



PUTUSAN

Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bale Bandung yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

LILI MUSLIKH KURNIA, bertempat tinggal di Jl. Suryalaya Asri II No.21, RT.010 RW.006, Kelurahan Cijagra, Kecamatan Lengkung, Kota Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H.M. Yos Faizal Husni, SH., M.Hum., Iyus Somantri, S.H., dan M. Harris Habibie Pradja, SH., M.H, Advokat Law Office H.M. Yos Faizal Husni K. Hass, SH., M. Hum & Associates, beralamat di Ruko Pusat Perdagangan Caringin Blok A-1 No.29, Jl. Soekarno-Hatta No. 220, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 017/YFH-PPH/SK-PDT/VI/2024 tanggal 3 Juni 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 20 Juni 2024 Nomor: W11.U6.713HT.04.10. Tahun 2024, Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

LAWAN:

RADEN AJENG NOVIE YUNITASARI, SH, bertempat tinggal di Jalan Maribaya No.85, Kayuambon, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

DIVY SIERRA DECENDRA, bertempat tinggal di Kebagusan Town House Kavling 10, Jalan Kebagusan Raya, RT.01 RW.005, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

GAZHI DAFFA REFARMO, bertempat tinggal di Kebagusan Town House Kavling 10, Jalan Kebagusan Raya, RT.01 RW.005, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

GITANA DIEVA TABINA, bertempat tinggal di Kebagusan Town House Kavling 10, Jalan Kebagusan Raya, RT.01 RW.005, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

Tergugat I sampai dengan Tergugat IV adalah ahli waris dari Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo, hadir diwakili oleh Kuasanya yang bernama Ranggi R.

Hal. 1 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sunarya, S.H., Nurul Anifah, S.H., M.H., dan Asep Min Rukmin, S.IP., S.SY., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Rianggi's Law Office & Partners, beralamat di Ruko Plaza Kelapa Gading Inkopal Blok G.22, Jalan Raya Boulevard Barat, Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara, DKI Jakarta, Indonesia 14240, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juni 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 09 Juli 2024 Nomor: W11.U6.827HT.04.10. Tahun 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;

ANI NURYANI, S.H, berkedudukan di Ruko Wangsa Niaga Kulon No.6, Jl. Raya Parahyangan, Kotabaru Parahyangan, Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

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 dengan surat gugatannya tanggal 19 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 20 Juni 2024 dengan Nomor Register 138/Pdt.G/2024/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut;

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah Milik Adat Kohir Nomor 467, Persil Nomor 138.D.III, seluas $\pm 430 \text{ M}^2$ (*kurang lebih empat ratus tiga puluh meter persegi*) dengan hasil pengukuran BPN menjadi seluas 446 M^2 (*empat ratus empat puluh enam meter persegi*), yang terletak di Desa Kayuambon, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat;
2. Bahwa kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah Milik Adat Kohir Nomor 467, Persil Nomor 138.D.III, seluas $\pm 430 \text{ M}^2$ (*kurang lebih empat ratus tiga puluh meter persegi*) dengan hasil pengukuran BPN menjadi seluas 446 M^2 (*empat ratus empat puluh enam meter persegi*) berasal dari Gunturiadi berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tertanggal 04 Mei 2018 (selanjutnya disebut "PPJB") termasuk di dalamnya Kuasa Jual, yang dibuat dihadapan

Hal. 2 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



Turut Tergugat selaku Notaris dan/atau PPAT Kabupaten Bandung Barat yang berkedudukan di Bandung Barat, dan dilakukan pengurusan pendaftaran di Kantor Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung Barat melalui Turut Tergugat, sebagaimana bukti Tanda Terima Dokumen No. berkas permohonan: 33116/2018 tertanggal 17 Mei 2018 yang dikeluarkan oleh BPN;

3. Bahwa pada saat dilakukan Pengikatan Jual beli berikut pengurusan pendaftaran di Kantor Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung Barat, Penggugat percaya kepada Gunturiadi atas kepemilikannya dan penjelasan dari Turut Tergugat yang menyampaikan proses pengukuran dan pengurusan di BPN untuk pensertifikatan SHM berjalan sebagaimana mestinya;

4. Bahwa diatas tanah dimaksud, Penggugat membangun bangunan rumah yang kira-kira telah mencapai 70% (*tujuh puluh persen*) dari rencana pembangunan. Pada saat pembangunan sedang berjalan, Penggugat berniat untuk menjual objek perkara tersebut, dan selanjutnya untuk merealisasikan penjualannya, Penggugat memakai jasa properti Balindo Realty Lingkar Selatan Bandung ;

