganti rugi materil kepada Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat IV dalam Konvensi sebesar Rp.50.400.000,00 (lima puluh juta empat ratus ribu rupiah);
7. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar ganti rugi imateril kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Turut Tergugat I dalam Konvensi sebesar sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

Halaman 50 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



8. Menyatakan segala surat-surat yang dimiliki Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi sepanjang yang berkaitan dengan tanah perkara tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya
9. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi membayar uang paksa sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) per hari, terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Menyatakan Putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Verzet, Banding dan Kasasi ( *Uit Voerbaar Bij Vooraad*);
11. Menghukum Turut Tergugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi, Turut Tergugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi, Turut Tergugat III dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi, Turut Tergugat IV dalam Rekonvensi/Tergugat V dalam Konvensi, Turut Tergugat V dalam Rekonvensi/Turut Tergugat I dalam Konvensi, Turut Tergugat VI dalam Rekonvensi/Turut Tergugat II dalam Konvensi dan Turut Tergugat VII dalam Rekonvensi/ Turut Tergugat III dalam Konvensi untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;
12. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar biaya yang timbul perkara dalam perkara ini.

**ATAU:**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IB Ciamis berpendapat lain, maka Tergugat IV/Penggugat DR mohon kiranya dapat memberikan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi tersebut **Tergugat V** Konvensi memberikan jawaban sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI**

**A. Kompetensi Relatif**

**(Kewenangan Pengadilan Negeri Kelas I B Ciamis Dalam Mengadili)**

1. Bahwa sesuai dalam gugatan penggugat mengenai alamat para Tergugat adalah sebagai berikut :
  - a. Bahwa Tergugat I teti Herawati beralamat dan berdomisili di Kp. Babakan Sirna RT. 003 RW. 003 Kelurahan Benteng Kecamatan Warudoyong Kabupaten Sukabumi.
  - b. Bahwa Tergugat II Putri Agustini beralamat dan berdomisili di Kp. Babakan Sirna RT. 003 RW. 003 Kelurahan Benteng Kecamatan Warudoyong Kabupaten Sukabumi
  - c. Bahwa Tergugat III Muhammad Angga Saputra beralamat dan berdomisili di Kp. Babakan Sirna RT. 003 RW. 003 Kelurahan Benteng Kecamatan Warudoyong Kabupaten Sukabumi

Halaman 51 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



- d. Bahwa Tergugat V Mita Miranti, S.H., MKn. beralamat dan berdomisili di Jalan Raya Cinunuk No. 135 B Kabupaten Bandung propinsi Jawa Barat.
- e. Bahwa sebagaimana dasar hukum gugatan penggugat pada poin (4) halaman (4), memilih domisili hukum pada Pengadilan Negeri Ciamis Kelas I B, karena :
- a. Bahwa objek sengketa berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Ciamis Kelas I B.
- b. Bahwa berdasarkan surat Wakil Ketua Mahkamah Agung Bidang Yudisial No. 16/WK/MA.Y/II/2020 tertanggal 10 Februari 2020 sebagaimana termuat pada angka (2), hurup (b), menyatakan : "apabila sengketa pertanahan tersebut menyangkut kepemilikan hak atas tanah, maka hak demikian menjadi wewenang dari badan peradilan umum".
2. Bahwa penggugat telah salah dan keliru dalam hal memilih domisili hukum di Pengadilan Negeri Kelas I B Ciamis dengan berdasarkan pada objek/benda yang disengketakan, karena bertentangan dengan Pasal 118 ayat (1) HIR yang telah menetapkan kompetensi relatif PN (pengadilan Negeri) mengadili suatu perkara perdata, berdasarkan pada tempat tinggal Tergugat (*actor sequiter Forum rei*) sebagai patokannya, bukan berdasarkan *locus delicti* seperti yang diterapkan dalam perkara pidana.
3. Bahwa penggugat tidak memahami untuk menerapkan Pasal 118 ayat (1) HIR ayat (3) harus memenuhi pesyaratan tertentu, yaitu : para Tergugat/Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya atau domisilinya. (sementara dalam perkara ini secara terang benderang penggugat mengetahui alamat dan domisili para Tergugat
4. Bahwa yang menjadi persoalan penggugat sebagaimana dalam petitum poin (10) yang meminta ganti rugi sebesar Rp. 467.000.000,- (empat ratus enam puluh tujuh juta rupiah) dengan rincian dan seterusnya, sangatlah jelas bahwa yang disengketakan penggugat adalah ganti rugi akibat kelalaian penggugat sendiri dengan membeli tanah bukan dari pemilik tidak sebagaimana sebagaimana Pasal 1471 KUHPperdata.
5. Bahwa Tergugat V berpendapat tentang yurisdiksi relatif penyelesaian sengketa antara pengugat dan para Tergugat, tetap harus berdasarkan (*actor sequiter Forum rei*) yang digariskan sesuai Pasal 118 ayat (1) HIR, bukan berdasarkan terletaknya barang (*forum rei sitae*) yang diatur pada Pasal 118 ayat (3) HIR, karena yang disengketakan penggugat adalah ganti rugi, berdasarkan PMH sesuai Pasal 1365 KUHPperdata, bukan karena sengketa kepemilikan objek/benda tidak bergerak. penerapan hukum demikian ditegaskan dalam putusan MA No. 2558/K/Pdt/1984.

Halaman 52 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



6. Bahwa dengan demikian Pengadilan Negeri Ciamis Kelas I B tidak berwenang mengadili perkara aquo, akan tetapi yang mempunyai kewenangan mengadili perkara ini adalah Pengadilan Negeri Kota Sukabumi kelas I A dimana kedudukan hukum para Tergugat I, II, III.

## **B. Gugatan Penggugat *Error In Persona* (Gemis Aanhoeda Nigheid)**

### **Gugatan salah sasaran**

7. Bahwa antara penggugat dan para Tergugat tidak ada peristiwa hukum yang saling berkaitan, karena peristiwa hukum yang ada adalah antara penggugat dan almarhum sdr. Erwin Hermana.

## **C. Gugatan penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscure Libel*).**

8. Bahwa gugatan penggugat tidak jelas dan kabur, sekaligus error in persona, karena tidak terdapat hubungan hukum secara langsung antara Tergugat V (notaris) dengan penggugat.

9. Bahwa penggugat telah salah dan keliru dengan menarik menarik Mita Miranti Gani, S.H. (notaris) sebagai Tergugat V dalam kontek gugatan pembatalan perjanjian :

a. Bahwa Notaris bukanlah sebagai pihak yang menerima ketergantungan dari salah satu pihak yang membuat perjanjian.

b. Bahwa Notaris bukanlah sebagai pihak yang melakukan persesuaian kehendak hingga bersepakat untuk berjanji (*speech act*) apalagi harus sampai merealisasikannya ke dalam suatu akta perjanjian (*juridical act*).

c. Bahwa Notaris sama sekali tidak melakukan perjanjian (*juridical act*) dengan salah satu atau kedua belah pihak hingga secara hubungan hukum tidak memiliki tanggung jawab atas apa yang dibuat dalam akta perjanjian (*primary legal consequences*).

10. Bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, sesuai Pasal 15 menyebutkan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik.

11. Bahwa secara faktual dan formal, akta jual beli pelepasan hak no. No. 01 tertanggal 04 Maret 2021 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Mita Miranti Gani, S.H. (Tergugat V), maka dengan demikian dalil-dalil penggugat terhadap diri Tergugat V yang mengatakan turut membantu Tergugat I adalah dalil gugatan yang kabur dan tidak berdasar, karena Tergugat V sudah sesuai dengan tugas pokok selaku notaris.





12. Bahwa Notaris hanyalah sebagai pihak yang hanya dapat ditarik sebatas turut Tergugat yang tujuannya hanya untuk melengkapi para pihaknya saja namun bukan ditujukan untuk dimintai pertanggung jawabannya secara hukum.

## II. DALAM POKOK PERKARA

13. Bahwa Tergugat V dengan tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil penggugat dalam surat gugatannya secara keseluruhan, kecuali dalil dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat V.

14. Bahwa penggugat tidak mempunyai kapasitas melakukan gugatan karena Penggugat bukanlah sebagai subjek hukum yang tercantum dalam akta Pelepasan Hak Tanah No. 01 tertanggal 04 Maret 2021 yang dikeluarkan oleh Tergugat V.

15. Bahwa berdasarkan PP No. 10 tahun 1961 yang menjelaskan yang dapat membatalkan akta jual beli tanah hanyalah para pihak yang tercantum dalam akta tersebut.

16. Bahwa akta Pelepasan Hak Tanah No. 01 tertanggal 04 Maret 2021, adalah yang sempurna karena telah memenuhi persyaratan ketentuan formil untuk menjadi akta otentik sebagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan (UUJN), dan telah sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat-syarat syahnya jual beli :

- o Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.
- o Kecakapan mereka yang membuat kontrak.
- o Suatu hal tertentu.
- o Suatu sebab yang halal.

17. Bahwa penggugat tidak memahami tata cara peralihan objek yang benar, karena yang berhak menjual objek adalah pemilik (Tergugat I). sesuai dengan Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPer"), yang mempersyaratkan bahwa penjual haruslah pemilik dari barang yang dijual;

18. *Bahwa penggugat yang mengakui sebagai pembeli beritikad baik harus sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 ("SEMA 4/2016") yaitu :*

I. Bahwa tata cara/prosedur jual beli atas objek yang sah sesuai peraturan perundang-undangan, yaitu:

- a. Pembelian tanah melalui pelelangan umum.
- b. Pembelian tanah dihadapan PPAT sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.
- c. Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu:
  - Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
  - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
  - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.



II. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:

- a. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya.
- b. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita.
- c. Terhadap objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan.
- d. Terhadap tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

19. Bahwa tindakan penggugat bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 ("SEMA 4/2016") yaitu : Penggugat melakukan jual beli bukan dengan pemilik, sedangkan pemilik objek adalah Tergugat I.

20. Bahwa Tergugat V berpendapat :

- a. Bahwa "Penggugat menguasai sebagai objek yang disengketakan tanpa hak adalah bertentangan/melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 385 KUHPidana.
- b. Bahwa "Penggugat adalah pembeli yang beritikad buruk (tekwa der throw) melakukan jual beli tidak sesuai dengan *syarat-syarat dan ketentuan sesuai* Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 ("SEMA 4/2016").
- c. Dalil penggugat membeli objek dari orang kepercayaan H. Sumarna adalah merupakan resiko sendiri bagi penggugat karena tidak ada hubungan hukum antara Erwin dengan penggugat I selaku pemilik objek.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, Tergugat V dengan ini memohon kepada yang mulia majelis hakim yang terhormat yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya
2. Mengabulkan eksepsi Tergugat
3. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan permohonan Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
3. Membebankan biaya perkara kepada penggugat untuk seluruhnya.

Halaman 55 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi tersebut **Turut Tergugat I** Konvensi memberikan jawaban sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

### 1. Eksepsi Error in Persona.

Bahwa Turut Tergugat I sama sekali tidak mengetahui adanya Perjanjian Jual Beli sebagaimana yang disebutkan didalam dalil posita Penggugat nomor 3. Selain itu juga Turut Tergugat I bukanlah merupakan pihak yang terlibat didalam perjanjian tersebut sehingga terhadap gugatan Penggugat yang menarik Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis sebagai Turut Tergugat I adalah error in persona, karena tidak terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I.

Sesuai dengan bunyi Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

*"Perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya."*

Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat seluruhnya baik pada bagian Posita maupun Petitum gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I;

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat I seluruhnya.

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.
3. Mohon diputus yang seadil-adilnya;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik sekaligus Jawaban atas Gugatan Rekonvensi, dan para Tergugat serta para Turut Tergugat Konvensi telah mengajukan duplik, selanjutnya replik dan duplik dalam gugatan Konvensi serta replik dan duplik dalam Rekonvensi sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti : Photo copy bukti transfer tertanggal 11 Juni 2018 sebesar Rp.50.000.000, 00 (lima puluh juta rupiah) ke pemilik rekening atas nama Erwin Hermana, diberi tanda P-1;
2. Bukti : Photo copy Kwitansi Nomor 09/VI/RJ/2018 tanggal

Halaman 56 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



11 Juni 2018 sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), diberi tanda P-2;

3. Bukti : Photo copy bukti transfer, tertanggal 18 Juli 2018 sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) ke pemilik rekening atas nama Erwin Hermana, diberi tanda P-3;

4. Bukti : Photo copy bukti transfer, tertanggal 23 Juli 2018 sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) ke pemilik rekening atas nama Erwin Hermana, diberi tanda P-4;

5. Bukti : Photo copy bukti transfer BRI (Slip Penyetoran) tanggal 21 Agustus 2018 sebesar Rp. 60.000.000, 00 (enam puluh juta rupiah), diberi tanda P-5;

6. Bukti : Photo copy bukti transfer BRI (Slip Penyetoran) tanggal 6 Nopember 2018 sebesar Rp. 75.000.000, 00 (tujuh puluh lima juta rupiah), diberi tanda P-6;

7. Bukti : Photo copy Kwitansi nomor 24/VIII/RJ/2019 tanggal 29 Mei 2019 sebesar Rp. 40.000.000, 00 (empat puluh juta rupiah), diberi tanda P-7;

8. Bukti : Photo copy bukti transfer, tertanggal 21 Oktober 2019 sebesar Rp. 17.000.000,00 (tujuh belas juta rupiah) ke pemilik rekening atas nama Erwin Hermana, diberi tanda P-8;

9. Bukti : Photo copy bukti transfer, tertanggal 5 Pebruari 2020 sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) ke pemilik rekening atas nama Erwin Hermana, diberi tanda P-9;

10. Bukti : Photo copy bukti transfer, tertanggal 15 Januari 2020 sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) ke pemilik rekening atas nama Erwin Hermana, diberi tanda P-10;

11. Bukti : Photo copy bukti transfer, tertanggal 21 Januari 2020 sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) ke pemilik rekening atas nama Erwin Hermana, diberi tanda P-11;

12. Bukti : Photo copy Salinan Putusan register perkara nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cms, diberi tanda P-12;

13. Bukti : Photo copy SHM.No. 2156/Desa Kertasari an. Agus Sumarna, SE, diberi tanda P-13;

14. Bukti : Photo copy SHM.No. 2185/Desa Kertasari an. Agus Sumarna, diberi tanda P-14;

15. Bukti : Photo copy Surat pernyataan Ahli Waris, tertanggal 1 Pebruari 2016, diberi tanda P-15;

*Halaman 57 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bukti : Photo copy Salinan Penetapan perkara No. 25/Pdt.P/2016/PN.Tsm, tertanggal 2 Maret 2016, diberi tanda P-16;
17. Bukti : Photo copy Surat tanda pengecekan sertipikat, berdasarkan surat keterangan warisan No. 593/05/041005/2021, tertanggal 26 Januari 2021 dibuat oleh Kepala Kelurahan Benten, diberi tanda P-17;
18. Bukti : Photo copy buku tabungan nomor rekening 0104-01-006448-50-7 atas nama Encu Saputra, tentang transfer uang tanggal 11/06/2018 sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), diberi tanda P-18;
19. Bukti : Photocopy buku tabungan dengan nomor cetak seri 37668581 tentang transfer uang tanggal 18/07/2018 sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), diberi tanda P-19;
20. Bukti : Photocopy buku tabungan dengan nomor cetak seri 2381078, tentang transfer uang tanggal 29/05/2019 sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), diberi tanda P-20;
21. Bukti : Photo copy buku tabungan nomor rekening 0104-01-006448-50-7 atas nama Encu Saputra dengan nomor cetak seri 2345159 tentang transfer uang tanggal 21/10/2019 sebesar Rp.17.000.000, (tujuh belas juta rupiah), diberi tanda P-21;
22. Bukti : Photocopy buku tabungan dengan nomor cetak seri 3365507 tentang transfer uang tanggal 15/01/2020 sebesar Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), diberi tanda P-22;
23. Bukti : Photo copy buku tabungan nomor rekening 0104-01-006448-50-7 atas nama Encu Saputra, tentang transfer uang tanggal 21/01/2020 sebesar Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), diberi tanda P-23;

Menimbang bahwa semua bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan dengan pembandingnya (asli) untuk bukti surat P-2, P-5, P-6, P-18 sampai dengan P-23 sesuai dengan aslinya, untuk bukti surat P-1, P-3, P-4, P-8, sampai dengan P-11 merupakan fotocopy dari print out m-banking sesuai aslinya, untuk bukti surat P-12 merupakan fotocopy dari salinan asli, sedangkan untuk bukti surat P-7, P-13 sampai dengan P-17 merupakan fotocopy dari fotocopy, serta semua bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, sehingga menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdara bukti surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis sehingga dapat diterima sebagai alat bukti sah dalam perkara ini, namun mengenai penilaian terhadap bukti surat tersebut akan

Halaman 58 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan lebih lanjut dalam tentang pertimbangan hukumnya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi dan 1 (satu) orang ahli yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Heri Yoes Somantri dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Turut Tergugat II namun Saksi tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan para Tergugat dan para Turut Tergugat serta saksi tidak ada hubungan keluarga ataupun pekerjaan;
- Bahwa saksi kenal dengan Sdr. Agus Sumarna sebelum ia meninggal;
- Bahwa saksi pernah bertemu namun hanya beberapa kali saat itu bertemu di toko penggugat untuk menawarkan tanah;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan isteri dari Sdr. Agus Sumarn namun pernah bertemu satu kali di Tasikmalaya waktu jual beli dan nama isteri Sdr. Agus Sumarna yaitu ibu Ai dan sekarang masih hidup;
- Bahwa pada saat itu yang menawarkan tanah milik Sdr. Agus Sumarna yaitu Sdr. Erwin Hermana yang mewakili dari pihak keluarga;
- Bahwa pada waktu jual beli saksi mendengar ada uang muka tersebut yang diserahkan Sdr. Erwin Hermana kepada Sdr. Agus Permana;
- Bahwa setahu saksi Obyek tersebut ditempati oleh penggugat sejak tahun 2018 setelah terjadi transaksi jual beli;
- Bahwa sekarang sebagian obyek tersebut ditempati oleh kehutanan, namun saksi tidak tahu sewa/kontrak dan tanah tersebut sebagian lagi ditempati oleh penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas dan batas dari tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Sdr. Agus Sumarna sekarang sudah meninggal;
- Bahwa sebelumnya saksi sering lewat ke obyek tanah yang sekarang disengketakan;
- Bahwa saksi tidak melihat secara langsung pemberian Dp/uang muka pembelian tanah tersebut tersebut, namun saksi hanya mengetahuinya dari cerita Sdr. Encu;
- Bahwa saksi tidak tahu dari siapa kehutanan menyewa dan membayar sewa tersebut kepada siapa;

Halaman 59 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi ahli waris dari Sdr. Agus Sumarna adalah hanya ibu Ai sebagai isterinya dan yang lainnya tidak tahu;
- Bahwa saksi pernah melihat photo copy sertifikat tanah objek sengketa tersebut An. Agus Permana;
- Bahwa saksi tahu ada Dp/uang muka sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) dari Sdr. Erwin, namun untuk total keseluruhan harga penjualannya saksi tidak mengetahui;
- Bahwa pernah melihat transaksi antara Sdr. Encu dengan sdr Erwin, namun saksi tidak melihat bukti pembayarannya;
- Bahwa pada saat transaksi pertama yaitu jual beli tanah yang lain saksi tahu jual beli tersebut karena saat itu saksi masih bekerja di notaris dan saksi yang mengurus aktanya;
- Bahwa saksi bekerja di notaris selama 20 (dua puluh) tahun;
- Bahwa yang saksi tahu pada saat itu Sdr. Erwin melakukan jual beli hanya berdasarkan kepercayaan saja tidak pernah lihat dokumen penjualan/sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa saksi pernah meminjam uang kepada sdr. Encu sebesar Rp5000.000,00 (lima juta rupiah) yang ditransfer dari rekening sdr. Encu ke rekening atasnama saksi;
- Bahwa saksi telah mengembalikan uang pinjaman tersebut sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) kepada sdr. Encu;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Ahli Hendra Sukarman, S.H.,S.E.,M.H, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa ahli tidak kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengan para pihak;;
- Bahwa syarat sahnya jual beli objek barang objek bergerak atau tidak bergerak 4 (empat) klausul dalam pasal 1320 KUHPdata menyatakan adalah bahwa syarat sahnya perjanjian yaitu sepakat, cakap, ada suatu hal tertentu dan halal.
- Bahwa pemberian kuasa secara lisan sepanjang ada saksi maka kuasa tersebut adalah sah;
- Bahwa mekanisme jual beli antara pihak masyarakat yang tanahnya akan dibeli oleh pemerintah adalah Panitia akan memilih objek tanah yang akan dipilih untuk kepentingan umum lalu membuka harga atau taksiran kepada panitia pengadaan;