5. Bahwa kurang lebih 2 (*dua*) bulan setelah Penggugat memakai jasa properti Balindo Realty Lingkar Selatan Bandung, pihak properti Balindo Realty Lingkar Selatan menyampaikan ada beberapa orang yang berminat untuk membeli objek tanah tersebut, diantaranya pihak Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo (*suami dan ayah Para Tergugat*) yang pada waktu itu berdinasi di Sespim Polri dan berdekatan dengan lokasi objek tanah , memperlihatkan keseriusan dan terkesan cenderung sedikit memaksa untuk membelinya, dan meminta kepada Penggugat untuk mengabaikan calon pembeli lain yang berminat;

6. Bahwa setelah Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo (*suami dan ayah dari Para Tergugat*) mengecek mengenai legalitas atas tanah tersebut, kemudian yakin atas riwayat dan kondisi tanah tersebut, setelah tawar menawar Almarhum setuju dengan harga yang diajukan oleh Penggugat dan kemudian Almarhum secara itikad baik membuat kesepakatan Jual Beli bidang tanah milik Penggugat tersebut di atas, dengan harga yang disepakati adalah sebesar Rp.1.800.000.000,00

Hal. 3 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(satu miliar delapan ratus juta rupiah), sebagai uang muka Drs. Suroso Hadi Siswoyo (*almarhum*) membayar kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,00 (*satu miliar rupiah*) adapun sisanya Rp.800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) akan dibayarkan pada saat sudah menjadi sertifikat dan sejak saat itu tanah dan bangunan tersebut dikuasai dan ditempati oleh Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo beserta istri dan anak-anaknya sampai sekarang;

7. Bahwa sebagai jaminan atas pembayaran Drs. Suroso Hadi Siswoyo (*almarhum*), dibuatkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah antara Penggugat dengan Drs. Suroso Hadi Siswoyo sebagaimana Akta No.1 tertanggal 8 Juni 2018 yang dibuat dihadapan Ani Nuryani, S.H. (Turut Tergugat) Notaris di Kabupaten Bandung Barat, sehingga secara *de facto* segala keuntungan, kewajiban dan pengeluaran-pengeluaran atas tanah tersebut menjadi tanggung jawab Drs. Suroso Hadi Siswoyo dan/atau Para Tergugat;

8. Bahwa kemudian baik Penggugat maupun Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo (*suami dan ayah Para Tergugat*) menerima informasi dari Kantor Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung Barat melalui Turut Tergugat. Bahwa atas tanah objek perkara yang dalam proses pengurusan sertifikat di BPN mengalami kendala dan tidak dapat diterbitkan sertifikat karena Pemerintah Kabupaten Bandung Barat mengklaim objek tanah masuk dalam milik aset Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat;

9. Bahwa atas informasi-informasi tersebut, baik Penggugat maupun Tergugat baik sendiri-sendiri maupun bersama melakukan upaya-upaya seperti berkomunikasi dengan pihak-pihak terkait, diantaranya melakukan pertemuan dikantor BPN, dan dari pertemuan tersebut dilanjutkan pertemuan ditempat objek tanah dan bangunan bersama BPN, Pemda, Camat, kades, dan lainnya, bahkan Penggugat sempat dilaporkan ke polisi oleh Drs. Suroso Hadi Siswoyo (*almarhum*), akan tetapi laporan tersebut tidak dapat ditindaklanjuti oleh Kepolisian Resort Cibabat karena bukan merupakan ranah hukum Pidana;

10. Bahwa baik Penggugat maupun Drs. Suroso Hadi Siswoyo (*almarhum*) bahkan Turut Tergugat sekalipun tidak ada yang menyangka kalau tanah tersebut adalah tanah yang di klaim milik

Hal. 4 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Kabupaten Bandung Barat sehingga BPN tidak dapat menerbitkan SHM atas dasar surat warkah dan surat-surat pendukung lainnya yang di ajukan sebagai persyaratan, termasuk segala persyaratan untuk penerbitan sertifikatpun walaupun sudah terpenuhi semuanya, termasuk pengukuran dari pihak BPN atas tanah tersebut dan tanah objek perkara tersebut yang tercatat sebagai milik Sdr. Gunturiadi selaku pihak yang menjual tanahnya kepada Penggugat;