Halaman 60 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang membentuk panitia pengadaan adalah pemerintah yang akan memilih tanah tersebut;
- Bahwa apabila dalam pengadaan tanah oleh pemerintah kemudian oleh panitia pengadaan ditemukan pihak ketiga yang mendiami yang harus dilakukan oleh panitia adalah harus dilakukan verifikasi termasuk pengukuran ulang batas-batas yang menjadi objek dan mendapatkan informasi dari objek dan subjek;
- Bahwa orang yang mempunyai batas-batas tersebut harus diajak pada saat pengukuran;
- Bahwa proses peralihan hak dengan proses jual beli tanah sama artinya karena merujuk kepada pasal 1320 dan 1338 KUHPdata merupakan perjanjian standar;
- Bahwa mekanisme atau syarat-syarat jual beli antar masyarakat dengan pemerintah pada prinsipnya sama hanya administrasinya yang berbeda apabila dengan pemerintah ada verifikasi tertentu yang dilakukan oleh panitia;
- Bahwa apabila objek yang akan dibeli ternyata bermasalah sebaiknya pada pemeriksaan harusnya dituliskan dalam berita acara oleh panitia pengadaan tentang keadaan senyatanya keadaan tanah yang akan dibeli tersebut jadi jual beli atau peralihan hak tanah harus dalam keadaan clean and clear;
- Bahwa Asas lex superior derogate legi inferiori kaitanya antara supremasi antara hukum administrasi konstitusi dengan hukum adat yang lebih tinggi kedudukannya adalah hukum konstitusi;
- Bahwa dalam sewa menyewa tidak membatalkan perjanjian jual beli;
- Bahwa titipan adalah suatu benda yang ditiptkan kepada orang lain dengan maksud tertentu misalkan bisa sebagai jaminan untuk tindakan hukum selanjutnya atau tidak;
- Bahwa sebuah titipan itu sesuai konteksnya namun proses jual beli harus ada akad jual beli harus didepan notaris namun ada juga jual beli secara adat tanpa didepan pejabat yang berwenang;
- Bahwa berdasarkan pasal 1320 KUHPdata dikaitkan dengan pasal 1338 KUHPdata setiap perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi kedua boleh pihak;
- Bahwa jika seseorang menawarkan barang sesuatu sedangkan pemiliknya tidak tahu kalau ada kuasanya boleh yaitu sebagai syarat materil yang ditandatangani oleh pemberi kuasa dan penerima kuasa;
- Bahwa berdasarkan pasal 1320 KUHPdata bahwa penjual itu harus pemilik, dan apabila ada pembeli yang membayar bukan kepada pemiliknya maka jual beli tidak sah;
- Bahwa pembatalan jual beli dipengadilan bisa dilakukan apabila prosesnya tidak sesuai dengan ketentuan yang ada dan pihak-pihak yang terkait berhak untuk melakukan koreksi dengan melakukan gugatan;
- Bahwa dalam konteks tanah dan bangunan sebagai pemilik sah adalah Pemilik yang namanya tercantum dalam sertifikat;

Halaman 61 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang dimaksud dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum adalah kepentingan untuk hajat hidup orang banyak dan diantaranya untuk perkantoran dan instansi pemerintah;
- Bahwa pengadaan tanah skala kecil adalah dibawah 1 (satu) Hektar;
- Bahwa tahapan dalam pengadaan tanah salah satunya Panitia pengadaan tanah melakukan survey terhadap kebutuhan tanah, kemudian panitia melakukan langkah langkah pengadaan tanah;
- Bahwa pengadaan tanah skala kecil dibawah 1 (satu) hektar boleh dilakukan dengan penunjukan langsung;
- Bahwa yang dimaksud pembeli beritikad baik adalah seharusnya patut untuk prosesnya, mengetahui riwayat tanah, subjeknya dan pembayarannya seperti apa dari objek tanah tersebut;
- Bahwa seseorang yang membeli tanah bukan dari pemiliknya tidak bisa dikatakan sebagai pembeli beritikad baik;
- Bahwa penyerobotan tanah adalah suatu kegiatan tertentu dengan menduduki tanah tersebut secara fisik tanpa izin pemiliknya yang sah;
- Bahwa seseorang yang menguasai atau mendirikan bangunan di tanah yang bukan miliknya bisa disebut penyerobotan;
- Bahwa bukti kepemilikan atas tanah yang diakui oleh Negara adalah Sertifikat hak milik sebagai bukti kepemilikan;
- Bahwa Kuitansi bukan merupakan bukti kepemilikan;
- Bahwa berdasarkan sertifikat hak milik yang berhak atas tanah tersebut adalah nama yang tercantum dalam sertifikat hak milik;
- Bahwa apabila nama yang tercantum dalam sertifikat hak milik sudah meninggal yang berhak adalah ahli warisnya;
- Bahwa yang berhak untuk mengalihkan hak atas tanah ketika nama yang tercantum dalam sertifikat sudah meninggal adalah ahli warisnya;
- Bahwa orang yang tidak tercantum didalam sertifikat hak milik tidak boleh menjual dan kalaupun ada surat kuasa harus dibuat dihadapan notaris atau pejabat pembuat akta tanah;

Terhadap keterangan ahli tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III Konvensi/Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat V dan Penggugat VI Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalannya dan gugatan Rekovensinya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti : Photo copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 3207015502830002, diberi tanda T.I,II,III & TT.II,III-1;
2. Bukti : Photo copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 3204096206780003, diberi tanda T.I,II,III & TT.II,III-2;
3. Bukti : Photo copy Akta Nikah Nomor 120/20/1/2014

Halaman 62 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

#### Disclaimer

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



tanggal 17 Januari 2014, diberi tanda T.I,II,III & TT.II,III-3;

4. Bukti : Photo copy Akta No.1 tanggal 4 Maret 2021, salinan pelepasan hak atas tanah dari Notaris Mita Miranti Gani, SH.M.Kn, diberi tanda T.I,II,III & TT.II,III-4;

5. Bukti : Photo copy surat kematian Nomor : 135/Kel-2009 yang dikeluarkan kelurahan kertasarim Kab.Ciamis, diberi tanda T.I,II,III & TT.II,III-5;

6. Bukti : Photo copy sertifikat hak milik No.2156/desa kertasari Kec. Ciamis, Kab. Ciamis, Prop. Jawa barat, diberi tanda T.I,II,III & TT.II,III-6;

7. Bukti : Photo copy sertifikat hak milik No.2185/desa kertasari Kec. Ciamis, Kab. Ciamis, Prop. Jawa barat, diberi tanda T.I,II,III & TT.II,III-7;

8. Bukti : Print out Data Umum Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Tasikmalaya (SIPP) No. 25/Pdt.P/2016/PN. Tsm, diberi tanda T.I,II,III & TT.II,III-8;

9. Bukti : Photo copy Akta lahir Nomor 10569/TST/2009 tanggal 2 April 2013 atas nama Tergugat II (inca su Putri Agustini), diberi tanda T.I,II,III & TT.II,III-9;

10. Bukti : Photo copy Akta lahir nomor 10570/TST/2009 tanggal 2 April 2013 atas nama Tergugat III ((inca su Muhammad Angga Saputra), diberi tanda T.I,II,III & TT.II,III-10;

11. Bukti : Photo copy surat keterangan ahli waris nomor 593/05/041005/2021, tanggal 26 Januari 2021, diberi tanda T.I,II,III & TT.II,III-11;

12. Bukti : Photo copy Akta Nikah Nomor 124/39/II/2013 tanggal 15 Pebruari 2014, diberi tanda T.I,II,III & TT.II,III-12;

13. Bukti : Photo copy Salinan Putusan Perkara Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cms, diberi tanda T.I,II,III & TT.II,III-13;

Menimbang, bahwa semua bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan dengan pembandingnya (asli) dimana untuk bukti surat T.I,II,III & TT.II,III-1, T.I,II,III & TT.II,III-9, T.I,II,III & TT.II,III-10 dan T.I,II,III & TT.II,III-12 sesuai dengan aslinya, untuk bukti surat T.I,II,III & TT.II,III-13 merupakan fotocopy dari salinan asli, sedangkan untuk bukti surat T.I,II,III & TT.II,III-2 sampai dengan T.I,II,III & TT.II,III-8 dan T.I,II,III & TT.II,III-11 merupakan fotocopy dari fotocopy, serta semua bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, sehingga menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdara bukti surat-surat tersebut telah mempunyai

*Halaman 63 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis sehingga dapat diterima sebagai alat bukti sah dalam perkara ini, namun mengenai penilaian terhadap bukti surat tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam tentang pertimbangan hukumnya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan dan gugatan rekonsensinya, Tergugat I, Tergugat I, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III Konvensi/Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat V & Penggugat VI Rekonsensi telah pula mengajukan 2 (dua) orang ahli yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Ahli Rika Maryam, SH. M.Kn, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa ahli tidak kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengan para pihak;
- Bahwa ketika melakukan jual beli baik terhadap objek bergerak atau tidak bergerak berdasarkan pasal 1320 KUHPdata bahwa ada 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian yaitu sepakat, cakap, ada suatu hal tertentu dan halal;
- Bahwa selain itu usia dari penjual sangat di perhatikan sesuai dengan KUHPdata, kemudian riwayat tanah apalagi tanah adat, namun ketika Desa tertib administrasi maka akan diketahui riwayat tanah tersebut, serta harus diketahui para pihak dalam objek tersebut termasuk batas-batas tanah, dan ketika atas tanah sudah terdapat alas hak seperti sertifikat hak milik maka bisa di cek di kantor BPN;
- Bahwa ketika objek tidak bergerak tersebut sudah mempunyai sertifikat hak milik secara hukum untuk objek tidak bergerak bukti yuridis dan bukti fisik kalau bukti fisik itu dikuasai oleh siapa karena tidak selalu yang menguasai objek itu pemegang yuridis, namun tetap yang berhak adalah yang menguasai tanah tersebut sesuai dengan bukti yuridis mengikuti nama yang tercantum dalam sertifikat hak milik;
- Bahwa orang lain diluar nama sertifikat hak milik dalam melakukan penjualan secara hukum untuk transaksi objek tidak bergerak kalau hanya sebagai perantara boleh akan tetapi kalau terjadi peralihan tidak boleh;
- Bahwa untuk jadi perantara bisa secara lisan namun harus ada saksi dan diluar itu harus ada surat kuasa;
- Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPdata ketika salah satu pihak terlibat karena perbuatan melawan hukum dalam perdata harus ada keterkaitan dan apabila tidak ada hubungan misalnya menjualkan tanah orang lain tanpa sepengetahuan maka perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum pidana;
- Bahwa dalam pengadaan tanah oleh pemerintah kemudian oleh panitia pengadaan tidak ditemukan penyelewengan dan lain jual beli dianggap sah

Halaman 64 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena subjek jual beli itu bisa badan hukum publik, badan hukum private dan private itu sendiri jadi badan hukum publik itu dapat menjadi hak milik atas tanah;

- Bahwa jika ada satu pihak yang berada diluar proses jual beli objek dengan SHM dan tidak tercantum dalam akta jual beli mau membatalkan akta jual beli menurut pengetahuan ahli tidak mempunyai kewenangan karena tidak melakukan transaksi antara pemilik lahan dan pembeli, dan karena harus yang terlibat dalam proses jual beli tersebut misalnya dalam SHM itu nama yang tercantum ada 4 (empat) orang dan salah satu menjual kemudian yang lain tidak merasa menjual maka baru bisa memabatalkan;
- Bahwa pembeli beritikad baik seharusnya patut untuk mengetahui riwayat tanah, subjeknya dan pembayarannya seperti apa dan kalau belum ada alas haknya bisa mencari tahu di kelurahan atau tetangga terdekat dari objek tanah tersebut;
- Bahwa Pejabat pembuat akta tanah akan bersikap aktif untuk mencari tahu mengenai riwayat tanah tersebut melalui badan pertanahan nasional atau mengenai perpajakan dan pejabat pembuat akta tanah akan hati-hati dalam membuat akta jual beli karena bisa digugat;
- Bahwa sepengetahuan ahli pejabat pembuat akta tanah yang mempunyai kewenangan untuk mengesahkan jual beli dan akan diminta pertanggung jawaban akan produk yang dibuatnya;
- Bahwa untuk tertib administrasi ketika akan mendirikan bangunan itu harus ada IMB dan perpajakan dan bukti kepemilikan harus dilampirkan;
- Bahwa orang yang tidak memiliki hak kepemilikan tidak berhak untuk menguasai, membangun dan menetap pada suatu objek tertentu yang bukan menjadi haknya;
- Bahwa salah satu bukti yuridis kepemilikan adalah sertifikat hak milik atau data kepemilikan dikelurahan karena banyak tanah adat yang bukti kepemilikanya ada di desa atau kelurahan;
- Bahwa pembeli yang membeli kepada bukan pemilik lahan secara yuridis tidak bisa dikatakan sebagai pembeli beritikad baik;
- Bahwa jika seseorang yang menguasai atau mendirikan bangunan di tanah yang bukan miliknya dalam perdata merupakan perbuatan melawan hukum dalam pidana bisa masuk;
- Bahwa uang muka tidak bisa dikatakan jual beli itu sudah terjadi karena uang muka bisa dikembalikan kepada pembeli apabila terjadi pembatalan jual beli atau adanya wanprestasi dari salah satu pihak;
- Bahwa bukti transfer terhadap pembelian tanah tidak bisa dikatakan sebagai bukti kepemilikan;
- Bahwa kedudukan penetapan ahli waris dari pengadilan agama lebih tinggi dari surat keterangan ahli waris dari Kepala desa;

Halaman 65 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apabila ada ahli waris yang masih belum cukup umur hendak melakukan perbuatan hukum, maka harus ada penetapan pengampunan dari pengadilan terlebih dahulu;
- Bahwa apabila pembeli tidak melakukan pengecekan terhadap riwayat tanah maka dikategorikan pembeli tidak beritikad baik;
- Bahwa seorang pembeli beritikad baik akan menanyakan siapa subjek pemilik langsung tidak harus selalu kepada yang menguasai tempat itu;
- Bahwa ketika terjadi pembayaran uang muka berkali-kali atas jual beli kalau tidak ada perjanjian maka transaksi tersebut sangat rentan dan tidak bisa dikatakan terjadi jual beli;
- Bahwa istri yang cerai tidak punya hak waris namun anak-anaknya punya hak waris;
- Bahwa jika jual beli yang pertama melalui perantara tanpa perjanjian dan aman serta tidak ada mungkin untuk saat ini aman, tapi mungkin nanti ada masalah dari ahli waris dan untuk objek tidak bergerak tidak boleh teledor atau ceroboh;
- Bahwa ketika para ahli waris masih ada anak yang belum dewasa untuk menjual tanah untuk kepentingan anak yang belum dewasa yang tunduk kepada hukum perdata maka harus ada perwalian untuk menjual tanah tersebut;
- Bahwa yang berhak atas pelepasan tanah yang ada di sertifikat dan apabila sudah meninggal ada ahli warisnya tapi harus membuktikan surat kematian dari desa;

Terhadap keterangan ahli tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Ahli Dede Permana, S.H.,M.H, dibawah sumpah memberikan pendapat/keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa ahli tidak kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga ataupun pekerjaan dengan para pihak;
- Bahwa ketika kita akan melakukan jual beli baik objek bergerak atau tidak bergerak dalam pasal 1157 KUHPerdata bahwa jual beli dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lainnya untuk membayar sesuai harga suatu barang tersebut; dan Menurut pasal 9 uu nomor 5 tahun 1960 tentang pokok agraria bahwa sebelum adanya jual beli harus ada teliti sebelum membeli apakah dalam keadaan sengketa, bagaimana keabsahan dari sertifikat hak milik tersebut oleh pejabat yang berwenang;
- Bahwa yang berwenang untuk melakukan transaksi jual beli adalah pemilik yang tercantum dalam sertifikat hak milik;

Halaman 66 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa orang yang tidak tercantum didalam sertifikat hak milik tidak boleh menjual dan kalaupun ada surat kuasa harus dibuat dihadapan notaris atau pejabat pembuat akta tanah;
- Bahwa tentang pengadaan tanah oleh pemerintah sebagaimana diatur dalam undang-undang nomor 2 tahun 2011 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
- Bahwa bukti transfer itu bisa dikatakan sama dengan kuitansi bisa disebut sebagai jual beli dibawah tangan mempunyai dasar transaksi saja mempunyai kekuatan hukum tapi tidak mengikat hanya untuk melengkapi saja;
- Bahwa pembeli beritikad baik mengikuti undang-undang ketika jual beli, jika tanpa didasari dengan akta jual beli itu bukan pembeli beritikad baik;
- Bahwa kerugian materil adalah ketika tanah objek dalam permasalahan ini diganggu oleh bukan pemiliknya dan kerugian immateril adalah kerugian kehilangan, mentalnya terganggu;
- Bahwa berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara Kekuatan hukum sebuah akta jual beli dari pejabat pembuat akta tanah merupakan kekuatan hukum yang sempurna;
- Bahwa yang punya kapasitas dalam jual beli adalah Pembeli, Penjual dan saksi;
- Bahwa apabila ada satu pihak yang berada diluar proses jual beli objek dengan SHM dan tidak tercantum dalam akta jual beli mau membatalkan akta jula beli oleh notaris menurut pengetahuan ahli tidak mempunyai kewenangan karena tidak melakukan transaksi antara pemilik lahan dan pembeli dan karena harus yang terlibat dalam proses jual beli tersebut;
- Bahwa untuk mandiri bangunan, menduduki dan menguasai suatu lahan itu kepemilikan sesuai dengan pasal 16 ayat 1 undang-undang pokok agraria bahwa hak milik, hak guna usaha, hak sewa namun hak milik ada kekuatan hukum dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik;
- Bahwa apabila ada hak waris namun ada objek waris dan sudah atas nama pewaris apabila ada surat kuasa yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah boleh dijual belikan;
- Bahwa ketika ada anak dibawah umur hendak melakukan perbatan hukum maka untuk transaksi harus ada penetapan perwalian dari pengadilan;
- Bahwa yang mengajukan perwalian adalah yang punya kepentingan misalnya ibunya;
- Bahwa apabila perwalian tersebut tidak ditempuh jual beli tersebut sah saja, hanya kekuatan hukumnya lemah;

Halaman 67 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap keterangan ahli tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Tergugat IV Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalannya dan gugatan Rekovensinya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti : Photo copy surat Nomor :800/543/CDKWill VII,tertanggal 08 Juni 2020 dari kepala cabang dinas kehutanan wilayah VII kepada kepala dinas kehutanan propinsi jawa barat terkait permohonan pengdaan tenah dan bangunan kantor CDK Wilayah VII, diberi tanda T.IV-1;
2. Bukti : Photo copy berita acara kesepakatan penetapan harga perkiraan sendiri (HPS) Nomor: 15/BA/CDKWVII tanggal 02 November 2020, diberi tanda T.IV-2;
3. Bukti : Photo copy surat undangan nomor 16/Pj/CDKWVII/2020 tanggal 02 November 2020, diberi tanda T.IV-3;
4. Bukti : Photo copy berita acara penjelasan pekerjaan Nomor : 17/Pj/CDKWVII/2020 tanggal 02 November 2020, diberi tanda T.IV-4;
5. Bukti : Photo copy berita acara pemasukan penawaran Nomor 18/Pj/CDKWVII/2020 tanggal 04 November 2020, diberi tanda T.IV-5;
6. Bukti : Photo copy berita acara pembukaan penawaran Nomor : 19/PJ/CDKWVII/2020 tanggal 04 November 2020, diberi tanda T.IV-6;
7. Bukti : Photo copy berita acara evaluasi penawaran nomor : 20/Pj/CDKWVII/2020 tanggal 05 November 2020, diberi tanda T.IV-7;
8. Bukti : Photo copy surat nomor: 21/Pj/CDKWVII/2020, perihal undangan klarifikasi dan negosiasi tanggal 6 Nopember 2020, diberi tanda T.IV-8;
9. Bukti : Photo copy berita acara klarifikasi dan negoisasi nomor: 70/Pj/CDKWVII/2020, tanggal 9 Nopember 2020, diberi tanda T.IV-9;
10. Bukti : Photo copy berita acara hasil pengadaan langsung Nomor: 71/Pj/CDKWVII/2020, diberi tanda T.IV-10;
11. Bukti : Photo copy surat nomor : 81/Pj/CDKWVII/2020,tertanggal 9 Nopember 2020 perihal penetapan pemenang pengadaan langsung, diberi tanda T.IV-11;

Halaman 68 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.