11. Bahwa Drs. Suroso Hadi Siswoyo telah meninggal dunia pada tanggal 6 Maret 2022, sehingga objek tanah dan bangunan saat ini dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh Para Tergugat. Penggugat beberapa kali bersurat untuk berkomunikasi dengan Para Tergugat dan menawarkan solusi diantaranya menyelesaikan sebagian sisa pembayaran atas objek tanah dan bangunan yang dikuasai/dimanfaatkan para Tergugat, maupun membatalkan kesepakatan dengan Penggugat yaitu mengembalikan uang yang diterima, dan Tergugat mengembalikan tanah dan bangunan, namun tidak pernah mendapatkan jawaban dan/atau tanggapan yang sifatnya memberikan jalan keluar atas permasalahan *aquo*. Penggugat juga telah memberikan somasi kepada Para Penggugat namun tetap tidak memberikan tanggapan yang bisa menyelesaikan permasalahan ini secara musyawarah mufakat;

12. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan *aquo* memilih wilayah hukum Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A berdasarkan pada Pasal 7 Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 1 tertanggal 08 Juni 2018 yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ani Nuryani, SH. Notaris dan PPAT di Kabupaten Bandung Barat. Hal ini bersesuaian dengan Pasal 118 ayat (4) HIR yang menyebutkan "*Bila dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka penggugat dapat memasukan surat gugatan itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum yang dipilih itu*";

13. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hukum agraria yang berlaku di Indonesia ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara. Dalam hukum adat, jual beli tanah itu bersifat terang dan tunai. Terang itu berarti jual beli tersebut dilakukan di hadapan pejabat umum yang

Hal. 5 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan, yang dimaksud dengan tunai adalah hak milik beralih ketika jual beli tanah tersebut dilakukan dan jual beli selesai pada saat itu juga;

14. Bahwa suatu perjanjian yang dibuat dapat dikatakan sah dan mengikat secara hukum bagi pihak-pihak yang membuatnya ketika perjanjian tersebut didasari dengan itikad baik (*good faith*) serta memenuhi syarat-syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Menurut Soebekti dalam bukunya Aneka Perjanjian bahwa dengan disebutkan hanya sepakat saja dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata tanpa dituntut formalitas apapun, dapat disimpulkan bahwa apabila sudah terjadi kata sepakat, maka sahlah perjanjian itu. Sepakat dapat juga diartikan sebagai penawaran (*aanbod*) yang diterima oleh lawan janjinya;

15. Namun demikian berdasarkan ketentuan Pasal 1321 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, bahwa kesepakatan “tidak sah” apabila diberikan karena:

1. Kekhilafan (*dwang*)
2. Paksaan (*dwaling*)
3. Penipuan (*bedrog*)

Untuk itu apabila dalam suatu perjanjian terdapat unsur kekhilafan atau paksaan atau penipuan maka menjadikan kesepakatan para pihak dalam perjanjian tidak sempurna atau dengan kata lain terdapat cacat kehendak (*willsgebreken*) dalam perjanjian yang memberikan konsekuensi perjanjian tersebut “dapat dibatalkan.”

16. Bahwa di dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana yang dituangkan di dalam Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No.1 tertanggal 8 Juni 2018 terdapat suatu kekhilafan yang nyata, yang merupakan salah satu unsur di dalam sahnya perjanjian sesuai ketentuan Pasal 1321 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, untuk itu harus dibatalkan;

17. Bahwa dikarenakan terjadi suatu kekhilafan yang mana setelah dilakukan pengecekan oleh pihak kantor ATR/BPN Kabupaten Bandung Barat ternyata tanah tersebut merupakan tanah milik Negara, dan kejadian itu merupakan suatu kejadian yang sulit (*hardship*) bagi salah satu pihak yakni Penggugat dalam menunaikan prestasinya



karena keadaan diluar dari kewenangannya, maka Penggugat meminta kepada Tergugat untuk membatalkan perjanjian tersebut, namun Tergugat menolak atas usulan Penggugat tersebut;

18. Bahwa berdasarkan pada Pasal 1266 Kitab Undang Undang Hukum Perdata disebutkan terhadap suatu perjanjian timbal balik yang tidak dapat dipenuhi oleh salah satu pihak tidak batal demi hukum, melaikan harus dimintakan pembatalan kepada pengadilan negeri, dalam hal permintaan pembatalan perjanjian *aquo* yang dimaksud pengadilan adalah Pengadilan Negeri Bale Bandung;