12. Bukti : Surat Pengumuman Nomor: 82/Pj/CDKW VII/2020 tentang pengumuman pemenang pengadaan langsung, diberi tanda T.IV-12;
13. Bukti : Photo copy surat nomor 027/84/CDKWVII tertanggal 10 Nopember 2020 perihal penunjukan penyedia jasa konsultasi untuk pelaksanaan paket pengadaan jasa konsultasi, diberi tanda T.IV-13;
14. Bukti : Photo copy risalah pengadaan langsung terkait pekerjaan pengadaan jasa konsultasi penilaian/appraisal nomor : 83/Pj/CDKWVII/2020 tanggal 10 November 2020, diberi tanda T.IV-14;
15. Bukti : Photo copy surat perintah kerja (SPK) Nomor : 027.1/103/CDK wil VII tanggal 11 November 2020, diberi tanda T.IV-15;
16. Bukti : Photo copy surat perintah mulai kerja Nomor: 027.1/135/CDKW VII, tertanggal 11 Nopember 2020, diberi tanda T.IV-16;
17. Bukti : Photo copy file No.: 00850/2.0003-01/PL/!!/0293/1/XI/2020 dari kantor Jasa Penilai Publik Aditya Iskandar & Rekan, diberi tanda T.IV-17;
18. Bukti : Photo copy Berita Acara Nomor: 168/BA/CDK WII VII tanggal 17 Pebruari 2021, diberi tanda T.IV-18;
19. Bukti : Photo copy Surat Nomor. 181/PL.04.02/CDK.Wil.VII,tertanggal 25 Pebruari 2021, diberi tanda T.IV-19;
20. Bukti : Photo copy akta pelepasan hak atas tanah nomor: 01- 04 Maret 2021, diberi tanda T.IV-20;
21. Bukti : Photo copy surat SP2D pembayaran tanah dan bangunan CDK wilayah VII Ciamis tanggal 21 April 2021, diberi tanda T.IV-21;
22. Bukti : Photo copy Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang terbit bulan Juli 2022, diberi tanda T.IV-22;
23. Bukti : Photo copy Surat kuasa menunjuk batas yang terbit bulan Juli 2022, diberi tanda T.IV-23;
24. Bukti : Photo copy surat pernyataan tertanggal 07 Juli 2022, diberi tanda T.IV-24;

Menimbang, bahwa semua bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan dengan pembandingnya (asli) dimana unutm T.IV-1 sampai dengan T.IV-23 sesuai dengan aslinya, sedangkan untuk bukti surat T.IV-24 merupakan fotocopy dari fotocopy. Semua bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, sehingga menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdata bukti

*Halaman 69 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat-surat tersebut telah mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti tertulis sehingga dapat diterima sebagai alat bukti sah dalam perkara ini, namun mengenai penilaian terhadap bukti surat tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam tentang pertimbangan hukumnya;

Menimbang bahwa Tergugat IV Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi tersebut dipersidangan menyatakan tidak mengajukan saksi dan/atau ahli;

Menimbang bahwa untuk Tergugat V Konvensi dan Turut Tergugat I Konvensi dipersidangan tidak mengajukan alat bukti;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 8 Juni 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM PROVISI

Menimbang bahwa dalam gugatannya Penggugat Konvensi mengajukan tuntutan Provisi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Memerintahkan kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya, untuk tidak melakukan kegiatan apapun terhadap Obyek Sengketa, sesuai SHM. No. : 2156/Desa Kertasari, atas nama AGUS SUMARNA dan SHM. No. : 2185/Desa Kertasari, atas nama AGUS SUMARNA;
2. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V lalai memenuhi isi putusan Provisi, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakannya isi putusan;

Menimbang, bahwa Pasal 180 HIR menjelaskan bahwa tuntutan provisi adalah keputusan yang bersifat sementara yang berisi tindakan sementarasampai menunggu putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan, sehingga dengan demikian tuntutan provisi tidak boleh mengenai pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan;

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung

Halaman 70 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor1070K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 menyebutkan bahwa putusan provisi adalah suatu tindakan yang bersifat sementara akan tetapi yang tidak mengenai pokok perkara. Selain itu kaedah hukum yang diperoleh pada Yurisprudensi tersebut "bahwa tuntutan provisional sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut M. Yahya Harahap, S.H.dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Tentang, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedua, Juni 2005, halaman 885, menjelaskan bahwa agar tuntutan provisi memenuhi syarat formil harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
2. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
3. dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian figur hukum yang diminta dalam tuntutan provisi ini haruslah berupa tuntutan yang bersifat sementara, atau yang sangat urgent dan mendesak untuk segera diambil tindakan yang belum menyangkut materi pokok perkara yang harus terjadi adanya pemulihan hukum (recovery) atas hak-hak para pihak yang merasa dirugikan;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari surat gugatan Penggugat Konvensi mengenai Provisi tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa tuntutan Provisi Penggugat Konvensi tersebut dalam perkara ini tidak memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya baik didalam posita maupun petitumnya serta tidak ada ditemukan hal-hal yang sifatnya mendesak agar tidak melakukan aktivitas dalam bentuk apapun diatas objek yang sedang disengketakan tersebut, serta provisi ini berkaitan dengan alas hak yang sah atas objek sengketa perkara aquo yang terlebih dahulu akan dipertimbangkan dalam pembuktian pokok perkara, oleh karena itu terhadap tuntutan Provisi dari Penggugat Konvensi tersebut dinyatakan tidak beralasan hukum dan oleh karenanya haruslah ditolak;

## DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat Konvensi tersebut oleh karena para Tergugat Konvensi dan para Turut Tergugat Konvensi telah mengajukan eksepsi, maka berdasarkan ketentuan pasal 136 HIR. Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut terlebih dahulu, sebelum mempertimbangkan dalil gugatan dalam pokok perkara;

## DALAM EKSEPSI

Halaman 71 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, **Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III** Konvensi telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

**a. Gugatan Penggugat tidak jelas dan Kabur (*Obscur Libel*),**

Bahwa **Gugatan Penggugat** tidak jelas karena antara posita dengan petitum tidak selaras dan membingungkan,

1. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Penggugat aquo adalah perbuatan melawan hukum terkait dengan Perbuatan orang lain yang menerima uang dari Penggugat dengan rentetan penyerahan secara bertahap melalui Rekening milik orang lain yang menurut Penggugat bernama

**ERWIN HERMANA.;**

2. Bahwa akan tetapi Penggugat tidak menjelaskan peristiwa (***Fetelijkgrond***), terkait dengan Perbuatan Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat I, II dalam peristiwa Transfer Uang yang dilakukan Penggugat kepada Erwin Hermana dengan kata lain, dari dalil-dalil posita Penggugat dalam gugatan aquo tidak dijelaskan jelas, nyata, rinci mengenai keterlibatan Tergugat I,II,II, dan Turut Tergugat I, II yang dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum yaang merugikan Penggugat;

3. Bahwa beberapa kaidah hukum dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI terkait kesalahan (***cacat***) formil dalam menyusun gugatan, Penggugat aquo, antara lain:

- **Putusan** Mahkamah Agung RI Nomor **67K/Sip/1972 tanggal 13 Agustus 1972**, yang menyatakan. Bahwa "***Dalam hal dalil-dalil Penggugat Asal tidak selaras dan bertentangan dengan petitum-petitumnya, maka gugatan tersebut harus dinyatakan kabur putusan Judex Factie harus di batalkan;***

- **Putusan** Mahkamah Agung RI Nomor **28 K/Sip/1973 tanggal 15 November 1973**, yang mengatur bahwa Karena ***rechtsfeiten*** bertentangan dengan petitum, maka gugatan harus dinyatakan kabur dan karenanya harus ditolak;

- **Putusan** Mahkamah Agung RI Nomor **720 K/Pdt./1997**. Yang menyatakan, ***Bahwa Diktum tidak didukung posita mebgakibatkan gugatan kabur***".

4. Bahwa berdasarkan uraian hukum tersebut diatas terbukti bahwa gugatan Penggugat aquo cacat formil , oleh karenanya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

5. Bahwa selain itu Tergugat I, II, II, dan Turut Tergugat I, II tidak mempunyai kapasitas sebagai pihak Tergugat dan Turut Tergugat dalam gugatan Penggugat

Halaman 72 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aquo, karena secara esensial tidak ada kaitannya dengan permasalahan yang dijadikan sebagai obyek sengketa dalam gugatan Penggugat aquo;

6. Bahwa hal tersebut senada dengan kaidah hukum Yurisprudensi dalam beberapa putusan Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971, yang menyatakan Bahwa *"Suatu gugatan harus diajukan oleh orang/Subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dan mempunyai kepentingan dengan masalah yang disengketakan dan bukan oleh orang lain. (Assas Legitima persona standi in Judicio)* dan gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan sebagai suatu gugatan tidak dapat diterima;

- **Putusan** Mahkamah Agung RI Nomor : 1357 K/Sip/1984 tanggal 27 Februari 1984, yang menyatakan bahwa sesuai Asas-asas hukum acara perdata yang berlaku, pengajuan suatu gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita dan petium surat gugatan, tidak nyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

- **Putusan** Mahkamah Agung RI Nomor 2961 K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1998 yang mengatur Bahwa " Menurut hukum acara, orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata adalah hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan, apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak memiliki kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum dan harus **dinyatakan cacat error in persona atau dalam bentuk diskualifikasi** atau plurium litis consortium ;

7. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, gugatan Penggugat cacat formil karena diajukan terhadap orang/pihak yang tidak dalam kapasitas sebagai pihak yang bersengketa;

8. Bahwa gugatan penggugat a quo point 8 (depalan) mendalilkan, Alm H. Agus Sumarna pernah menikah dengan Turut Tergugat III, bahwa penggugat telah keliru mendalilkan hal tersebut, nyatanya menurut Penggugat sebenarnya nyatanya Tergugat I menikah dengan Alm H. Agus Sumarna secara dan resmi tercatat di KUA, saat itu juga Alm H. Agus Sumarna menikah siri (tidak tercatat) dengan Turut Tergugat III berjalanlah dengan Turut Tergugat III belum kenal kepada Turut Tergugat II, setelah itu berpisahlah dan atau cerai dengan Tergugat I. Kemudian Alm H. Agus Sumarna menikah resmi menikah tercatat di KUA dengan Turut Tergugat II, sementara pernikahan Alm Agus Sumarna dengan

Halaman 73 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat III secara siri (tidak tercatat). Setelah itu Agus Sumarna meninggal dunia 2009, serta mustahil adanya penetapan dari Pengadilan;

9. Bahwa dalam gugatan penggugat point 9 (Sembilan), Alm Erwin Hermana merupakan suami dari Turut Tergugat II, Bahwa faktanya Alm Erwin Hermana suami dari Turut Tergugat III, bukan suami Turut Tergugat II, jadi gugat Penggugat sangat keliru mendalilkan dengan tanpa adanya dasar hukum;

10. Bahwa berdasarkan seluruh uraian fakta-fakta hukum tersebut diatas, terbukti secara hukum bahwa gugatan penggugat aquo disusun secara cacat formil, oleh karenanya patut untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

## b. Gugatan Penggugat Tidak berdasarkan hukum,

1. Bahwa Perkara Aquo tidak berdasarkan hukum karena Perkarana telah diajukan dan di Putus oleh Pengadilan ngeri Klas 1B Ciamis Subjek yang sama, dengan obyek sengketa yang sama dengan nomor registrasi 18/Pdt.G/2022/PN.cms tanggal 22 desember 2022 dengan Putusan Mengadili dalam Provisi Menolak Tuntutan Provisi Penggugat Tersebut. Dalam Konvensi Dalam Eksepsi Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat Tersebut. Pokok Perkara Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (Niet (Onvankelijkverdklaard). Dalam Rekonvensi, Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi Tidak dapat diterima (Onvankelijkverdklaard). Dalam Konvensi dan Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.455.000,- (Tiga juta empat ratus lima puluh lima ribu rupiah).

Bahwa gugatan Penggugat dalam kaidah hukum Ketentuan Pasal 1917 KUHPerd, ***Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Ne Bis inidem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara dahulu*** “Berbunyi Apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif menolak untuk mengabulkan, kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat Ne Bis in Idem. Oleh karena itu terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya dikutip dari buku HUKUM Acara Perdata M Yahya Harapa SH hal.42. Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penangan perkara yang berkaitan dengan Asas Ne Bis in Idem.

2. Bahwa Gugat Penggugat tidak sesuai dengan ketentuan Hukum SEMA Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan rapat PLeno Kamar Mahkamah Agung tahun 2016 sebagai pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan Point 6 yang berbunyi “**Sepanjang** sengketa kepemilikan tersebut timbul akibat dari transaksi pertama yang dilakukan oleh salah seorang ahli waris dengan pihak lain. Dalam hal sengketa kepemilikan yang timbul akibat dari

Halaman 74 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

### Disclaimer

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



transaksi kedua dan seterusnya, maka sengketa kepemilikan tersebut merupakan kewenangan peradilan umum untuk memutus dan mengadili. 4. Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut: Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut: a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu: -Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau: -Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau: -Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu: -dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat). -didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual. -Pembelian dilakukan dengan harga yang layak. b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain: -7-- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau: -Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau: -Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau: -Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat. 5. Ketentuan terhadap angka 2 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2009 tanggal 12 Juni 2009 dilengkapi sebagai berikut: "Demi keadilan, permohonan peninjauan kembalikedua terhadap dua putusan yang berkekuatan hukum tetap, yang saling bertentangan satu dengan yang lain dan salah satu diantaranya adalah putusan peninjauan kembali, dapat diterima secara formil walaupun kedua putusan tersebut pada tingkat peradilan yang berbeda, termasuk putusan pidana, agama dan tata usaha negara". 6. Proses eksekusi atau lelang eksekusi secara hukum telah selesai jika objek eksekusi atau objek lelang telah diserahkan kepada pemohon eksekusi atau pemenang lelang. Keberatan terhadap penyerahan tersebut harus diajukan dalam bentuk gugatan bukan perlawanan. 7. Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan fiducia yang akadnya berdasarkan prinsip syariah merupakan

*Halaman 75 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan peradilan agama sedangkan yang selainnya merupakan kewenangan peradilan umum;

3. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa gugatan penggugat a quo tidak berdasarkan hukum, dan oleh karenanya harus ditolak, atau setidaknya tidaknya harus ditolak, atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi tersebut, **Tergugat IV** Konvensi telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

## 1. Diskualifikasi in Person;

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya tertanggal 30 Januari 2023 yang telah diajukan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ciamis pada tanggal yang sama mengklaim memiliki objek sengketa dan memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan a quo dengan didasarkan beberapa bukti transfer antara lain yaitu:

1. Tanggal 11 Juni 2018, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
2. Tanggal 18 Juli 2018, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
3. Tanggal 23 Juli 2018, transfer melalui Bank BRI atas nama Heri Yoes Somantri, sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah);
4. Tanggal 21 Agustus 2018, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
5. Tanggal 6 November 2018, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
6. Tanggal 29 Mei 2019, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
7. Tanggal 21 Oktober 2019, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 17.000.000,00 (tujuh belas juta rupiah);
8. Tanggal 15 Januari 2020, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
9. Tanggal 21 Januari, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
10. Tanggal 5 Februari 2020, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
11. Kwitansi tertanggal 11 Juni 2018, sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) atas nama Erwin Hermana, sebagai bukti tanda jadi pembelian.

- Bahwa terkait **bukti transfer** yang ditujukan kepada Erwin Hermana dan Heri Yoes Somantri tersebut diatas, sama sekali tidak dapat membuktikan klaim Penggugat atas tanah dan bangunan yang dijadikan objek sengketa dalam perkara a quo. Mengingat Sdr. Erwin Hermana dan Sdr. Heri Yoes

Halaman 76 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

### Disclaimer

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



Somantri **sama sekali tidak** memiliki hubungan hukum atau **legal standing** terhadap tanah dan bangunan yang dijadikan objek sengketa perkara *a quo*. Bahwa adapun fakta hukum dan/atau hubungan hukum yang terjadi terkait bukti transfer tersebut, adalah antara Penggugat dengan Sdr. Erwin Hermana serta Sdr. Heri Yoes Somantri, **bukan kepada** Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maupun Tergugat IV;

- Bahwa jauh dari itu, pada dasarnya Penggugat sendiri mengakui jika bukti transfer bukan merupakan tanda bukti kepemilikan atas tanah objek sengketa, hal tersebut tercermin dalam Surat Gugatan Penggugat pada Posita angka 14 yang pada pokoknya menyatakan **“bahwa memang terkait jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III belum pernah dibuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah”**. Bahwa atas dasar hal tersebut, sudah dapat dipastikan tidak akan terbit Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terkait tanah objek sengketa. Karena selain Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan pemilik tanah objek sengketa dan fakta yang telah terjadi yaitu Penggugat melakukan transfer kepada orang lain yang tidak memiliki dasar hak atas tanah objek sengketa, bukankah seharusnya Penggugat memperlakukan transfer tersebut kepada Sdr. Erwin Hermana serta Sdr. Heri Yoes Somantri ???;

- Bahwa mengingat bukti transfer tidak dapat dijadikan alas hak kepemilikan tanah objek sengketa, hal mana Sebagaimana diketahui alas kepemilikan hak atas tanah yang diakui menurut peraturan perundang-undangan yaitu sertifikat, sebagaimana selaras dengan bunyi pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

*“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”*

Sehingga sangatlah jelas dan nyata bahwasannya Penggugat tidak memiliki kapasitas (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*. Bahwa terkait permasalahan mengenai pentingnya kapasitas (*legal standing*) dari suatu pihak yang berperkara khususnya Penggugat juga telah diangkat menjadi yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana putusan Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 juncto putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 114/1970/Perd/PTB tanggal 10 Nopember 1970 juncto PNI

Halaman 77 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



Bandung Nomor 215/1967/Sipil tanggal 4 Juni 1968 yang menyatakan bahwa suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan apa yang digugatnya, sehingga gugatan yang secara salah diajukan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

## **2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)**

- Bahwa gugatan penggugat tidak jelas/obscur libel, tersurat dalam gugatan *aquo* yang disusun secara tidak cermat dan/atau terkesan asal-asalan. Adapun ketidakjelasan Penggugat tercermin pada posita gugatan Penggugat tertanggal 30 Januari 2023 merupakan Gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, namun Penggugat tidak dapat menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh masing-masing Para Tergugat. Atas dasar hal tersebut menimbulkan ketidaksesuaian baik dari dasar hukum yang digunakan maupun fakta hukum yang ada bertolak belakang dan mengada-ada, maka dengan demikian konstruksi hukum gugatan yang demikian itu sangat kabur dan sudah seharusnya gugatan yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima.
- Bahwa menurut M. Yahya Harahap, dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata : Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, pada hal. 449 mengatakan;

*“Posita atau Fundamentum Petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie)”;*

Dari penjelasan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa terdapat 2 (dua) unsur yang dapat menyebabkan kaburnya suatu gugatan/obscur libel yaitu apabila “Dasar Hukum (*recht grond*) tidak jelas” dan/atau “Dasar Fakta (*fetelijke grond*) tidak jelas”. Mengarah pada surat gugatan Penggugat, Tergugat IV sama sekali tidak menemukan dasar-dasar hukum tentang peralihan hak yang sah dari Penggugat atas objek sengketa dimaksud.

- Bahwa selain dasar hukum yang tidak jelas dan fakta hukum yang sangat tidak jelas pula, gugatan Penggugat juga telah mencampuradukan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum, hal mana melihat judul Gugatan Penggugat tertanggal 30 Januari 2023 yaitu tentang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPER) sedangkan isi dari gugatan tersebut pada Posita angka 3 yang pada pokoknya menyatakan “antara Penggugat dengan pihak Almarhum H. Agus Sumarna yaitu Tergugat

Halaman 78 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.