19. Bahwa peristiwa yang terjadi terhadap tanah milik Penggugat dapat dikatakan sebagai keadaan kahar yang bersifat absolut artinya hambatan yang terjadi bersifat permanen, sehingga memang benar-benar tidak memungkinkan prestasi dapat dilakukan, dan oleh karenanya Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No.1 tertanggal 8 Juni 2018 harus dibatalkan, pembatalan dimaksud membawa akibat segala bentuk prestasi yang telah dilakukan oleh para pihak dikembalikan menjadi keadaan semula sebagaimana keadaan sebelum adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat. Hal ini turut di dukung oleh pendapat Gunawan Widjaja dan Karyini Muljadi dalam bukunya yang menyatakan *"pembatalan perjanjian mengakibatkan dikembalikannya barang yang telah diberikan atau prestasi yang telah dilakukan, dikembalikan ke keadaan semula, seolah-olah perjanjian tidak pernah terjadi"*. Pendapat tersebut juga bersesuaian dengan ketentuan Pasal 1265 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan demikian, *"suatu syarat batal adalah syarat yang apabila dipenuhi, menghentikan perikatan, dan membawa segala sesuatu kembali, pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan"*;

20. Bahwa dikarenakan terjadi perubahan keadaan yang sangat fundamental terhadap apa yang diperjanjikan yang mengakibatkan tidak dimungkinkan perjanjian tersebut untuk dilanjutkan serta berdasar pada ketentuan tersebut diatas, oleh karenanya Penggugat mengajukan gugatan *aquo* kepada Para Tergugat melalui Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA;

21. Bahwa karena Gugatan Penggugat ini berdasarkan bukti yang nyata dan kuat serta karena adanya kekhawatiran Penggugat terhadap Para Tergugat tidak memenuhi kewajibannya kepada

Hal. 7 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, maka Penggugat berdasarkan Pasal 227 HIR, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *aquo*, agar diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas:

- Sebidang tanah Milik Adat Kohir Nomor 467, Persil Nomor 138.D.III, seluas ± 430 M² (*kurang lebih empat ratus tiga puluh meter persegi*) dengan hasil pengukuran BPN menjadi seluas 446 M² (*empat ratus empat puluh enam meter persegi*), yang terletak di Desa Kayuambon, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat;

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah Milik
- Timur : Jalan
- Selatan : Tanah Milik
- Barat : Tanah Milik

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo*, kiranya berkenan untuk mempertimbangkan dalil-dalil Penggugat dan selanjutnya memutus sebagai berikut:

PREMIER:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal menurut hukum Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No.1, tertanggal 08 Juni 2018 yang dibuat dihadapan Ani Nuryani, S,H Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bandung Barat;
3. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan dan mengembalikan objek tanah Milik Adat Kohir Nomor 467, Persil Nomor 138.D.III, seluas ± 430 M² (*kurang lebih empat ratus tiga puluh meter persegi*) dengan hasil pengukuran BPN menjadi seluas 446 M² (*empat ratus empat puluh enam meter persegi*), yang terletak di Desa Kayuambon, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat dalam keadaan seperti semula kepada Penggugat;
4. Menghukum Penggugat untuk mengembalikan uang pembelian tanah sebesar Rp.1.000.000.000,00 (*satu miliar rupiah*) kepada Tergugat;

Hal. 8 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan atas:

- Sebidang tanah Milik Adat Kohir Nomor 467, Persil Nomor 138.D.III, seluas $\pm 430 \text{ M}^2$ (*kurang lebih empat ratus tiga puluh meter persegi*) dengan hasil pengukuran BPN menjadi seluas 446 M^2 (*empat ratus empat puluh enam meter persegi*), yang terletak di Desa Kayuambon, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat;

Dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah Milik
Timur : Jalan
Selatan : Tanah Milik
Barat : Tanah Milik

6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini;

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

Seandainya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex Aquo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir beserta kuasanya, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV hadir kuasanya, namun Turut Tergugat tidak hadir ataupun tidak menunjuk wakilnya untuk itu walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;

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 Maju Purba, SH., Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Agustus 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terdapat gugatan Penggugat tersebut para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Hal. 9 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut;

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN *ERROR IN PERSONA*

A.1. Gugatan *Error In Persona* Karena Keliru Menyebutkan Identitas Para Tergugat;

1. Bahwa Penggugat telah keliru dalam menyebutkan Pihak yang ditarik sebagai Tergugat, sehingga gugatan mengandung cacat formil mengenai pihak (*error in persona*), sehingga Gugatan tidak dapat diterima;

2. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", terbitan Sinar Grafika – Cetakan Ketiga, 2005, hal. 112, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:
"*Bentuk lain error in persona yang mungkin terjadi adalah orang yang ditarik sebagai Tergugat keliru (gemis aanhoeda nigheid)*".