*I, Tergugat II dan Tergugat III memiliki perjanjian jual beli tanah objek sengketa dengan berdasarkan pada Pasal 1313, 1320 dan Pasal 1338."*

- Bahwa atas dasar hal tersebut, sangat terlihat bahwasannya gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan/atau formulasi gugatan tidak terang. Sebagaimana diketahui terkait dengan gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada ketentuan yang berbeda, gugatan wanprestasi didasarkan adanya ingkar janji sehingga salah satu pihak harus bertanggung jawab, hal ini diatur dalam Pasal 1243 jo 1320 KUHPerdata. Sedangkan gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdata. Bahwa selain itu apabila ditinjau dari segi timbulnya hak menuntut/tuntutan ganti rugi juga berbeda antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi, Tuntutan ganti rugi atas dasar perbuatan melawan hukum didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdata dan 1243 KUHPerdata;
- Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, tidak dibenarkan mencampuradukkan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam gugatan dan dianggap keliru merumuskan dalil perbuatan melawan hukum dalam gugatan jika yang terjadi *in konkreto* secara realistik adalah wanprestasi atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi sedangkan peristiwa hukum yang terjadi secara objektif adalah perbuatan melawan hukum atau sebaliknya (M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, halaman 455-456).
- Bahwa gugatan *a quo* secara konkrit atau faktual didasarkan pada wanprestasi dari Erwin Hermana, tetapi mendalilkan dalam gugatan dengan perbuatan melawan hukum, sehingga gugatan *a quo* dapat dikatakan gugatan yang tidak jelas atau kabur (*obscur libel*). Dengan demikian, sangat beralasan bagi Tergugat IV untuk memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi tersebut, **Tergugat V** Konvensi telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

**a. Kompetensi Relatif**

**(Kewenangan Pengadilan Negeri Kelas I B Ciamis Dalam Mengadili)**

1. Bahwa sesuai dalam gugatan penggugat mengenai alamat para Tergugat adalah sebagai berikut:

*Halaman 79 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.*



- a. Bahwa Tergugat I Teti Herawati beralamat dan berdomisili di Kp. Babakan Sirna RT. 003 RW. 003 Kelurahan Benteng Kecamatan Warudoyong Kabupaten Sukabumi;
  - b. Bahwa Tergugat II Putri Agustini beralamat dan berdomisili di Kp. Babakan Sirna RT. 003 RW. 003 Kelurahan Benteng Kecamatan Warudoyong Kabupaten Sukabumi;
  - c. Bahwa Tergugat III Muhammad Angga Saputra beralamat dan berdomisili di Kp. Babakan Sirna RT. 003 RW. 003 Kelurahan Benteng Kecamatan Warudoyong Kabupaten Sukabumi;
  - d. Bahwa Tergugat V Mita Miranti, S.H., MKn. beralamat dan berdomisili di Jalan Raya Cinunuk No. 135 B Kabupaten Bandung propinsi Jawa Barat;
  - e. Bahwa sebagaimana dasar hukum gugatan penggugat pada poin (4) halaman (4), memilih domisili hukum pada Pengadilan Negeri Ciamis Kelas I B, karena :
    - a. Bahwa objek sengketa berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Ciamis Kelas I B;
    - b. Bahwa berdasarkan surat Wakil Ketua Mahkamah Agung Bidang Yudisial No. 16/WK/MA.Y/II/2020 tertanggal 10 Februari 2020 sebagaimana termuat pada angka (2), hurup (b), menyatakan : "apabila sengketa pertanahan tersebut menyangkut kepemilikan hak atas tanah, maka hak demikian menjadi wewenang dari badan peradilan umum";
2. Bahwa penggugat telah salah dan keliru dalam hal memilih domisili hukum di Pengadilan Negeri Kelas I B Ciamis dengan berdasarkan pada objek/benda yang disengketakan, karena bertentangan dengan Pasal 118 ayat (1) HIR yang telah menetapkan kompetensi relatif PN (pengadilan Negeri) mengadili suatu perkara perdata, berdasarkan pada tempat tinggal Tergugat (*actor sequiter Forum rei*) sebagai patokannya, bukan berdasarkan *locus delicti* seperti yang diterapkan dalam perkara pidana.
3. Bahwa penggugat tidak memahami untuk menerapkan Pasal 118 ayat (1) HIR ayat (3) harus memenuhi pesyaratan tertentu, yaitu : para Tergugat/Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya atau domisilinya. (sementara dalam perkara ini secara terang benderang penggugat mengetahui alamat dan domisili para Tergugat
4. Bahwa Tergugat V berpendapat tentang yurisdiksi relatif penyelesaian sengketa antara pengugat dan para Tergugat, tetap harus berdasarkan (*actor sequiter Forum rei*) yang digariskan sesuai Pasal 118 ayat (1) HIR, bukan berdasarkan terletaknya barang (*forum rei sitae*) yang diatur pada Pasal 118 ayat (3) HIR, karena yang disengketakan penggugat adalah ganti rugi, berdasarkan PMH sesuai Pasal 1365 KUHPerdata, bukan karena sengketa kepemilikan

Halaman 80 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



objek/benda tidak bergerak. penerapan hukum demikian ditegaskan dalam putusan MA No. 2558/K/Pdt/1984.

5. Bahwa dengan demikian Pengadilan Negeri Ciamis Kelas I B tidak berwenang mengadili perkara aquo, akan tetapi yang mempunyai kewenangan mengadili perkara ini adalah Pengadilan Negeri Kota Sukabumi kelas I A dimana kedudukan hukum para Tergugat I, II, III.

## 2. Gugatan Penggugat *Error In Persona* (*Gemis Aanhoeda Nigheid*);

Gugatan salah sasaran dengan alasan:

- Bahwa antara penggugat dan para Tergugat tidak ada peristiwa hukum yang saling berkaitan, karena peristiwa hukum yang ada adalah antara penggugat dan almarhum sdr. Erwin Hermana;

## 3. Gugatan penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscure Libel*).

1. Bahwa gugatan penggugat tidak jelas dan kabur, sekaligus error in persona, karena tidak terdapat hubungan hukum secara langsung antara Tergugat V (notaris) dengan penggugat.

2. Bahwa penggugat telah salah dan keliru dengan menarik menarik Mita Miranti Gani, S.H. (notaris) sebagai Tergugat V dalam kontek gugatan pembatalan perjanjian :

- a. Bahwa Notaris bukanlah sebagai pihak yang menerima ketergantungan dari salah satu pihak yang membuat perjanjian.
- b. Bahwa Notaris bukanlah sebagai pihak yang melakukan persesuaian kehendak hingga bersepakat untuk berjanji (*speech act*) apalagi harus sampai merealisasikannya ke dalam suatu akta perjanjian (*juridical act*).
- c. Bahwa Notaris sama sekali tidak melakukan perjanjian (*juridical act*) dengan salah satu atau kedua belah pihak hingga secara hubungan hukum tidak memiliki tanggung jawab atas apa yang dibuat dalam akta perjanjian (*primary legal consequences*).

3. Bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, sesuai Pasal 15 menyebutkan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik.

4. Bahwa secara faktual dan formal, akta jual beli pelepasan hak no. No. 01 tertanggal 04 Maret 2021 yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Mita Miranti Gani, S.H. (Tergugat V), maka dengan demikian dalil-dalil penggugat terhadap diri Tergugat V yang mengatakan turut membantu Tergugat I adalah dalil gugatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang kabur dan tidak berdasar, karena Tergugat V sudah sesuai dengan tugas pokok selaku notaris;

5. Bahwa Notaris hanyalah sebagai pihak yang hanya dapat ditarik sebatas turut Tergugat yang tujuannya hanya untuk melengkapi para pihaknya saja namun bukan ditujukan untuk dimintai pertanggung jawabannya secara hukum.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi tersebut, **Turut Tergugat**

I Konvensi telah mengajukan **Eksepsi Error in Persona** dengan alasan:

- Bahwa Turut Tergugat I sama sekali tidak mengetahui adanya Perjanjian Jual Beli sebagaimana yang disebutkan didalam dalil posita Penggugat nomor 3. Selain itu juga Turut Tergugat I bukanlah merupakan pihak yang terlibat didalam perjanjian tersebut sehingga terhadap gugatan Penggugat yang menarik Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Ciamis sebagai Turut Tergugat I adalah error in persona, karena tidak terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I.

Sesuai dengan bunyi Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

*"Perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya."*

Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

Menimbang, bahwa dari keseluruhan Eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa komponen yang menjadi alasan eksepsi tersebut adalah sebagai berikut:

1. Kewenangan Relatif;
2. Gugatan Tidak Berdasarkan Hukum;
3. Diskualifikasi In Person;
4. Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscure Libel*);
5. Gugatan Error In Persona (Gemis Aanhoeda Nigheid);

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan eksepsi tersebut secara berurutan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi poin Kesatu yaitu mengenai Kompetensi Relatif yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Ciamis tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Hukum Acara Perdata Pengajuan Eksepsi Kompetensi Relatif berkaitan dengan yurisdiksi atau wilayah hukum dari suatu pengadilan dalam satu lingkungan peradilan yang sama dan diatur dalam Pasal 118 Herziene Inlandsch Reglement (HIR), berdasarkan Pasal 125 ayat (2) dan Pasal 133 HIR mengatur bahwa pengajuan Eksepsi kewenangan relatif harus disampaikan pada sidang pertama dan bersamaan pada saat mengajukan jawaban pertama terhadap materi

Halaman 82 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokok perkara. Eksepsi kewenangan relatif hanya dapat diajukan bersama-sama dengan penyampaian jawaban pertama. Tidak terpenuhinya syarat tersebut, mengakibatkan hak Tergugat untuk mengajukan eksepsi menjadi gugur, dan menyangkut Eksepsi Kewenangan Relatif ini dapat diputus sebelum maupun bersamaan dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi mengenai Kompetensi Relatif tersebut Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Cms tanggal 17 Mei 2023 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat V tentang Kewenangan Relatif tersebut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Ciamis Berwenang mengadili perkara Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak yaitu Penggugat dan para Tergugat serta para Turut Tergugat supaya melanjutkan pemeriksaan perkara a quo;
4. Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang bahwa eksepsi poin kedua mengenai Gugatan Tidak Berdasarkan Hukum dengan alasan Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat II dan III Konvensi menyatakan bahwa Perkara Aquo telah diajukan dan di Putus oleh Pengadilan Negeri Klas 1B Ciamis dengan nomor registrasi 19/Pdt.G/2022/PN.cms tanggal 22 desember 2022 dengan Subjek yang sama, obyek sengketa yang sama maka oleh karenanya melekat pada asas Ne Bis in Idem.;

Menimbang bahwa syarat-syarat gugatan dapat dikatakan telah ne bis in idem adalah apabila memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1917 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif sehingga apabila salah satu diantaranya tidak terpenuhi, maka pada putusan tidak melekat ne bis in idem. Syarat-syarat tersebut diantaranya adalah:

- a. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
- b. Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap;
- c. Perkara yang disengketakan dalam putusan tersebut telah berakhir dengan tuntas;
- d. Subyek atau pihak yang berperkara adalah sama;
- e. Objek yang digugat sama;

Menimbang bahwa dengan memperhatikan bukti surat T.I, II, III & TT.II, III-13 dan P-12 berupa putusan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cms tanggal 22 Desember 2022 tersebut. Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap objek perkara a quo pernah diajukan terhadap subjek atau pihak yang sama meskipun dalam perkara a quo ada penambahan pihak, namun meskipun putusan Nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cms tanggal 22 Desember 2022 tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap akan tetapi pada

Halaman 83 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

amar yang pada pokoknya berbunyi DALAM EKSEPSI “Mengabulkan eksepsi para Tergugat dan para Turut Tergugat tersebut”, dan DALAM POKOK PERKARA “Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verdklaard)”, maka dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalam perkara nomor 19/Pdt.G/2022/PN Cms tersebut belum dipertimbangkan mengenai materi pokok perkara untuk menyatakan menolak atau mengabulkan gugatan dimana putusan yang dijatuhkan pengadilan haruslah bersifat positif untuk memberikan kejelasan atau keabsahan para pihak terhadap objek a quo. Maka oleh karena itu terhadap eksepsi kedua tersebut tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap eksepsi poin ketiga yaitu mengenai Diskualifikasi In Person dengan alasan Tergugat IV Konvensi menyatakan bahwa berdasarkan Surat Gugatan Penggugat pada Posita angka 14 yang pada pokoknya menyatakan *“bahwa memang terkait jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III belum pernah dibuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah”*.. Bahwa atas dasar hal tersebut, Penggugat sama sekali tidak memiliki hubungan hukum atau legal standing terhadap tanah dan bangunan yang dijadikan objek sengketa perkara a quo;

Menimbang, bahwa pengertian Penggugat menurut Retnowulan Sutantio, S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya yang berjudul: Hukum Acara Perdata, Dalam Teori dan Praktek, hlm. 3) disebutkan bahwa Penggugat adalah seseorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “merasa” melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara di depan hakim;

Menimbang bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul: Hukum Acara Perdata, hlm. 111-136, menyatakan bahwa yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Bahwa legal standing adalah dasar atau landasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan melawan Tergugat;

Menimbang bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa apa yang diuraikan Penggugat Konvensi dalam posita mengenai dasar kepemilikan atas objek sengketa telah jelas dan terang meskipun dalam hal memperoleh hak atas objek sengketa tersebut termasuk dalam bentuk dilakukan dibawah tangan tanpa adanya akta atau surat yang bersifat otentik. Dengan demikian Penggugat Konvensi adalah orang atau subjek yang mempunyai kepentingan sebagai orang yang berhak atau legal standing untuk mengajukan gugatan a quo, namun yang menjadi persoalan dan harus dibuktikan adalah apakah dasar kepemilikan yang diakui Penggugat Konvensi tersebut adalah sah dan berlandaskan hukum haruslah dibuktikan terlebih

Halaman 84 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu dalam pemeriksaan pokok perkara. Maka dengan demikian terhadap alasan eksepsi ketiga tersebut dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi keempat mengenai Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscure Libel*), Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III Konvensi dengan alasan yaitu bahwa Postita dan Petitum gugatan Penggugat tidak selaras dan membingungkan, dan Penggugat tidak menyebutkan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh para Tergugat, serta Penggugat telah mencampuradukan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang gugatan *a quo* secara konkrit atau faktual didasarkan pada wanprestasi dari Erwin Hermana bukan mendalilkan dalam gugatan dengan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III Konvensi;

Menimbang bahwa atas alasan eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III Konvensi tidak cermat dalam memahami surat Gugatan Penggugat Konvensi dimana Penggugat Konvensi telah jelas menguraikan mengenai asal asul kepemilikan hak atas objek sengketa sebagai dasar sehingga dikuasai oleh Penggugat, dan kemudian adanya somasi yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Konvensi sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa dengan alasan telah terjadinya Pelepasan Hak atas tanah objek sengketa antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan Tergugat IV Konvensi, maka yang menjadi dasar alasan gugatan Penggugat Konvensi sebagaimana yang diuraikan dalam surat gugatannya secara jelas, terang dan nyata adalah memuat tentang persoalan suatu perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Konvensi;

Menimbang bahwa mengenai alasan bahwa Penggugat telah mencampuradukan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum dipertimbangkan bahwa Penggugat Konvensi mendalilkan bahwa memperoleh tanah objek sengketa dari jual beli melalui saudara Erwin Hermana yang notabene dikatakan oleh Penggugat Konvensi sebagai orang kepercayaan dari pihak almarhum Agus Sumarna haruslah dibuktikan dalam pemeriksaan materi pokok perkara, maka dengan demikian Majelis Hakim menilai tidak ada suatu peristiwa yang mencampuradukkan antara perbuatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum yang disampaikan Penggugat Konvensi dalam uraian gugatannya, dengan demikian terhadap alasan eksepsi keempat tersebut dinyatakan tidak beralasan hukum;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi poin kelima mengenai Gugatan Error In Persona (*Gemis Aanhoeda Nigheid*) dengan alasan bahwa Tergugat V Konvensi selaku

Halaman 85 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris hanyalah sebagai pihak yang hanya dapat ditarik sebatas turut Tergugat yang tujuannya hanya untuk melengkapi para pihaknya saja namun bukan ditujukan untuk dimintai pertanggung jawabannya secara hukum. Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Tergugat V Konvensi selaku notaris berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) menyebutkan "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN". bahwa Notaris harus selalu bersikap hati-hati agar tidak melakukan kesalahan dalam pembuatan akta otentik, namun tidak tertutup kemungkinan masih terdapat kesalahan yang dilakukan Notaris. Para pihak yang dirugikan karena kesalahan notaris dalam pembuatan akta dapat meminta pertanggungjawaban notaris dengan mengajukan gugatan ke pengadilan;

Menimbang bahwa terkait kedudukan seorang notaris dalam penyelesaian sengketa perdata, dapat dilihat dari konteksnya apakah notaris tersebut memang melakukan kesalahan sehingga dapat dikualifikasikan melakukan perbuatan melawan hukum, berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, sehingga dalam hal ini notaris haruslah dijadikan sebagai Tergugat karena telah melakukan kesalahan diluar kode etiknya dan hal tersebut merugikan orang lain. Diluar itu, notaris dapat pula berkedudukan sebagai Turut Tergugat atau saksi di persidangan;

Menimbang bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat Konvensi poin 21 bahwa, pada tanggal 4 Maret 2021, terjadi proses pelepasan hak atas tanah Obyek Sengketa, antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dengan Tergugat IV, dengan dibantu oleh Tergugat V, sebagaimana tertuang dalam AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH, No. : 01, tertanggal 4 Maret 2021, dibuat dihadapan Tergugat V, maka Tergugat V Konvensi sudah sepatutnya untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, namun apakah terhadap Tergugat V Konvensi tersebut harus dibebankan untuk dimintakan pertanggungjawaban atas perbuatan hukum yang dilakukannya atas objek sengketa tersebut diperlukan pembuktian lebih dahulu dalam materi pokok perkara;

Menimbang bahwa kemudian terhadap alasan Turut Tergugat I Konvensi yang menyatakan bahwa Turut Tergugat I Konvensi sama sekali tidak mengetahui adanya Perjanjian Jual Beli sebagaimana yang disebutkan didalam dalil posita Penggugat nomor 3, serta Turut Tergugat I Konvensi bukanlah merupakan pihak yang terlibat didalam perjanjian tersebut. Majelis Hakim mempertimbangkan oleh karena berdasarkan bukti surat P-13 dan P-14 serta bukti surat T.I, II, III & TT.II, III-6 dan T.I, II, III & TT.II, III-7 merupakan Sertifikat yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I Konvensi yang telah dialihkan hak atas kepemilikan objek sengketa kepada Tergugat IV Konvensi, maka

Halaman 86 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, namun mengingat kedudukannya sebagai Turut Tergugat maka dianggap sebagai pelengkap untuk menghindari gugatan kurang pihak. Dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka terhadap eksepsi tersebut dinyatakan tidak beralasan hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi para Tergugat Konvensi dan para Turut Tergugat Konvensi tersebut tidak beralasan hukum oleh karena itu haruslah ditolak untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi yang pada pokoknya adalah mengenai:

1. Bahwa, dasar hukum (legal standing) PENGGUGAT mengajukan Gugatan aquo, adalah PENGGUGAT selaku PEMBELI atas sebidang Tanah, seluas 1.170 m2, sesuai SHM. No. : 2156/Desa Kertasari, atas nama AGUS SUMARNA dan sebidang Tanah berikut Bangunan yang berada di atasnya, seluas 1.159 m2, sesuai SHM. No. : 2185/Desa Kertasari, atas nama AGUS SUMARNA dan atau merupakan harta peninggalan almarhum H. AGUS SUMARNA;
2. Bahwa, antara PENGGUGAT dengan pihak almarhum H. Agus Sumarna, yaitu TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, memiliki hubungan hukum, dengan cara melakukan "Perjanjian Jual Beli Obyek Sengketa Secara Sah", sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1313, 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara;
3. Bahwa, almarhum H. AGUS SUMARNA sebelum meninggal dunia telah bercerai terlebih dahulu dengan TERGUGAT I;
4. Bahwa dari hasil pernikahan antara almarhum H. AGUS SUMARNA dengan TERGUGAT I, dikaruniai 2 (dua) orang anak, yaitu TERGUGAT II dan TERGUGAT III;
5. Bahwa, almarhum H. AGUS SUMARNA, pernah menikah dengan TURUT TERGUGAT III, sebagaimana tertuang dalam Penetapan register No. : 25/Pdt.P/2016/PN.Tsm., tertanggal 1 Maret 2016;
6. Bahwa, almarhum ERWIN HERMANA adalah suami dari TURUT TERGUGAT II, sebagaimana pemeriksaan keterangan Saksi, dalam perkara sesuai register No. : 19/Pdt.G/2022/PN.Cms., tertanggal 22 Desember 2022;
7. Bahwa, 2 (dua) bidang Tanah berikut Bangunan yang berdiri di atasnya yang dibeli oleh PENGGUGAT tersebut, adalah sebagai berikut:

7.1.

Sebidang Tanah, seluas 1.170 m2, sesuai SHM. No. : 2156/Desa Kertasari, atas nama AGUS SUMARNA, terletak di Jl. Koperasi, Kel. Kertasari, Kec. Ciamis, Kab. Ciamis;

7.2.

Sebidang Tanah berikut Bangunan yang berdiri di atasnya, seluas 1.159 m2, sesuai SHM. No. : 2185/Desa Kertasari, atas nama AGUS SUMARNA, terletak di Jl. Koperasi, Kel. Kertasari, Kec. Ciamis, Kab. Ciamis;

Halaman 87 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang Selanjutnya disebut OBYEK SENGKETA;

8. Bahwa sekitar bulan Juni 2018, antara PENGGUGAT dengan pihak almarhum H. AGUS SUMARNA, melalui kepercayaannya almarhum ERWIN HERMANA, telah terjadi peristiwa hukum, yaitu sebagai berikut:

8.1. Bahwa, pihak almarhum H. AGUS SUMARNA melalui kepercayaannya almarhum ERWIN HERMANA, bermaksud menjual dan menawarkan 2 (dua) bidang Obyek Sengketa, kepada PENGGUGAT;

8.2. Bahwa, PENGGUGAT tertarik dengan penawaran jual beli Obyek Sengketa tersebut, karena sebelumnya melalui almarhum ERWIN HERMANA juga, PENGGUGAT telah melakukan transaksi jual beli, yaitu sesuai SHM. No.

: 2186/Desa Kertasari, dengan TURUT TERGUGAT II (ahli waris almarhum H. Agus Sumarna), berdasarkan Salinan Penetapan register perkara No. : 25/Pdt.P/2016/PN.Tsm., tertanggal 1 Maret 2016;

8.3. Bahwa, disepakati harga jual beli atas Obyek Sengketa tersebut, adalah Rp. 8.000.000,00/per-bata, dengan ketentuan biaya Balik Nama dan Pajak Pembeli/Penjual ditanggung oleh Penjual;

8.4. Bahwa, PENGGUGAT telah membayar dan atau mengeluarkan sejumlah uang melalui almarhum ERWIN HERMANA dan HERI YOES SOMANTRI, hingga total sebesar Rp. 317.000.000,00 (tiga ratus tujuh belas juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

8.4.1. Tanggal 11 Juni 2018, transfer melalui Bank BRI atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

8.4.2. Tanggal 18 Juli 2018, transfer melalui Bank BRI, atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

8.4.3. Tanggal 23 Juli 2018, transfer melalui Bank BRI, atas nama Heri Yoes Somantri, sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah);

8.4.4. Tanggal 21 Agustus 2018, transfer melalui Bank BRI, atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);

8.4.5. Tanggal 6 November 2018, transfer melalui Bank BRI, atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);

8.4.6. Tanggal 29 Mei 2019, pembayaran tunai melalui Erwin Hermana, sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);

8.4.7. Tanggal 21 Oktober 2019, transfer melalui Bank BRI, atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 17.000.000,00 (tujuh belas juta rupiah);

8.4.8. Tanggal 5 Februari 2020, transfer melalui Bank BRI, atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

Halaman 88 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8.4.9. Tanggal 15 Januari 2020, transfer melalui Bank BRI, atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);

8.4.10. Tanggal 21 Januari 2020, transfer melalui Bank BRI, atas nama Erwin Hermana, sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);

8.4.11. Kwitansi, tertanggal 11 Juni 2018, sebesar Rp. 50.000.000,00, atas nama Erwin Hermana, sebagai bukti Tanda Jadi Pembelian (lima puluh juta rupiah);

9. Bahwa, sejak terjadi kesepakatan jual beli dan atau dilakukan pembayaran atas Obyek Sengketa tersebut, Obyek Sengketa hingga Gugatan aquo diajukan, sebagian dikuasai oleh PENGUGAT;

10. Bahwa, antara PENGUGAT dengan ahli waris almarhum H. AGUS SUMARNA, yaitu dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, terkait jual beli Obyek Sengketa aquo memang belum dibuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

11. Bahwa, atas sebagian Obyek Sengketa, sejak sekitar tahun 2019, disewa oleh TERGUGAT IV hingga Gugatan aquo diajukan ;

12. Bahwa, pada tanggal 7 Juli 2021, PENGUGAT menerima surat dari TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, melalui Kuasa Hukum-nya dari Kantor Advokat D. DAHLAN, SIP., SH., MP., sesuai surat No. : 1001/SS/DD&P.SMI/VII/2021, perihal Surat Peringatan/Somasi 1;

13. Bahwa, pada tanggal 23 Agustus 2021, PENGUGAT menerima surat dari TERGUGAT IV, sesuai surat No. : 591/PL.01.02/CDK Wil VII, perihal Pengosongan Sebagian Tanah dan Bangunan yang digunakan CV. Rizki Jaya (Peringatan ke-2) ;

14. Bahwa, pada tanggal 30 Juni 2022, PENGUGAT menerima surat dari TERGUGAT IV, melalui Kuasa Hukum-nya, sesuai surat No. : 01-267/SS/DD&P.SMI/VI/2022, perihal Peringatan/Somasi. Dan pada tanggal 14 Juli 2022, PENGUGAT menerima surat TERGUGAT IV, melalui Kuasa Hukumnya, sesuai surat No. : 02-267/SS-II/DD&P.SMI/VII/2022, perihal Peringatan/Somasi II ;

15. Bahwa, atas adanya surat-surat tersebut PENGUGAT menyampaikan tanggapan, yaitu sesuai surat No. : 05/KH-S&REKAN/IN/IX/2021, perihal Balasan Surat Pengosongan Tanah;

16. Bahwa, pada tanggal 4 Maret 2021, terjadi proses pelepasan hak atas tanah Obyek Sengketa, antara TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dengan TERGUGAT IV, dengan dibantu oleh TERGUGAT V, sebagaimana tertuang dalam AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH, No. : 01, tertanggal 4 Maret 2021, dibuat dihadapan TERGUGAT V, padahal adalah tidak boleh dilakukan proses pelepasan hak atas tanah Obyek Sengketa, apabila dalam keadaan sengketa dan

Halaman 89 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Obyek Sengketa sedang dikuasai oleh pihak lain (bukan dikuasai oleh Pemilik Obyek Sengketa) ;

17. Bahwa, berdasarkan ketentuan perundang-undangan, TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dengan TERGUGAT IV, dengan dibantu oleh TERGUGAT V, tidak boleh memaksakan melaksanakan proses Pelepasan Hak Atas Tanah Obyek Sengketa;

18. Bahwa, PENGGUGAT sangat keberatan dengan proses pelepasan hak atas tanah Obyek Sengketa, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

18.1.

PENGGUGAT sebagai Pembeli bertikad baik, telah melakukan pembayaran dan atau mengeluarkan sejumlah uang sebesar Rp. 317.000.000,00 (tiga ratus tujuh belas juta rupiah) ;

18.2.

PENGGUGAT hingga Gugatan aquo diajukan, masih menempati sebagian Obyek Sengketa;

19. Bahwa berdasarkan uraian di atas, perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, dapat dikategorikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad), sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH-Perdata;

20. Bahwa, perbuatan TERGUGAT IV, dikualifikasikan sebagai "Pembeli Yang Tidak Bertikad Baik", karena pembelian Obyek Sengketa dilakukan dengan tidak teliti mengenai status tanah Obyek Sengketa dan tidak teliti mengenai siapa yang menguasai tanah Obyek Sengketa. Bahwa, perihal TERGUGAT IV yang mengetahui status tanah dan mengetahui uang menguasai tanah, merupakan perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH-Perdata, jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. : 4, tahun 2016, bagian (B), Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum, angka (4), huruf (a), kaidahnya berbunyi : "Didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual";

Menimbang bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat I, II, menolak dan menyangkal seluruh dalildalil Penggugat dalam Gugatannya sepanjang Terhadap Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat I,II baik dalam posita maupun petitumnya dan menolak seluruh tuntutan, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata-nyata tidak bertentangan dengan dalil serta pendirian Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat I, II;

Halaman 90 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, bahwa objek sengketa yang dipermasalahkan dalam gugatan Penggugat a quo adalah adanya Perbuatan Erwin Hermana atau Orang Lain yang menerima uang transferan dari Penggugat melalui rekening atasnama Erwin Hermana sendiri dari rekening Penggugat Sendiri yang tidak ada hubungan dengan Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat I, II.

3. Bahwa setelah Tergugat I, II, III, baca dan pelajari seluruh gugatan Penggugat a quo tidak ada satupun dalil, argumen, dan fakta keterlibatan Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat I, II dalam pengiriman atau penyerahan uang dari Penggugat kepada Erwin Hermana Aquo, sehingga jikapun Quod Non- Penggugat benar-benar merasa dirugikan dan/atau terbukti secara nyata bahwa Orang lain atau Erwin Hermana telah melakukan perbuatan melawan hukum terkait tindakannya dalam penerimaan uang dari penggugat, maka secara hukum Tergugat I, II, III, V dan Turut Tergugat I, II **TIDAK BERTANGGUNGJAWAB**, secara keperdataan sebagaimana dalam ketentuan pasal 1365 KUHPerdara mengenai pertanggungjawaban perbuatan melawan hukum;

4. Bahwa namun sebaliknya, Tergugat I, II, III, V dan Turut Tergugat I, II justru menjadi pihak yang dirugikan dalam peristiwa hukum antara Penggugat dengan Erwin Hermana (Orang lain) aquo, Karena Tergugat I, II, III, V dan Turut Tergugat I, II telah terganggu proses Jual Beli yang sah dengan Tergugat V sesuai PP No 24 tahun 1997 jo.Sema No 4 tahun 2016 tentang Proses Pendaftaran Tanah, Jual Beli Tanah dengan prosedur yang patut, layak, pasti, konstitusi sehingga terganggu dengan gugatan aquo yang sebenarnya tidak ada korelasi apalagi kapasitas bahkan kedudukan hukumpun tidak ada kepentingan, apalagi proses pelepasan hak terganggu, pengukuran tanah jadi terbengkalai, karena Prosesnya dalam aturan Negara, sehingga memperlambat proses Pelepasan Hak yang sedang dilakukan Para pihak yang Punya kepentingan;

5. Bahwa oleh karena Tergugat I, II, III, dan Turut Tergugat I, II tidak terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat, maka dengan sendirinya tuntutan Penggugat tentang Ganti Rugi lainnya, haruslah dikesampingkan;

Menimbang bahwa Tergugat IV Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat IV dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil dari Penggugat sebagaimana tertuang di dalam Surat Gugatan Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat IV;
2. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat di dalam Surat Gugatan Penggugat, yang tidak ditanggapi secara vis a vis oleh Tergugat IV, bukan berarti Tergugat IV membenarkannya melainkan dengan pertimbangan bahwa dalil-dalil dari Penggugat

Halaman 91 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



tersebut tidak memiliki relevansi dengan gugatan *a quo* ataupun hanya perulangan atau *repetisi* dari dalil-dalil yang pernah dikemukakan sebelumnya, sehingga dengan demikian maka Tergugat IV merasa tidak perlu lagi menanggapi dan secara otomatis dalil-dalil dari Penggugat tersebut patut untuk ditolak dan dikesampingkan.

3. Bahwa terkait dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya tertanggal 30 Januari 2023 pada posita angka 1, angka 3, angka 12, dan angka 14 adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan atas fakta hukum. Karena jika ditelisik dengan seksama seluruh dalil Gugatan Penggugat maka tidak ditemukan satu buktipun yang menyatakan bahwa Penggugat memiliki hak atas tanah objek sengketa. Bahwa dalil yang dikemukakan Penggugat tersebut merupakan dalil kronologis klaim Penggugat terhadap objek sengketa, terhadap hal tersebut akan Tergugat IV tanggap sebagai berikut :

- a) Bahwa terkait dalil Penggugat berkenaan dengan objek sengketa tercatat atas nama AGUS SUMARNA adalah dalil yang sangat mengada-ada dan pantas untuk dikesampingkan untuk seluruhnya. Bahwa fakta hukum yang sebenarnya yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 2156/ Desa Kertasari tercatat atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2185/Desa Kertasari tercatat atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Yang selanjutnya kedua sertifikat tersebut beralih kepemilikannya kepada Pemerintah Daerah Cq Tergugat IV berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Mita Miranti Gani, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bandung (Tergugat V).
- b) Bahwa terkait dalil posita Penggugat pada angka 3 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "*Pihak Almarhum H. Agus Sumarna yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memiliki hubungan hukum dengan Penggugat yaitu perjanjian Jual Beli objek sengketa*". Dalil tersebut adalah dalil yang sangat mengada-ada dan pantas untuk dikesampingkan seluruhnya. Karena Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tidak pernah melakukan transaksi jual beli objek sengketa dengan Penggugat baik dihadapan notaris maupun secara dibawah tangan, adapun yang terjadi tanah objek sengketa telah di alihkan kepada Tergugat IV untuk digunakan menjalankan Roda Pemerintahan dibidang Kehutanan.
- c) Bahwa tidak benar dan tidak berdasarkan hukum apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada posita angka 12, angka 13 dan angka 14. Dan terkait dalil yang dikemukakan tersebut diatas, akan Tergugat IV tanggap sebagai berikut :

Halaman 92 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



- Bahwa terkait **bukti transfer** yang ditujukan kepada Erwin Hermana dan Heri Yoes Somantri tersebut diatas, sama sekali tidak membuktikan klaim Penggugat atas tanah dan bangunan yang dijadikan objek sengketa dalam perkara *a quo*. Karena baik Erwin Hermana dan Heri Yoes Somantri **sama sekali tidak memiliki hubungan hukum atau legal standing terhadap tanah dan bangunan yang dijadikan objek sengketa dalam perkara a quo**. Mengingat Sertifikat Hak Milik Nomor: 2156/ Desa Kertasari dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2185/Desa Kertasari **tercatat atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III**.

- Bahwa terkait dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan "*Penggugat tertarik dengan penawaran objek sengketa karena sebelumnya telah melakukan transaksi jual beli tanah SHM No. 2186/Desa Kertasari atas nama H. Agus Sumarna dengan Turut Tergugat II berdasarkan Salinan Penetapan Perkara No. 25/Pdt.P/2016/PN.TSM tanggal 1 Maret 2016*". Tergugat IV sebenarnya tidak akan mengomentari dalil tersebut, akan tetapi setelah diteliti dengan seksama dalil tersebut justru membuat bingung Tergugat IV karena bagaimana mungkin Penggugat dapat dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik atas tanah yang dijadikan Objek Sengketa jika hanya melihat pengalaman Penggugat dengan didasarkan pada Salinan Penetapan Perkara No. 25/Pdt.P/2016/PN.TSM tanggal 1 Maret 2016, bukankah seharusnya Penggugat mengecek terlebih dahulu bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 2156/ Desa Kertasari dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2185/Desa Kertasari saat itu telah tercatat atas nama Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III. Dan apabila Penggugat ingin membeli tanah yang dijadikan Objek Sengketa tersebut seharusnya membeli kepada **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** bukan kepada **Sdr. ERWIN HERMANA dan HERI Yoes SOMANTRI**.

- Bahwa jauh dari itu, apabila benar (padahal tidak benar (*quod non*)) telah terjadi perbuatan jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan kepercayaan H. AGUS SUMARNA yaitu **Sdr. ERWIN HERMANA dan HERI Yoes** dengan kesepakatan nilai jual *harga perbata Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah)*. Terhadap hal tersebut sudah dapat dipastikan bahwasanya jual beli Objek Sengketa tersebut tidak didasarkan pada itikad baik dan tidak sah secara Peraturan

Halaman 93 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.





perundang-undangan dan cacat secara hukum, karena jual beli tersebut tidak dilakukan oleh pemilik tanahnya langsung yaitu **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** melainkan kepada orang yang tidak berhak yaitu **Sdr. ERWIN HERMANA dan HERI YOES SOMANTRI**. Bahwa baik **Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III** maupun **Tergugat IV** sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, nyatanya Penggugat hanya membuat kesepakatan jual beli tersebut diatas dengan **Sdr. ERWIN HERMANA dan HERI YOES**. Sehingga seharusnya Penggugat meminta pertanggung jawaban kepada **Sdr. ERWIN HERMANA dan HERI YOES SOMANTRI** bukan kepada **para Tergugat**;

- Bahwa terkait dalil Penggugat tersebut diatas yang pada pokoknya menyatakan "*setelah terjadi kesepakatan jual beli dan atau dilakukan pembayaran atas objek sengketa, kemudian Penggugat menguasai sebagian objek sengketa, akan tetapi Penggugat tidak membuat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas 2 (dua) bidang tanah dimaksud*", dalil tersebut mencerminkan bahwasannya Penggugat tidak bisa membuktikan sama sekali adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dijadikan objek sengketa, sehingga sudah dipastikan bahwasannya **Penggugat bukanlah pembeli yang beritikad baik** karena tidak didasarkan pada jual beli yang sah secara hukum dan/atau perundang-undangan.

4. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam gugatannya pada posita angka 21 dengan tanggapan:

- a. Bahwa terkait dalil tersebut adalah dalil yang sangat sesat menyesatkan dan pantas untuk dikesampingkan seluruhnya, sebagaimana diketahui terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 2156/ Desa Kertasari dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2185/Desa Kertasari tercatat atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, yang mana saat ini telah beralih kepemilikannya kepada Tergugat IV dengan didasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Mita Miranti Gani, S.H., M.Kn/Tergugat V, sehingga sudah sepantasnyalah Tergugat IV dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik.
- b. Bahwa Jauh dari itu sebelum peralihan hak atas tanah objek sengketa tersebut dilakukan, Tergugat IV telah menempati tanah objek sengketa terlebih dahulu sebelum **Penggugat secara paksa menempati sebagian tanah objek sengketa tanpa ijin** dari pemiliknya. Sehingga faktanya Tergugat I, Tergugat II

Halaman 94 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



dan Tergugat III telah melakukan Teguran/Somasi kepada Penggugat yang menempati tanah objek sengketa. Dari fakta hukum tersebut dapat diartikan bahwasannya tindakan Penggugat memaksa menempati tanah objek sengketa tersebut tanpa persetujuan pemilik tanah objek sengketa adalah hal yang berlawanan dengan Hukum.

c. Atas dasar hal tersebut, terkait dalil Penggugat yang melarang dan keberatan atas pelepasan hak yang terjadi antara Tergugat IV dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta adanya dalil Penggugat yang menyimpulkan bahwa tidak sahnya pelepasan hak atas tanah objek sengketa dimaksud adalah dalil yang tidak berdasar hukum, tidak tepat, dan mengada-ada sehingga sudah sepantasnyalah dalil tersebut dapat dikesampingkan untuk seluruhnya.

5. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas atas dalil yang disampaikan oleh Penggugat tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terutama yang disampaikan pada gugatannya pada Posita angka 24,

6. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil yang disampaikan Penggugat pada Posita angka 26 Gugatan Penggugat, dimana Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Ciamis untuk meletakkan *Revindicatoir Beslag* dan *Conservatoir Beslag* terhadap tanah yang dijadikan objek sengketa menurut Penggugat.