3. Lebih lanjut M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang sama hal. 113, pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

"Akibat Hukum Kesalahan Pihak

... Kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai penggugat). Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai Tergugat (gemis aanhoedarmigheid) atau mungkin juga berbentuk plurium litis consortium (kurang pihak dalam gugatan).

Bentuk kekeliruan apa pun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:

- Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;
- Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Hal. 10 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



4. Bahwa di dalam Gugatannya, Penggugat mengajukan gugatan dengan menarik ahli waris almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo sebagai Para Tergugat;

5. Bahwa Penggugat mengalami kekeliruan dan kesalahan dalam menyebutkan identitas Para Tergugat, khususnya Tergugat II dan Tergugat IV, yakni sebagai berikut:

Berdasarkan Gugatan Penggugat pada hal. 1, yang ditarik sebagai Para Tergugat yakni:

1. Raden Ajeng Novie Yunitasari, SH, bertempat tinggal dan/atau berdomisili di Jalan Maribaya No.85, Kayuambon, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I.
2. Divy Sierra Decenora, S.E.
3. Gazhi Daffa Refarmo
4. Gitana Dieva Tadina

Ketiganya beralamat di Kebagusan Town House Kavling 10, Jalan Kebagusan Raya, RT.01 RW.005, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan. Selanjutnya secara berurutan disebut sebagai Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV.

Semuanya merupakan segenap ahli waris Drs. Suroso Hadi Siswoyo (almarhum),

Faktanya, ahli waris dari Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo yang sebenarnya yakni sebagai berikut:

1. R. A. Novie Yunitasari, beralamat di Kebagusan Town House Kav. 10, Jl. Kebagusan Raya RT. 011/RW. 005, Kel./Desa Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan;
2. Divy Sierra Decendra, beralamat di Jl. Kebagusan Raya RT. 011/RW. 005, Kel./Desa Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan;
3. Gazhi Daffa Refarmo, beralamat di Jl. Kebagusan Raya RT. 011/RW. 005, Kel./Desa Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan;
4. Gitana Dieva Tabina, beralamat di Jl. Kebagusan Raya RT. 011/RW. 005, Kel./Desa Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan;



Berdasarkan hal tersebut, Penggugat mengalami kesalahan dalam menyebutkan nama dari Tergugat II dan Tergugat IV. Nama Tergugat IV yakni Gitana Dieva Tabina ditulis Gitana Dieva Tadina. Penyebutan nama Tergugat II merupakan kesalahan yang fatal dan tidak dapat dikategorikan kesalahan pengetikan ((*clerical error*) tidak seperti kesalahan penyebutan nama Tergugat IV karena yang sebenarnya nama Divy Sierra Decendra bukan Divy Sierra Decenora, S.E., bisa jadi orang yang ditarik atau dimaksud oleh Penggugat sebagai Tergugat II bukan Divy Sierra Decendra yang merupakan ahli waris yang sah dari Drs. Suroso Hadi Siswoyo (almarhum) akan tetapi orang lain, karena penyebutan namanya mengalami kesalahan yang fatal yang mengubah identitas Tergugat II;

6. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang sama sebagaimana angka 2 diatas, pada hal. 54, pada pokoknya M. Yahya Harahap, S.H. menyatakan sebagai berikut:

Kekeliruan Penyebutan Nama yang Serius

- *Kekeliruan penulisan dan penyebutan nama Tergugat yang sangat serius menyimpang dari yang semestinya, sehingga benar-benar mengubah identitas, dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil;*
- *Dalam hal yang seperti ini, timbul ketidakpastian mengenai orang atau pihak yang berperkara, sehingga cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan error in persona atau obscur libel, dalam arti orang yang digugat kabur atau tidak jelas. Oleh karena itu, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.*

Lebih lanjut, M. Yahya Harahap, S.H., menyebutkan adanya pengecualian kesalahan penulisan nama di dalam Gugatan, yakni sebagai berikut: "*Penulisan nama tidak boleh didekati secara sempit atau kaku (strict Law) tetapi harus dengan lentur (flexible), apabila kekeliruan itu sangat kecil dan tidak berarti dapat atau harus ditolerir, misalnya, salah menulis a*



menjadi o, kekeliruan itu dikategorikan sebagai kesalahan pengetikan (*clerical error*)”.