Menimbang bahwa Tergugat V Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat V dengan tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil penggugat dalam surat gugatannya secara keseluruhan, kecuali dalil dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat V;
2. Bahwa penggugat tidak memahami tata cara peralihan objek yang benar, karena yang berhak menjual objek adalah pemilik (Tergugat I). sesuai dengan Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHP"), yang mempersyaratkan bahwa penjual haruslah pemilik dari barang yang dijual;
3. Bahwa penggugat yang mengakui sebagai pembeli beritikad baik harus sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 ("SEMA 4/2016");
4. Bahwa tindakan penggugat bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 ("SEMA 4/2016") yaitu : Penggugat melakukan jual beli bukan dengan pemilik, sedangkan pemilik objek adalah Tergugat I;
5. Bahwa Tergugat V berpendapat:
  - a. Bahwa "Penggugat menguasai sebagian objek yang disengketakan tanpa hak adalah bertentangan/melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 385 KUHPidana.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Bahwa "Penggugat adalah pembeli yang bertitkad buruk (tekwa der trow) melakukan jual beli tidak sesuai dengan *syarat-syarat dan ketentuan sesuai* Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 ("SEMA 4/2016");

c. Dalil penggugat membeli objek dari orang kepercayaan H. Sumarna adalah merupakan resiko sendiri bagi penggugat karena tidak ada hubungan hukum antara Erwin dengan penggugat I selaku pemilik objek;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah:

- Sebidang Tanah, seluas 1.170 m<sup>2</sup>, sesuai SHM. No. : 2156/Desa Kertasari, atas nama AGUS SUMARNA, terletak di Jl. Koperasi, Kel. Kertasari, Kec. Ciamis, Kab. Ciamis;
- Sebidang Tanah berikut Bangunan yang berdiri di atasnya, seluas 1.159 m<sup>2</sup>, sesuai SHM. No. : 2185/Desa Kertasari, atas nama AGUS SUMARNA, terletak di Jl. Koperasi, Kel. Kertasari, Kec. Ciamis, Kab. Ciamis;

2. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III adalah ahli waris dari almarhum Agus Sumarna;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut;

1. Apakah Penggugat Konvensi dipandang sebagai Pembeli yang bertitkad baik, serta tanah dan bangunan objek sengketa adalah sah milik Penggugat Konvensi yang diperoleh dari jual beli tersebut ?;
2. Apakah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ?;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/Pasal 283 R.Bg Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat Konvensi telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat P-1 sampai dengan P-23 serta 1 (satu) orang saksi yaitu Saksi Heri Yos Sumantri dan 1 (satu) orang ahli yaitu Hendra Sukarman, S.H.,S.E.,M.H;

Menimbang bahwa selanjutnya terlebih dahulu akan dipertimbangkan pokok persengketaan yang pertama yaitu Apakah Penggugat Konvensi dipandang sebagai Pembeli yang bertitkad baik serta tanah dan bangunan objek sengketa adalah sah milik Penggugat Konvensi yang diperoleh dari jual beli tersebut ?;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangan pokok persoalan tersebut akan

Halaman 96 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan terlebih dahulu terhadap keterangan dan kedudukan ahli yang diajukan kedua beah pihak, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan ketentuan pasal 164 HIR dapat disimpulkan bahwa secara formil, keterangan yang diberikan seorang ahli sejatinya berada di luar alat bukti, sehingga menurut hukum pembuktian perdata, keterangan tersebut sejatinya tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian, melainkan hanya semata-mata untuk menambah nilai kekuatan pembuktian yang ada, karena tanpa adanya pendapat/keterangan ahli tersebut pun Pengadilan tetap dapat memberikan pertimbangan dan mengambil keputusan atas permasalahan yang ada. Dalam ketentuan Pasal 154 ayat (4) HIR dan Pasal 229 Rv menyebutkan "*Pengadilan Negeri sama sekali tidak wajib menuruti pendapat ahli itu, jika pendapat itu berlawanan dengan keyakinannya*", berdasarkan penjelasan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa keterangan ahli sebagaimana tersebut diatas merupakan pendapat tentang suatu sebab akibat atas terjadinya suatu peristiwa hukum yang mengatur tentang sebuah kesepakatan dalam bentuk perjanjian, maka oleh karena itu cukuplah kiranya untuk membuktikan perkara a quo didasarkan pada aturan yang berlaku serta pembuktian yang diajukan kedua belah pihak, dan atas keterangan/pendapat ahli tersebut secara mutatis mutandis telah turut dipertimbangkan dalam pembuktian perkara a quo;

Menimbang bahwa kemudian mengenai alat bukti surat yang diajukan kedua belah pihak, Majelis Hakim akan mempertimbangkan hanya alat bukti surat yang mempunyai nilai korelasi, relevansi dan berkaitan dengan pembuktian perkara a quo, sedangkan yang tidak berkaitan dengan pokok persoalan, berdasarkan ketentuan pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan pasal 301 Rbg serta Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1985 dan Nomor 112 K/Pdt/1996 haruslah dinyatakan tidak mempunyai nilai pembuktian dan oleh karenanya harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku bahwa pengertian jual beli telah dijelaskan secara terang sebagaimana yang dijabarkan menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata diantara adalah:

- a. Pasal 1457 menjelaskan adalah suatu perjajian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harganya telah di janjikan;
- b. Pasal 1458 KUHPerdata menjelaskan jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum di bayar; dan
- c. Pasal 1458 KUHPerdata menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensuil dimana secara sederhana dapat dikatakan bahwa pada

Halaman 97 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasarnya setiap penerimaan yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan penerimaan, baik yang dilakukan secara lisan maupun yang dibuat dalam bentuk tertulis menunjukkan saat lahirnya perjanjian;

Menimbang, bahwa dari penjelasan tersebut diatas diperoleh kesimpulan bahwa Tujuan diadakannya suatu proses jual beli adalah untuk mengalihkan hak milik atas kebendaan yang dijual, dan telah terjadinya suatu perjanjian diantara lebih dari satu pihak. Perjanjian merupakan hal yang mudah bahkan sepele namun jika Prosedur tidak benar dan tidak memenuhi pasal atau undang undang yang mengatur, dan berlaku di Indonesia maka ketika ada gugatan hal tersebut akan cacat hukum bahkan batal demi hukum dan akan merugikan terhadap debitur kepada tawaran dari kreditur/pembeli dari tawaran penjual. Hal ini perlu di refleksikan bahwasannya masyarakat awam melakukan perjanjian jual beli hanya sebatas aturan kebiasaan saja, minim akan legalitas hukum yang jelas dalam perikatannya;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1491 KUHPdata (Tentang Kewajiban – Kewajiban si Penjual) Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasa benda yang dijual secara aman dan tenteram, kedua terhadap adanya cacat – cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang demikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembelian;

Menimbang, bahwa ketika terjadinya suatu perikatan sebagai legalitas yang jelas dalam hal jual beli maka akan setiap perikatan dilandasi dengan adanya suatu perjanjian antara kedua belah pihak, maka oleh karenanya berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPdata mengatur bahwa perjanjian harus memenuhi syarat sah nya perjanjian yaitu:

1. kata sepakat;
2. kecakapan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa dalam hal melakukan peralihan atas hak atau jual beli adanya suatu peristiwa yang disebut dengan akad yang dituangkan dalam suatu perjanjian, sedangkan yang dimaksud perjanjian adalah suatu peristiwa dengan mana dua orang atau lebih, saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum harta kekayaan. Selanjutnya adanya suatu perjanjian dapat diwujudkan dalam dua bentuk yaitu perjanjian yang dilakukan dengan tertulis, dan perjanjian yang dilakukan secara lisan. Untuk kedua bentuk tersebut sama kekuatannya, dalam arti sama kedudukannya untuk dilaksanakan oleh para pihak. Hanya saja bila perjanjian dibuat secara tertulis, dapat dengan mudah dipakai sebagai alat bukti bila

Halaman 98 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

## Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai terjadi persengketaan. Bila dibuat secara lisan dan kemudian terjadi perselisihan, maka akan lebih sulit pembuktiannya, karena disamping harus dapat menunjukkan saksi-saksi, juga diharapkan ada itikat baik dari pihak-pihak;

Menimbang, bahwa dalam hal yang menjadi obyek perjanjian adalah pengalihan hak atas tanah dan bangunan maka perjanjian tersebut selain harus memenuhi ketentuan-ketentuan tersebut diatas juga harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria yang mana dalam Pasal 5 menyatakan 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;

Menimbang bahwa menurut hukum adat pengertian jual beli hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemilik tanah dan bangunan selaku penjual kepada pembeli yang dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli kepada penjual yang bersifat tunai;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas Majelis Hakim akan menilai tentang keabsahan kepemilikan suatu hak dan terjadinya proses peralihan hak atas objek sengketa tersebut yang dilakukan dengan cara jual beli sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan Penggugat Konvensi tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil gugatan a quo pada posita poin 3 dan 12 bahwa antara Penggugat Konvensi dengan pihak almarhum H. Agus Sumarna, yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konvensi memiliki hubungan hukum dengan cara melakukan "Perjanjian Jual Beli Obyek Sengketa Secara Sah", sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1313, 1320 dan Pasal 1338 KUHPdata melalui kepercayaannya yaitu almarhum ERWIN HERMANA;

Menimbang bahwa dalam jual beli atas objek sengketa tersebut Penggugat Konvensi telah melakukan kesepakatan dengan almarhum ERWIN HERMANA mengenai harganya sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) perbata, kemudian Penggugat Konvensi melakukan pembayaran dengan cara transfer dan setor tunai dari rekening atas nama Penggugat Konvensi kepada rekening atas nama ERWIN HERMANA sebagaimana bukti surat P-1 sampai dengan P-11 dan P-18 sampai dengan P-23;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat P-13 dan P-14 serta bukti surat T.I, II, III & TT.II, III-6 dan T.I, II, III & TT.II, III-7 merupakan sertifikat tanah dan bangunan objek

Halaman 99 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa yang mana pemegang hak milik asalnya adalah atas nama Agus Sumarna. Berdasarkan bukti surat T.I, II, III & TT.II, III-5 bahwa Agus Sumarna telah meninggal dunia pada tanggal 10 Maret 2009, kemudian tanah dan bangunan objek sengketa beralih kepemilikannya kepada ahli waris Almarhum Agus Sumarna yaitu atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konvensi;

Menimbang bahwa selanjutnya yang akan dipertimbangkan apakah almarhum ERWIN HERMANA yang dimaksud Penggugat Konvensi merupakan kepercayaan pihak almarhum H. Agus Sumarna adalah orang yang berhak untuk menjual objek sengketa, sehingga bukti surat P-1 sampai dengan P-11 dan P-18 sampai dengan P-23 tersebut mempunyai kekuatan hukum sebagai atau bukti yang dinilai menguatkan dalil gugatan Penggugat Konvensi;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku seseorang dapat dibenarkan atau diperbolehkan untuk menjual harta orang lain jika telah diberikan kuasa untuk menjual oleh si pemilik, sebagaimana disebutkan dalam ketentuan sebagai berikut:

- Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:  
"Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa";
- Pasal 1793 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:  
"Kuasa dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum, dengan suatu surat di bawah tangan bahkan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh yang diberi kuasa";
- Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:  
"Pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan. Untuk memindahtangankan barang atau meletakkan hipotek di atasnya, untuk membuat suatu perdamaian, ataupun melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas";

Menimbang bahwa atas ketentuan tersebut apakah almarhum ERWIN HERMANA sebagai orang kepercayaan pihak almarhum Agus Sumarna menurut Penggugat Konvensi telah mendapatkan kuasa baik secara tertulis ataupun secara lisan untuk menjual tanah dan bangunan sebagaimana objek sengketa ?;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Heri Yos Sumantri yang pada pokoknya adalah bahwa saksi Heri Yos Sumantri mengetahui adanya jual beli dan pembayaran tanah objek sengketa dari Sdr. Erwin Hermana (Alm) kepada Penggugat dari cerita Penggugat Sendiri, bahwa saksi Heri Yos Sumantri sebagai salah satu staf

Halaman 100 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris sebelumnya pernah mengurus pembuatan akta jual beli tanah milik Almarhum Agus Sumarna yang lain yang dilakukan antara Sdr. Erwin Hermana dengan Penggugat yang diatas nama ahli waris yaitu Ai Handanyani, Bahwa saksi Heri Yos Sumantri pernah meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang ditransfer dari rekening Penggugat ke rekening atas nama saksi Heri Yos Sumantri sebagaimana bukti surat P-4 dan saksi Heri Yos Sumantri telah mengembalikan uang pinjaman tersebut sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu ruoiah) kepada Penggugat, bahwa saksi Heri Yos Sumantri tidak mengetahui dan tidak menyaksikan secara langsung mengenai proses peralihak hak atas objek sengketa dari Sdr. Erwin Hermana (Alm) kepada Penggugat Konvensi serta berapa harga yang disepakati atas jual beli tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Heri Yos Sumantri tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa saksi Heri Yos Sumantri mengetahui adanya peralihan hak atas objek sengketa dari Sdr. Erwin Hermana (Alm) kepada Penggugat tersebut dari cerita Penggugat sendiri, maka oleh karena itu terhadap keterangan saksi Heri Yos Sumantri tersebut dikategorikan merupakan keterangan yang diperoleh dari orang lain (testimonium de auditu), meskipun keterangannya dapat dijadikan sebagai suatu petunjuk namun berdasarkan fakta dipersidangan keterangan yang diberikan oleh saksi Heri Yos Sumantri tersebut tidak didukung dengan alat bukti lainnya. Kemudian berdasarkan ketentuan perundang-undangan terhadap keterangan dari saksi Heri Yos Sumantri tersebut berada diluar kategori sebagai keterangan seorang saksi yang ditentukan dalam Pasal 171 HIR dan Pasal 1907 KUH Perdata, oleh karena sumber kesaksian diperoleh secara tidak langsung atau berasal dari orang lain;

Menimbang bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 803 K/Sip/1970 tanggal 5 Mei 1971 yang pada prinsipnya menyatakan:

*"Kesaksian para saksi yang didengar dari orang lain de auditu tidak perlu dipertimbangkan oleh hakim, sehingga semua keterangan yang telah diberikan oleh para saksi de auditu didalam persidangan tersebut bukan merupakan alat bukti yang sah menurut hukum perdata";*

Menimbang bahwa terhadap bukti surat P-1 sampai dengan P-11 dan P-18 sampai dengan P-23 Majelis Haikm mempertimbangkan bahwa terhadap bukti surat P-4 dibuktikan dari keterangan saksi Heri Yos Sumantri merupakan transferan uang yang dipinjam oleh saksi Heri Yos Sumantri dari Penggugat, sedangkan terhadap P-1, P-2, P-3 sampai dengan P-11 dan P-18 sampai dengan P-23 membuktikan adanya transaksi melalui transfer dari rekening Penggugat kepada rekening atas nama Erwin Hermana, namun Majelis Hakim menilai bahwa bukti P-1, P-2, P-3 sampai dengan P-11 dan P-18 sampai dengan P-23 berupa transferan uang tersebut tidak didukung dengan alat bukti

Halaman 101 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lainnya bahwa transferan uang tersebut merupakan pembayaran sebagai uang muka/down payment (DP) atau tanda jadi dalam peristiwa jual beli atas objek sengketa yang dilakukan oleh Sdr. Erwin Hermana dengan Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat P-12 merupakan salinan putusan meskipun telah berkekuatan hukum tetap namun dipandang belum mempunyai kepastian hukum tentang hak milik yang sah atas objek sengketa, maka dipandang tidak mempunyai hubungan sebagai alat bukti surat dalam perkara a quo;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat P-15 merupakan pernyataan ahli waris dan bukti surat P-16 penetapan sebagai Wali dimana sebelumnya Penggugat Konvensi pernah melakukan jual beli atas tanah milik Alm. Agus Sumarna yang lain atas nama penjual Turut Tergugat II yaitu Ai Hnadayani dan anak-anaknya yang masih dibawah umur yang dilakukan oleh Sdr. Erwin Hermana (Alm) dan Penggugat Konvensi, Majelis Hakim menilai bahwa bukti surat P-15 dan P-16 tersebut tidaklah dapat menjadikan rujukan ataupun dasar bahwa sdr. Erwin Hermana (Alm) diberikan kebebasan untuk menjual tanah objek sengketa;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat P-17 merupakan petunjuk mengenai kepemilikan hak atas objek sengketa oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konvensi sebagai pemegang kepemilikan hak yang tercatat dalam sertifikat sebagaimana bukti surat P-13 dan P-14 serta bukti surat T.I, II, III & TT.II, III-6 dan T.I, II, III & TT.II, III-7, namun apakah peralihan hak yang diperoleh dari pewarisan tersebut oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, Majelis Hakim berpendapat tidak ada korelasi dan relevansinya untuk dipertimbangkan lebih lanjut mengingat perkara a quo mempersoalkan tentang proses jual beli objek sengketa bukan tentang pembagian warisan dari pewaris Almarhum Agus Sumarna;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tidak adanya satu bukti pun yang menunjukkan bahwa sdr. Erwin Hermana (Alm) yang notabene-nya disebut sebagai orang kepercayaan pihak keluarga Almarhum Agus Sumarna adalah orang yang berhak dan telah diberikan kuasa baik secara tertulis maupun secara lisan berdasarkan ketentuan pasal 1793 KUHPerdara untuk melakukan peristiwa hukum dalam hal jual beli atas objek sengketa perkara a quo;

Menimbang bahwa kemudian berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 dan pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata mengkategorikan pembeli yang beritikad baik adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

Halaman 102 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
2. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
3. Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
  - a. dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
  - b. didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
  - c. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

1. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
2. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
3. Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
4. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang bahwa kemudian dalam jual beli yang dimaksud Penggugat Konvensi meskipun telah disebutkan harganya, namun dalam pelaksanaan perjanjian jual beli dikenal dengan adanya sifat Asas Tunai dan Terang. Bahwa yang dimaksud dengan Asas Tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain tu, asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran. Sedangkan Asas Terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi;

Menimbang bahwa dari ketentuan syarat tersebut, berdasarkan fakta dan dalil gugatan Penggugat Konvensi, bahwa Penggugat Konvensi sebelumnya telah melakukan jual beli atas tanah milik Almarhum Agus Sumarna yang lain dari ahli warisnya yaitu Turut Tergugat II Ai Handayani dan anak-anaknya melalui Sdr. Erwin Hermana (Alm). Dari hal tersebut seharusnya Penggugat Konvensi dapat melakukan suatu peristiwa hukum

Halaman 103 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

langsung atas objek sengketa kepada salah satu para ahli waris Almarhum Agus Sumarna, namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat Konvensi melainkan hanya berdasarkan penawaran dari Sdr. Erwin Hermana (Alm) yang mengaku sebagai orang kepercayaan pihak keluarga Almarhum Agus Sumarna, kemudian sejak terjadinya peristiwa pembayaran yang dimaksud oleh Penggugat Konvensi atas pembelian tanah dan bangunan objek sengketa kepada Sdr. Erwin Hermawan (Alm) tersebut, Penggugat Konvensi tidak pernah berkomunikasi atau membuat suatu perjanjian dengan salah satu pihak para ahli waris Almarhum Agus Sumarna tersebut, padahal Penggugat Konvensi mengetahui bahwa tanah dan objek sengketa adalah milik Almarhum Agus Sumarna dan yang berhak menjualnya adalah para ahli waris Almarhum Agus Sumarna yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta dipersidangan jual beli atas objek sengketa oleh Penggugat Konvensi dengan Sdr. Erwin Hermana (Alm) tersebut tidak adanya dibuatkan suatu perjanjian tertulis dan tidak adanya penyerahan hak baik tanah dan bangunan beserta alas hak berupa bukti surat kepemilikannya, serta pembayaran dilakukan seperti apa meskipun disebutkan harganya perbata namun tidak dikalkulasikan nominal nilai harga keseluruhan, sehingga menyebabkan ketidakjelasan mengenai proses peralihan hak atas objek sengketa, maka dengan demikian sifat asas Tunai dan Terang dalam suatu perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi dengan Sdr. Erwin Hermana (Alm) tersebut tidak terpenuhi;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas Penggugat Konvensi dinilai tidak melakukan suatu asas kehati-hatian dalam melakukan peristiwa jual beli tersebut, dan terhadap Penggugat Konvensi tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik;

Menimbang bahwa dengan demikian terhadap bukti surat P-1 sampai dengan P-11 dan P-18 sampai dengan P-23 tersebut tidak dapat membuktikan adanya suatu peristiwa hukum telah terjadinya kesepakatan peralihan hak atas objek sengketa antara Penggugat Konvensi dengan pihak almarhum Agus Sumarna yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, serta Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III Konvensi melalui Sdr. Erwin Hermana (Alm), maka oleh karenanya peralihan hak dengan dasar jual beli yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi dengan Sdr. Erwin Hermana (Alm) atas tanah dan bangunan objek sengketa tersebut dinilai dan dipandang tidak pernah ada, dan tidak sah karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas, Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya terutama mengenai keabsahan dasar jual beli serta kepemilikannya atas objek sengketa tersebut, maka terhadap petitum pokok gugatan Penggugat Konvensi pada poin 2, 3 dan 4 tersebut dinyatakan tidak

Halaman 104 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berhasil dibuktikan dan oleh karena itu haruslah ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena petitum poin 2, 3 dan 4 tersebut telah ditolak, maka terhadap petitum Penggugat Konvensi selain dan selebihnya sebagaimana dalam gugatan tidak ada relevansi untuk dipertimbangkan lagi oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang bahwa sebagaimana ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1201 K/SIP/1973 tanggal 14 Nopember 1974 menyatakan:

*"bahwa selama dalam persidangan pihak Penggugat ternyata tidak berhasil membuktikan semua posita gugatannya dengan alat-alat bukti yang tersedia, Majelis Hakim harus memberi putusan yang amarnya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya";*

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

## DALAM REKONVENSI:

Menimbang bahwa dalam Jawabannya Tergugat I, Tergugat I, Tergugat III, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III secara bersama-sama mengajukan gugatan Rekonvensi, sedangkan untuk Tergugat IV mengajukan gugatan Rekonvensi tersendiri, maka untuk memudahkan penyebutan kedudukan para pihak dalam Rekonvensi ini akan disebutkan sebagai berikut::

Penggugat I Rekonvensi adalah Tergugat I Konvensi;

Penggugat II Rekonvensi adalah Tergugat II Konvensi;

Penggugat III Rekonvensi adalah Tergugat III Konvensi;

Penggugat IV Rekonvensi adalah Tergugat IV Konvensi;

Penggugat V Rekonvensi adalah Turut Tergugat II Konvensi;

Penggugat VI Rekonvensi adalah Turut Tergugat VI Konvensi;

Bahwa Penggugat I, II, III, IV, V & VI Rekonvensi tersebut selanjutnya akan disebut sebagai para Penggugat Rekonvensi;

Tergugat Rekonvensi adalah Penggugat Konvensi;

Turut Tergugat I Rekonvensi adalah Tergugat V Konvensi;

Turut Tergugat II Rekonvensi adalah Turut Tergugat I Konvensi;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat V dan Penggugat VI Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III Konvensi pada pokoknya adalah:

1. Bahwa dalil-dalil eksepsi dan jawaban dalam pokok perkara yang dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali untuk rekonvensi;

Halaman 105 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat dR/Tergugat I, II, III, dK mengaku adalah benar bahwa Penggugat dR/Tergugat I,II, III, dan Turut Tergugat II, III, tidak pernah mengetahui peristiwa Penyerahan uang dari Tergugat dK kepada orang laon yang di Ketahui saat ini bernama Erwin Hermana melalui Tranferan seperti yang tercantum dalam gugatan Aquo, sekaligus terbantahkan sudah dalil Tergugat dK/Penggugat tentang pengiriman uang tersebut ternyata dengan kenyataan faktanya tidak ada satupun dalil Tergugat dK/Penggugat yang berhubungan dengan Tergugat dR, tidak ada satupun dalil dan fakta yang dalam perkara aquo penerimaan uang apalagi penyerahannya terdokumenkan melalui transferan Bank dalam rekening antara Tergugat dK/Penggugat yang diluar atas tanggungjawab Penggugat dR/Tergugat I,II,III, dan Turut Tergugat II, III.

3. Bahwa Pengiriman dan/transfer uang dari Tergugat dK/Penggugat diatas tidak terkait dengan proses jual beli yang terjadi dalam perkara Aquo, dimana Tergugat dK/Penggugat hanya menghubungkan-hubungkan saja padahal seluruh peristiwa jauh dari kenyataan apalagi sampai bertindak dan berhendak membatalkan proses Jual beli yang telah sah, patut, dan beraturan secara Peranturan Pemerintah Ni 24 tahun 1997 jo.SE MA No 4 tahun 2016.

4. Bahwa menurut Penggugat dR/Tergugat I, II,I II, dan Turut Tergugat 2,3, alasan digugatkan ulang, hanya karena ditariknya Turut Tergugat 3 dari saksi menjadi pihak dengan membuat penetapan pengadilan itu justru semakin terbuka kekeliruan (dwaling), pemaksaan kehendak (Dwangsom), Pemalsuan hukum (Bedrog), karena dengan terus menerus melakukan gugatan dengan mengganggu proses jual beli yang secara sah patut juga tertib telah dilaksanakan Penggugat dR/Tergugat I,II,III, dengan pihak Turut Tergugat I dalam Hal ini Kantor Cabang Dinas Kehutanan Jawa Barat.

5. Bahwa tidak pernah menerima transferan dari Tergugat dK/Penggugat diterima Tergugat I,II,III, diterima baik secara tunai apalagi melalui transfer melalui Perbankan yang jelas ada dokumen bank sebagai bukti ternyata hanya Tergugat dK/Penggugat dan yang orang lain bernama Erwin Hermana sehingga gugatan ini pun seperti gugatan sebelumnya NO.

6. Bahwa justru sebaliknya Tergugat dK/Penggugat berupaya terus menerus menghalangi, menghambat bahkan dapat merugikan sehingga berakibat justru Tergugat dK/Penggugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dikemukakan diatas, baik yang dilakukan dengan sengaja, ataupun karena kelalaiannya, telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi Penggugat dR/Tergugat I,II,III, dan Turut Tergugat II, III yang dapat diperhitungkan secara immateril (moril) maupun materil;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat IV

Halaman 106 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi pada pokoknya adalah:

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan bagian Dalam Pokok Perkara Dalam Konvensi, mohon agar secara *mutatis mutandis* dianggap termuat pula pada bagian Gugatan Rekonvensi ini, sehingga merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa terkait tanah yang dijadikan objek sengketa dalam perkara *a quo* yaitu:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 2156/Desa Kertasari, Seluas 1170 M<sup>2</sup> (seribu seratus tujuh puluh meter persegi) Surat Ukur tertanggal 05 Februari 2004 Nomor 203/kertasari/2004, yang terletak di Jalan Koperasi Desa Kertasari, Kecamatan Ciamis, Kabupaten Ciamis, Provinsi Jawa Barat atas nama TURUT TERGUGAT I DR/TERGUGAT I DK, TURUT TERGUGAT II DR/TERGUGAT II DK, TURUT TERGUGAT III DR/TERGUGAT III DK; dan
- Sertifikat Hak Milik Nomor 2185/Desa Kertasari, Seluas 1159 M<sup>2</sup> (seribu seratus lima puluh sembilan meter persegi) Surat Ukur tertanggal 14 Juli 2004 Nomor 217/kertasari/2004, yang terletak di Jalan Koperasi Desa Kertasari, Kecamatan Ciamis, Kabupaten Ciamis, Provinsi Jawa Barat atas nama TURUT TERGUGAT I DR/TERGUGAT I DK, TURUT TERGUGAT II DR/TERGUGAT II DK, TURUT TERGUGAT III DR/TERGUGAT III DK.

Adapun kedua bidang tanah tersebut, saat ini telah menjadi tanah Negara dan/atau tanah milik Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat yang dikuasai langsung oleh PENGUGAT DR/TERGUGAT IV DK. Adapun kronologis singkat terkait tercatatnya tanah tersebut sebagai aset Milik Pemerintah Provinsi Jawa Barat dan dikuasai langsung oleh PENGUGAT DR/TERGUGAT IV DK adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa sehubungan dengan adanya kebutuhan sarana dan prasarana berupa tanah dan bangunan untuk Cabang Dinas Kehutanan("CDK") Wilayah VII pada Dinas Kehutanan Provinsi Jawa Barat berupa tanah dan bangunan, Kepala Cabang Dinas Kehutanan Wilayah VII mengajukan Permohonan Pengadaan Tanah dan Bangunan yang berlokasi di Jl. Raya Cikoneng Kabupaten Ciamis kepada Kepala Dinas Kehutanan Provinsi Jawa Barat melalui Surat tertanggal 800/543/CDK Wil.VII tertanggal 8 Juni 2020 Perihal Permohonan Pengadaan Tanah dan Bangunan Kantor CDK Wilayah VII.
- b. Atas dasar surat tersebut setelah mendapat persetujuan dari Dinas Kehutanan Provinsi Jawa Barat, selanjutnya pada tanggal 2 November 2020 Cabang Dinas Kehutanan Wilayah VII mengundang KJPP Aditya Iskandar & Rekan perihal Pengadaan Langsung Penyedia Jasa Konsultasi Pejabat Pengadaan pada Dinas Kehutanan Provinsi Jawa

Halaman 107 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat untuk paket pekerjaan Pengadaan Jasa Konsultasi Penilaian Appraisal.

c. Bahwa pada tanggal 11 November 2020 Cabang Dinas Kehutanan Wilayah VII menerbitkan Surat Perintah Kerja selama 20 (dua puluh) hari kalender dari tanggal 11 s.d 30 November 2020 Kepada KJPP Aditya Iskandar dan Rekan untuk pekerjaan Pengadaan Jasa Konsultasi Penilaian/ Appraisal.

d. Setelah pekerjaannya selesai pada tanggal 30 November 2020 KJPP Aditya Iskandar & Rekan menerbitkan Laporan Akhir Jasa Konsultasi Penilaian/ Appraisal nomor: 00850/2.0003-01/PI/11/0293/1/XI/2020 Pada Kegiatan Pemeliharaan Fasilitas dan Gedung Kantor yang berlokasi di Jalan Koperasi No.77 Kelurahan Kertasari, Kecamatan Ciamis Kabupaten Ciamis Jawa Barat dengan objek Gedung Kantor yang berlokasi di Jalan Koperasi No.77 Kelurahan Kertasari Kec Ciamis Kab Ciamis Jawa Barat dengan data pendukung SHM nomor: 2185/ Desa Kertasari dan SHM nomor: 2156/ Desa Kertasari yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab Ciamis yang luas tanah 1.159 m2 dan 1.170 m2. Atas pengukuran tersebut terbitlah nilai pasar sebesar Rp 3.684.330,-.

e. Bahwa setelah mendapat nilai appraisal, pada tanggal 17 Februari 2021 Cabang Dinas Kehutanan Wilayah VII bersama dengan Turut Tergugat DR/ Tergugat I DK selaku pemilik tanah dan bangunan perkara *a quo* menyepakati harga jual beli sebesar Rp1.507.000,- dikali luas tanah keseluruhan 2.329 m2 dengan total harga Rp. 3.509.803.000,- yang didalamnya sudah termasuk dengan pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku dan menjadi tanggung jawab Teti Herawati selaku pemilik tanah, hal tersebut kemudian dituangkan dalam Berita Acara Musyawarah Nomor: 168/BA/CDK Wil VII tertanggal 17 Februari 2021 tentang Hasil Musyawarah Kesepakatan Pihak Pemilik Tanah yang akan digunakan untuk Pengadaan Tanah dan Gedung Kantor Cabang Dinas Kehutanan Wilayah VII Provinsi Jawa Barat yang terletak di Kelurahan Kertasari Kecamatan Ciamis Kabupaten Ciamis;

f. Setelah proses jual beli tersebut dilaksanakan, pada tanggal 25 Februari 2021 Cabang Dinas Kehutanan Wilayah VII bersurat nomor: 181/PL.04.02/CDK Wil VII kepada Mita Miranti Gani, S.H., M.Kn., beralamat di Jl. Raya Cinunuk No. 135 B Kabupaten Bandung untuk dibuatkan Akta Pelepasan Hak objek sengketa perkara *a quo* antara

Halaman 108 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.





Kuasa Pengguna Anggaran Cabang Dinas Kehutanan Wilayah VII Ciamis (H. Ucu Saepudin, S.Sos., M.M) dengan pemilik tanah Ny. Teti Herawati.

g. Bahwa pada hari Kamis tanggal 04 Maret 2021 dihadapan Notaris Mita Miranti Gani, S.H., M.Kn., Para Tergugat selaku pemilik 2 bidang tanah yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 2156/ Desa Kertasari seluas 1.170 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2185/Desa Kertasari seluas 1.159 m<sup>2</sup> telah melepaskan hak atas kedua bidang tanah tersebut kepada Turut Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 01 tanggal 04 Maret 2021.

h. Bahwa setelah dilakukan beberapa proses Pengadaan tanah untuk kepentingan Umum yaitu dalam rangka menjalankan roda pemerintahan di Bidang Kehutanan, selanjutnya Pemerintah Provinsi Jawa Barat melalui Badan Pengelolaan Keuangan dan Barang Milik Daerah memasukan tanah dan bangunan tersebut kedalam Kartu Inventaris Barang Daerah (KIB A) yang teregister dengan No. 01.01.05.05.09/1.3.1.5.5/883608/883608, sehingga tanah dan bangunan tersebut secara resmi menjadi milik Negara dan/atau Pemerintah Daerah.

3. Bahwa kepemilikan PENGUGAT DR/TERGUGAT IV DK atas tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2156/Desa Kertasari dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2185/Desa Kertasari berdasarkan penyerahan hak atas tanah dari **TETI HERAWATI (TURUT TERGUGAT I DR/TERGUGAT I DK), PUTRI AGUSTINI (TURUT TERGUGAT II DR/TERGUGAT II DK) dan MUHAMMAD ANGGA SAPUTRA (TURUT TERGUGAT III DR/TERGUGAT III DK)** sebagaimana Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 01 Tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Mita Miranti Gani, S.H., M.Kn., (Turut Tergugat IV DR/ Tergugat V DK) untuk itu sudah sewajarnya apabila penyerahan hak atas tanah sebagaimana akta tersebut dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum;

4. Bahwa TERGUGAT DR/PENGUGAT DK adalah orang yang jelas tanpa alas hak yang sah menurut hukum menguasai sebagian tanah milik PENGUGAT DR/TERGUGAT IV DK, yang dipergunakan TERGUGAT DR/PENGUGAT DK untuk gudang bahan bangunan seluas 30 (tiga puluh) Bata atau  $\pm 420 \text{ M}^2$  (empat ratus dua puluh meter persegi). Bahwa perbuatan TERGUGAT DR/PENGUGAT DK tersebut di atas dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat. Hal tersebut jelas-jelas membuat kerugian bagi PENGUGAT DR/TERGUGAT IV DK, mengingat PENGUGAT DR/TERGUGAT IV DK adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan

*Halaman 109 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dijadikan Objek Sengketa *a quo*, akan tetapi PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK tidak bisa memanfaatkan sebagian tanah dan bangunan tersebut baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan jalannya roda Pemerintahan di Bidang Kehutanan.

Atas dasar hal tersebut, perbuatan yang dilakukan TERGUGAT DR/PENGUGAT DK dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata yang berbunyi:

*"tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";*

5. Bahwa perbuatan TERGUGAT DR/PENGUGAT DK telah memenuhi unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPdata yaitu :

- **Adanya Suatu Perbuatan :**

Bahwa suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari sipelaknya. Perbuatan disini dimaksudkan berbuat sesuatu (dalam arti aktif) ataupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), tetapi sikap ini bersumber pada kesadaran dari yang bersangkutan akan tindakan yang harus dilakukan, bahwa dalam perkara *aquo* TERGUGAT DR/PENGUGAT DK melakukan penguasaan sebagian tanah milik PENGUGAT DR/TERGUGAT IV DK seluas 30 (tiga puluh) Bata atau  $\pm 420 M^2$  (empat ratus dua puluh meter persegi) tanpa adanya alas hak yang sah secara hukum. Berdasarkan hal tersebut unsur adanya suatu perbuatan telah terpenuhi karena perbuatan TERGUGAT DR/PENGUGAT DK telah bertentangan dengan kewajiban hukumnya, atau perbuatannya bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan PENGUGAT DR/TERGUGAT IV DK sebagai pemilik tanah dan bangunan tersebut.

- **Perbuatan tersebut Bersifat Melawan Hukum;**

Bahwa unsur melawan hukum telah diartikan dalam arti yang seluas-luasnya yakni meliputi hal-hal sebagai berikut : perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, atau perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Bahwa perbuatan TERGUGAT DR/PENGUGAT DK yang telah menguasai sebagian tanah tanpa alas hak yang sah secara hukum seluas 30 (tiga puluh)

Halaman 110 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



Bata atau  $\pm 420 \text{ M}^2$  (empat ratus dua puluh meter persegi) adalah perbuatan yang bersifat melawan hukum, terhadap hal tersebut PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK telah memperingatkan TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK untuk meninggalkan sebagian tanah dan bangunan yang dikuasai oleh TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK akan tetapi tidak dihiraukan dan TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK malah mengajukan gugatan tanpa disertai bukti bukti yang valid, sehingga patut diduga adanya itikad yang tidak baik dari TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK untuk menguasai sebagian tanah dan bangunan yang dijadikan objek sengketa, atas dasar hal tersebut, perbuatan TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat yang telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK.

- **Ada Kesalahan Dari Pihak Pelaku;**

Bahwa adanya transfer uang dari TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK kepada **ERWIN HERMANA dan HERI YOES SOMANTRI** yang bukan pemilik tanah dan bangunan adalah sepenuhnya kesalahan dari TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK. TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK tidak melakukan pengecekan langsung ke pemilik tanah dan bangunan untuk memastikan kebenaran tanah dan bangunan tersebut dijual oleh pemiliknya, padahal TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK mengetahui siapa pemilik tanah dan bangunan tersebut, jauh dari itu TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK dengan sengaja menempati sebagian tanah milik PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK tanpa adanya alas hak penguasaan tanah yang diakui peraturan perundang-undangan, untuk itu unsur kesalahan dari pihak pelaku telah terpenuhi.

- **Ada Kerugian Yang Ditimbulkan Bagi Korban;**

Bahwa dengan adanya penguasaan sebagian tanah dan bangunan milik PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK telah menimbulkan kerugian yang nyata bagi PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK yaitu tidak bisa memanfaatkan sebagian tanah dan bangunan tersebut baik untuk kepentingan masyarakat/umum maupun untuk kepentingan jalannya roda Pemerintahan di Bidang Kehutanan. Bahwa disamping itu, TERGUGAT DR/PENGGUGAT DK dengan sengaja menempati sebagian tanah milik PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK tanpa ijin, tanpa timbal balik apa-apa, tanpa ada pembayaran sewa apa pun, dan secara sengaja tidak mau pergi walaupun sudah diperingati melalui surat oleh PENGGUGAT DR/TERGUGAT IV DK.

- **Ada Hubungan Kausal Antara Perbuatan Dengan Kerugian;**

*Halaman 111 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.*



Bahwa perbuatan TERGUGAT DR/PENGUGAT DK tanpa alas hak yang sah secara hukum yang menguasai sebagian tanah dan bangunan milik PENGUGAT DR/TERGUGAT IV DK telah menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT DR/TERGUGAT IV DK yakni tidak bisa memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut untuk kepentingan pelayanan bagi masyarakat umum, yang mana tanah dan bangunan yang dikuasai oleh TERGUGAT DR/PENGUGAT DK akan dipergunakan untuk kepentingan pelayanan bagi masyarakat dan untuk kepentingan jalannya roda Pemerintahan di Bidang Kehutanan yang dilaksanakan oleh PENGUGAT DR/TERGUGAT IV DK.

Bahwa oleh karena perbuatan TERGUGAT DR/PENGUGAT DK telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata, maka dengan ini PENGUGAT DR/TERGUGAT IV DK mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili serta Memutus Perkara *a quo* untuk menyatakan menerima gugatan Rekonvensi PENGUGAT DR/TERGUGAT IV DK untuk seluruhnya dan menyatakan **TERGUGAT DR/PENGUGAT DK telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.**

6. Bahwa PENGUGAT DR/TERGUGAT IV DK telah melakukan musyawarah dan mengirimkan surat somasi sebanyak 2 kali kepada TERGUGAT DR/PENGUGAT DK yaitu surat somasi pada tanggal 30 Juni 2022 dan surat somasi pada tanggal 14 Juli 2022, tetapi TERGUGAT DR/PENGUGAT DK tidak mau pergi dan tetap menguasai sebagian tanah berikut bangunan tanpa alas hak yang sah menurut hukum;

7. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT DR/PENGUGAT DK mengakibatkan kerugian materiil yang pada dasarnya tidak terhitung nilainya, akan tetapi demi sempurnanya gugatan rekonvensi *a quo*, maka untuk keberlangsungan Kegiatan pelayanan masyarakat dan/atau dalam rangka menjalankan roda Pemerintahan di Bidang Kehutanan serta menjamin kepastian hukum agar tidak terjadi permasalahan dikemudian hari, PENGUGAT DR/TERGUGAT IV DK menuntut TERGUGAT DR/PENGUGAT DK untuk dijatuhi hukuman membayar kerugian materiil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

Menimbang bahwa terhadap gugatan Rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa berkaitan dengan pembayaran tanda jadi (*uang muka*) dari Penggugat DK(Tergugat DR), melalui almarhum Erwin Hermana (*istri Turut Tergugat III*

Halaman 112 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DK/Penggugat DR), adalah merupakan fakta yang menimbulkan adanya hubungan hukum, karena pembayaran tanda jadi (*uang muka*) melalui almarhum Erwin Hermana adalah berkaitan erat dengan transaksi jual beli Objek Sengketa, peninggalan almarhum H. Agus Sumarna, yang sekarang turun dan milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III DK(Penggugat DR) ;

2. Bahwa ditariknya Turut Tergugat III DK (Penggugat DR), adalah hak dari Penggugat DK (Tergugat DR) sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata dan bukan merupakan kekeliruan (*dwaling*),bukan pemaksaan kehendak (*dwangsom*) bukan pemalsuan hukum (*bedrog*). Bahwa seperti sikap dari Penggugat DK yang demikian, menunjukan bahwa Penggugat DR tidak memahami ketentuan Hukum Acara Perdata;

3. Bahwa Penggugat DK (Tergugat DR) menolak dengan tegas terhadap tuntutan ganti rugi dari Penggugat DR, atas pembayaran ganti rugi material sebesar Rp. 3.500.000.00,00 (tiga milyar lima ratus juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah), karena adalah tuntutan yang tidak jelas dasar hukumnya, mengada-ngada dan tidak berkualitas;

4. Bahwa gugatan rekonvensi hanya dapat dilakukan oleh Penggugat DR utama/Para Tergugat DK utama, apabila nyata-nyata fakta hukumnyasuatu gugatan dibuat asal-asalan dan gugatan yang tidak berdasarkan hukum, sedangkan gugatan PenggugatDK/Para Tergugat DR telah benar dan jelas menggugat Para Tergugat DK/Penggugat DR serta terdapat hubungan hukum, olehkarenanya gugatan rekonvensi dari Penggugat DR/Para Tergugat DKharuslah ditolakatau setidaknya tidaknya untuk tidak dapat diterima, sesuai dengan tujuan pembuat Undang-undang mengenai hak mengajukan gugatan rekonvensi;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah:

- Sebidang Tanah, seluas 1.170 m<sup>2</sup>, sesuai SHM. No. : 2156/Desa Kertasari, atas nama AGUS SUMARNA, terletak di Jl. Koperasi, Kel. Kertasari, Kec. Ciamis, Kab. Ciamis;
- Sebidang Tanah berikut Bangunan yang berdiri di atasnya, seluas 1.159 m<sup>2</sup>, sesuai SHM. No. : 2185/Desa Kertasari, atas nama AGUS SUMARNA, terletak di Jl. Koperasi, Kel. Kertasari, Kec. Ciamis, Kab. Ciamis;

2. Bahwa Penggugat I, II, III, IN & V adalah ahli waris dari almarhum Agus Sumarna; Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah:

1. Apakah tanah dan bangunan Objek Sengketa adalah sah milik

Halaman 113 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III Rekonvensi;

2. Apakah peralihan hak atas tanah dan bangunan objek sengketa dari Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III Rekonvensi kepada Penggugat VI Rekonvensi adalah sah menurut hukum;

3. Apakah Tergugat Rekonvensi menguasai sebagian tanah dan bangunan objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan para Penggugat Rekonvensi disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/Pasal 283 R.Bg para Penggugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat I, II, III, V dan V Rekonvensi telah mengajukan alat bukti yang dalam Konvensi dijadikan juga sebagai alat bukti dalam Rekonvensi adalah berupa bukti surat T.I, II, III & TT.II, III-1 sampai dengan T.I, II, III & TT.II, III-13 serta 2 (dua) orang ahli yaitu 1. Ahli Rika, Maryam, SH. M.Kn dan 2. Ahli Dede Permana, S.H.,M.H;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat IV Rekonvensi telah mengajukan alat bukti yang dalam Konvensi dijadikan juga sebagai alat bukti dalam Rekonvensi adalah berupa bukti surat T.IV-1 sampai dengan T.IV-24;

Menimbang bahwa terhadap keterangan ahli tersebut, sebagaimana telah dipertimbangkan dalam gugatan Konvensi telah turut dipertimbangkan pula dan menjadi bagian dalam pertimbangan gugatan Rekonvensi;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan pokok persengketaan yang pertama yaitu Apakah tanah dan bangunan Objek Sengketa adalah sah milik Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III Rekonvensi ?

Menimbang bahwa berdasarkan gugatan Konvensi dan gugatan Rekonvensi dipersidangan bahwa tanah dan bangunan objek sengketa berdasarkan bukti surat T.I, II, III & TT.II, III-6 dan T.I, II, III & TT.II, III-7 pemilik asal adalah Agus Sumarna. Kemudian pada tanggal 10 Maret 2009 berdasarkan bukti T.I, II, III & TT.II, III-5 Agus Sumarna telah meninggal dunia. Bahwa semasa hidupnya almarhum Agus Sumarna memiliki 3 (tiga) orang istri baik yang dinikahkan secara sah (hukum agama dan negara) maupun yang dinikahkan secara siri yaitu Penggugat I, Penggugat V dan Penggugat VI Rekonvensi/Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III Konvensi;

Menimbang bahwa sebelum meninggal dalam menjalankan kehidupannya Almarhum Agus Sumarna memiliki harta yang diantaranya adalah tanah dan bangunan objek sengketa dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 2156/Desa Kertasari dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2185/Desa Kertasari. Dan terhadap tanah dan bangunan objek sengketa tersebut merupakan harta warisan dari pewaris Almarhum Agus Sumarna

Halaman 114 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mana berdasarkan bukti surat T.I, II, III & TT.II, III-6 dan T.I, II, III & TT.II, III-7 telah dilakukan peralihak hak dengan warisan yang dialihkan atas nama Pengugat I, Penggugat II dan Penggugat III Rekonvensi;

Menimbang bahwa atas peralihan harta warisan objek sengketa kepada Pengugat I, Penggugat II dan Penggugat III Rekonvensi tersebut berdasarkan Jawaban Konvensi dan gugatan Rekonvensi baik Penggugat V Rekonvensi/Turut Tergugat II Konvensi maupun Penggugat VI Rekonvensi/Turut Tergugat III Konvensi yang merupakan pihak ahli waris lainnya dari Almarhum Agus Sumarna tidak ada menyatakan keberatan atau mempersoalkan tanah dan bangunan objek sengketa yang berasal dari warisan pewaris Almarhum Agus Suamarna tersebut dialihkan/diwariskan kepada Pengugat I, Penggugat II dan Penggugat III Rekonvensi, maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa atas tanah dan bangunan objek sengketa sebagaimana didasari alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2156/Desa Kertasari dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2185/Desa Kertasari tersebut sepanjang dalam perkara a quo adalah sah milik Pengugat I, Penggugat II dan Penggugat III Rekonvensi;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah peralihan hak atas tanah dan bangunan objek sengketa dari Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III Rekonvensi kepada Penggugat VI Rekonvensi adalah sah menurut hukum;

Menimbang bahwa dasar hukum dan pengertian peralihan dengan perjanjian jual beli sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan gugatan Konvensi secara mutatis mutandis menjadi bagian dalam pertimbangan gugatan Rekonvensi;

Menimbang bahwa Penggugat VI Rekonvensi selaku Instansi Pemerintahan dalam melakukan suatu perjanjian jual beli atas tanah atau dengan kata lain pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dilalui dengan proses yang telah ditetapkan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku. Tahapan pengadaan tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, meliputi: perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil, Junto Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Menimbang bahwa untuk pengadaan tanah skala kecil yaitu pengadaan tanah dibawah 5 (lima) hektar diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2015 sebagaimana diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala

Halaman 115 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 yaitu pada Pasal 53 ayat (3), selain itu penilaian tanahnya menggunakan hasil penilaian jasa penilai;

Menimbang bahwa berdasar bukti surat T.IV-1 sampai dengan T.IV-17 dalam melakukan proses pengadaan tanah tersebut Penggugat IV Rekonvensi telah melakukan kajian dan mekanisme sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dan kemudian setelah adanya kesepakatan antara Penggugat IV Rekonvensi dengan penjual yaitu Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III Rekonvensi dalam hal peralihan tanah dan bangunan objek sengketa sebagaimana dituangkan dalam bukti surat T.IV-18 berupa berita acara kesepakatan, lalu atas kesepakatan perjanjian jual beli antara Penggugat IV Rekonvensi dengan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III Rekonvensi tersebut, Penggugat IV Rekonvensi mengajukan permohonan pembuatan akta pelepasan hak yang kemudian dibuatkan atau diterbitkan akta pelepasan hak atas tanah nomor 01 tanggal 04 Maret 2021 sebagaimana bukti surat T.IV-20 oleh Turut Tergugat I Rekonvensi/Tergugat V Konvensi selaku Notaris;

Menimbang bahwa sesuai dan berpedoman dengan kaidah hukum yang tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 554 K/Sip/1976 yang berbunyi:

*"Berdasarkan pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961 setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat akta tanah setidaknya dihadapan Kepala Desa yang bersangkutan";*

Menimbang bahwa dengan telah terjadinya proses peralihan hak atas tanah dan bangunan objek sengketa dengan cara penyerahan bukti kepemilikan dan pembayarannya sebagaimana bukti surat T.IV-21 berupa SP2D pembayaran tanah dan bangunan CDK wilayah VII Ciamis tanggal 21 April 2021 tersebut, Kemudian untuk memperoleh kepastian hukum atas kepemilikannya terhadap tanah dan bangunan objek sengketa tersebut Penggugat IV Rekonvensi melakukan proses balik nama melalui Turut Tergugat II Rekonvensi atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2156/Desa Kertasari dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2185/Desa Kertasari menjadi pemegang hak milik adalah atas nama Penggugat IV Rekonvensi. Maka dengan demikian proses peralihan hak antara Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III Rekonvensi dengan Penggugat IV Rekonvensi dengan berdasarkan azas terang dan tunai atas tanah dan bangunan objek sengketa telah selesai dan terpenuhi;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa peralihan hak atas tanah dan bangunan objek sengketa dari Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III Rekonvensi kepada Penggugat IV Rekonvensi adalah sah menurut hukum. Maka oleh karena itu tanah dan bangunan objek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2156/Desa Kertasari dan

Halaman 116 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Nomor 2185/Desa Kertasari adalah sah milik Penggugat IV Rekonvensi;

Menimbang bahwa kemudian Apakah Tergugat Rekonvensi menguasai sebagian tanah dan bangunan objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

*"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";*

Menimbang, bahwa lebih lanjut yang menjadi unsur perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah adanya perbuatan melanggar hukum, kemudian perbuatan tersebut membawa kerugian bagi orang lain, yang mana akibat kerugian itu membuatnya wajib untuk mengganti kerugian yang dimaksud;

Menimbang, bahwa menurut putusan *Hoge Raad* tanggal 31 Januari 1919, merupakan suatu perbuatan melawan hukum jika:

- a. Melanggar hak orang lain;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum dari si Pembuat;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan hasil pemeriksaan setempat tanggal 8 Juni 2023, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat Rekonvensi secara nyata menguasai objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum yang memuat unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana terurai di atas, dihubungkan dengan fakta hukum dari hasil pemeriksaan setempat, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa diatas tanah objek sengketa terdapat bangunan semi permanen yang dibangun, dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi. Berdasarkan pertimbangan sebagaimana dalam gugatan Konvensi tersebut diatas Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dasar kepemilikannya, sedangkan dalam gugatan Rekonvensi tanah dan bangunan objek sengketa adalah sah milik Penggugat IV Rekonvensi, maka penguasaan sebagian tanah dan bangunan objek sengketa oleh Tergugat Rekonvensi tersebut tanpa didasari alas hak yang sah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan nilai kesusilaan, nilai kepatutan dalam lalu lintas masyarakat terhadap barang orang lain serta bertentangan dengan hak dan kewajiban hukum Penggugat IV

Halaman 117 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi sebagai pemilik objek sengketa, hal tersebut bersandar pada ketentuan perundangan-undangan yang berlaku yaitu pasal 36 ayat (2) Undang-undang Nomor 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yang berbunyi:

*"Tidak seorang pun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum";*

Menimbang bahwa selain itu penguasaan sebagian objek sengketa oleh Tergugat Rekonvensi tersebut telah menyebabkan Penggugat IV Rekonvensi merasa dirugikan karena tidak bisa menguasai tanah dan bangunan objek sengketa seutuhnya. Dengan demikian atas perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menguasai sebagian objek sengketa yang bukan miliknya tersebut sepenuhnya merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa para Penggugat Rekonvensi telah berhasil membuktikan dalil gugatan Rekonvensinya;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum gugatan para Penggugat Rekonvensi sebagai berikut:

Menimbang bahwa terhadap petitum kesatu oleh karena berkaitan dengan petitum-petitum lainnya, maka akan dipertimbangkan di bagian akhir;

Menimbang bahwa terhadap petitum kedua Penggugat I, II, III, V dan VI Rekonvensi yang menyatakan bukti-bukti yang diajukan Penggugat dalam Rekonvensi adalah sah dan berharga, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena bukti yang mempunyai relevansi dengan perkara a quo adalah bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik, maka cukuplah kiranya bahwa bukti surat T.I, II, III & TT.II, III-6 dan T.I, II, III & TT.II, III-7 adalah bukti yang dapat dinyatakan sah dan berharga, oleh karena itu terhadap petitum ini beralasan hukum dan kabulkan dengan penyempurnaan dan perubahan redaksional;

Menimbang bahwa terhadap petitum kedua dan ketiga Penggugat IV Rekonvensi, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena peralihan hak atas tanah dan bangunan objek sengketa kepada Penggugat IV Rekonvensi telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan telah dinyatakan sah secara hukum, maka sudah sepatutnya harus dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 01 Tertanggal 04 Maret 2021 tersebut, dan terhadap tanah dan bangunan objek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2156/Desa Kertasari dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2185/Desa Kertasari adalah dinyatakan sah milik Penggugat IV Rekonvensi, maka dengan demikian terhadap petitum kedua dan ketiga Penggugat IV Rekonvensi tersebut beralasan hukum dan dikabulkan;

*Halaman 118 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.*

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap petitum ketiga Penggugat I, II, III, V, VI Rekonvensi dan petitum keempat Penggugat IV Rekonvensi yang Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Majelis Hakim berpendapat berdasarkan pertimbangan tersebut diatas terhadap Tergugat Rekonvensi yang menguasai sebagian tanah dan bangunan objek sengketa a quo telah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, maka terhadap petitum ini beralasan hukum dan dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum kelima Penggugat IV Rekonvensi dan petitum ketujuh Penggugat I, II, III, V, VI Rekonvensi yang menyatakan Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk meninggalkan dan mengosongkan tanah terperkara dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat IV dalam Konvensi dalam keadaan baik dan tanpa syarat, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang telah dilaksanakan pada tanggal 17 Maret 2023 telah ternyata sebagian tanah objek sengketa telah dikuasai oleh Tergugat Konvensi dengan cara mendirikan bangunan, sedangkan objek sengketa telah dinyatakan sahi milik para Penggugat Rekonvensi, maka sudah sepatutnya kepada Tergugat Rekonvensi untuk segera meninggalkan dan mengosongkan tanah objek sengketa, oleh karena itu terhadap petitum ini dinyatakan beralasan hukum dan dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum keempat Penggugat I, II, III, V, VI Rekonvensi serta petitum keenam dan ketujuh Penggugat IV Rekonvensi mengenai pembayaran ganti rugi Materil dan Immateriil, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa salah satu asas pembuktian yang berlaku pada hukum acara perdata di Pengadilan Negeri adalah asas actori in cumbit probatio yaitu siapa yang mendalilkan maka ia yang harus membuktikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta dipersidangan dalam perkara a quo tidak pernah diajukan mengenai bukti terkait dengan kerugian materil maupun immateriil yang dialami para Penggugat Rekonvensi, maka Majelis Hakim berkesimpulan terhadap petitum ini tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum kedelapan Penggugat IV Rekonvensi yang menyatakan segala surat-surat yang dimiliki Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi sepanjang yang berkaitan dengan tanah perkara tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa selama pemeriksaan dipersidangan berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak ada ditemukan bukti surat yang berkaitan tentang kepemilikan atas objek sengketa sebagai alas hak selain bukti surat P-1 sampai dengan P-11 dan P-18 sampai dengan P-23 semuanya

Halaman 119 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa bukti transfer yang mana bukti tersebut telah dipertimbangkan dalam Konvensi bukan merupakan bukti yang menyatakan sebagai dasar hak kepemilikan, serta Penggugat IV Rekonvensi juga tidak menguraikan secara detil bukti surat apa yang dimiliki oleh Tergugat Rekonvensi untuk dinyatakan tidak sah tersebut, maka dengan demikian terhadap petitum ini dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang bahwa mengenai petitum kesembilan Penggugat IV Rekonvensi yang menyatakan menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi membayar uang paksa sebesar Rp.2.000.000 (dua juta rupiah) per hari, terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang bahwa *dwangsom* atau uang paksa diatur dalam Pasal 606 a. Rv yang menyebutkan:

*"sepanjang suatu putusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhitung tidak mematuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam putusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa";*

Menimbang bahwa karena putusan ini bersifat *condemnatoir* dan tidak mengandung hukuman membayar sejumlah uang, namun penguasaan sebagian tanah objek sengketa telah dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi, oleh karena itu jika putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan Tergugat Rekonvensi lalai dalam melaksanakannya, maka menurut pendapat Majelis Hakim beralasan hukum dan cukup adil terhadap Tergugat Rekonvensi dikenakan untuk pembayaran *dwangsom* atau uang paksa sejumlah Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap harinya sepanjang atau setiap kali Tergugat Rekonvensi tidak mematuhi hukuman tersebut, terhitung sejak putusan ini telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang bahwa terhadap petitum kesepuluh Penggugat IV Rekonvensi yang menyatakan Putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Verzet, Banding dan Kasasi ( *Uit Voerbaar Bij Voorraad*), Majelis Hakim berpendapat bahwa suatu putusan dapat dijalankan terlebih dahulu haruslah sangat eksepsional dan dilandasi oleh bukti-bukti dan syarat yang ditentukan dalam Pasal 180 ayat (1) [Herzien Inlandsch Reglement](#) (HIR) dan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta ( *Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, sedangkan dalam persidangan tidak ditemukan adanya alasan yang mendesak untuk itu, maka dengan memperhatikan asas kehati-hatian terhadap permohonan petitum kedelapan tersebut tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum kelima Penggugat I, II, III, V, VI Rekonvensi

Halaman 120 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan petitum kesebelas Penggugat IV Rekonvensi, Majelis Hakim berpendapat untuk melindungi setiap hak warga negara dan untuk mendapatkan kepastian hukum setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap, dan pihak yang mempunyai relevansi untuk diletakkan penghukuman adalah Tergugat Rekonvensi, maka sudah sepatutnya kepada Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh atas putusan ini, dengan demikian terhadap petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas petitum kesatu para Penggugat Rekonvensi beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III Konvensi beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian dengan perbaikan redaksional;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

Menimbang bahwa oleh karena gugatan para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III Konvensi dikabulkan untuk sebagian, sebaliknya gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak untuk seluruhnya, maka kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 132a, Pasal 163 HIR (*Herziene Inlandsch Reglement*), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek/BW*), Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara Elektronik serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

### **DALAM PROVISI;**

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat Konvensi tersebut;

### **DALAM KONVENSI;**

### **DALAM EKSEPSI;**

- Menolak eksepsi para Tergugat Konvensi dan para Turut Tergugat Konvensi tersebut;

### **DALAM POKOK PERKARA;**

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

### **DALAM REKONVENSI;**

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor

Halaman 121 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2156/Desa Kertasari dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2185/Desa Kertasari adalah sah dan berharga;

3. Menyatakan Sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 01 Tertanggal 04 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Mita Miranti Gani, S.H., M.Kn;

4. Menyatakan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi adalah Pemilik sah tanah dan bangunan sebagaimana:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 2156/Desa Kertasari, Seluas 1.170 M<sup>2</sup> (seribu seratus tujuh puluh meter persegi) Surat Ukur tertanggal 05 Februari 2004 Nomor 203/kertasari/2004, yang terletak di Jalan Koperasi Desa Kertasari, Kecamatan Ciamis, Kabupaten Ciamis, Provinsi Jawa Barat;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 2185/Desa Kertasari, Seluas 1.159 M<sup>2</sup> (seribu seratus lima puluh sembilan meter persegi) Surat Ukur tertanggal 14 Juli 2004 Nomor 217/kertasari/2004, yang terletak di Jalan Koperasi Desa Kertasari, Kecamatan Ciamis, Kabupaten Ciamis, Provinsi Jawa Barat;

5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas penguasaan tanpa hak atas sebagian tanah objek sengketa;

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk meninggalkan dan mengosongkan tanah terperkara dan menyerahkannya kepada Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dalam keadaan baik dan tanpa syarat;

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar *dwangsom* atau uang paksa sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) per hari, sepanjang atau setiap kali Tergugat Rekonvensi tidak mematuhi hukuman tersebut, terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

9. Menolak gugatan para Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp6.644.000,00 (Enam Juta Enam Ratus Empat Puluh Empat Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri

Halaman 122 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ciamis, pada hari SENIN tanggal 24 Juli 2023, oleh kami BENY SUMARNO, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, ARPISOL, S.H. dan SULUH PARDAMAIAN, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari SELASA tanggal 1 Agustus 2023, dengan dihadiri oleh ERMI MINARNI S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

ARPISOL, S.H..

BENY SUMARNO, S.H., M.H.

Ttd

SULUH PARDAMAIAN, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

ERMI MINARNI, S.H.

## Perincian Biaya Perkara:

- Pendaftaran	: Rp. 30.000,00;
- Proses	: Rp. 50.000,00;
- Pengandaan Berkas	: Rp. 55.000,00;
- PNBPN Panggilan	: Rp. 30.000,00;
- Panggilan	: Rp2.939.000,00;
- Pemeriksaan Setempat	: Rp3.510.000,00;
- Redaksi	: Rp. 10.000,00;
- Meterai	: Rp. 10.000,00; +

Jumlah Rp6.644.000,00;

(Enam Juta Enam Ratus Empat Puluh Empat Ribu Rupiah);

Halaman 123 dari 123 Halaman, Putusan Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Cms.

## Disclaimer

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