7. Bahwa sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Ambon No. 82/Pdt.G/2012/PN.AB tertanggal 20 Mei 2013 pada alenia 1, hal. 22, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

Bahwa kesalahan penulisan nama Tergugat yaitu dalam gugatan ditulis Welmina Pundehokang padahal nama Tergugat yang benar adalah Wilhelmina Pudehokang, oleh Majelis Hakim dianggap dan dikategorikan sebagai suatu kesalahan pengetikan yang dapat dirubah oleh Hakim dalam berita acara maupun putusan, ...

8. Bahwa kekeliruan penulisan dan penyebutan nama Tergugat II, Divy Sierra Decenora, S.E. seharusnya Divy Sierra Decendra, dan Tergugat IV, Gitana Dieva Tadina seharusnya Gitana Dieva Tabina. Kesalahan penulisan nama Tergugat II bersifat sangat serius menyimpang dari yang semestinya, dan tidak bisa dikategorikan sebagai kesalahan pengetikan (*clerical error*), oleh karenanya Gugatan Penggugat *error in persona* karena adanya kesalahan penulisan nama Tergugat II yang sangat serius karena mengubah identitas Tergugat II, sehingga melanggar syarat formil Gugatan dan mengakibatkan surat gugatan Penggugat cacat formil, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

A.2. Gugatan Gugatan *Error In Persona* Karena Pihak Yang Ditarik Penggugat Sebagai Tergugat Kurang Lengkap (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa di dalam posita gugatannya hal. 2 angka 2 dan 3, pada pokoknya Penggugat menyatakan sebagai berikut:

2. “Bahwa kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah Milik Adat Kohir Nomor 467, Persil Nomor 138.D.III, seluas ±430 M² (kurang lebih empat ratus tiga puluh meter persegi) dengan hasil pengukuran BPN menjadi seluas 446 M² (empat ratus empat puluh enam meter persegi) berasal dari Gunturiadi berdasarkan Akta Perjanjian

Hal. 13 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



Pengikatan Jual Beli No. 2 tertanggal 04 Mei 2018 (selanjutnya disebut "PPJB") termasuk di dalamnya Kuasa Jual, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris dan/atau PPAT Kabupaten Bandung Barat yang berkedudukan di Bandung Barat, dan dilakukan pengurusan pendaftaran di Kantor Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung Barat melalui *Turut Tergugat, sebagaimana bukti Tanda Terima Dokumen No. berkas permohonan: 33116/2018 tertanggal 17 Mei 2018 yang dikeluarkan oleh BPN;*

3. *Bahwa pada saat dilakukan Pengikatan Jual beli berikut pengurusan pendaftaran di Kantor Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung Barat, Penggugat percaya kepada Gunturiadi atas kepemilikannya dan penjelasan dari Turut Tergugat yang menyampaikan proses pengukuran dan pengurusan di BPN untuk pensertifikatan SHM berjalan sebagaimana mestinya";*

2. Bahwa lebih lanjut di dalam Posita gugatannya hal. 2 s/d hal. 3 angka 4 dan 5, pada pokoknya Penggugat menyatakan sebagai berikut:

4. Bahwa diatas tanah dimaksud, Penggugat membangun bangunan rumah yang kira-kira telah mencapai 70% (tujuh puluh persen) dari rencana pembangunan. Pada saat pembangunan sedang berjalan, Penggugat berniat untuk menjual objek perkara tersebut, dan selanjutnya untuk merealisasikan penjualannya, Penggugat memakai jasa properti Balindo Realty Lingkar Selatan Bandung;

5. Bahwa kurang lebih 2 (dua) bulan setelah Penggugat memakai jasa properti Balindo Realty Lingkar Selatan Bandung, pihak properti Balindo Realty Lingkar Selatan menyampaikan ada beberapa orang yang berminat untuk membeli objek tanah tersebut, diantaranya pihak Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo (suami dan ayah Para Tergugat) yang pada waktu itu berdinasi di Sespim

Hal. 14 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



Polri dan berdekatan dengan lokasi objek tanah, memperlihatkan keseriusan dan terkesan cenderung sedikit memaksa untuk membelinya, dan meminta kepada Penggugat untuk mengabaikan calon pembeli lain yang berminat;

3. Bahwa Penggugat mendalilkan membeli Tanah Objek Gugatan dari Gunturiadi dan telah menjual melalui jasa properti Balindo Realty Lingkar Selatan Bandung. Oleh karenanya gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak melibatkan Gunturiadi sebagai Pemilik tanah asal dimana Penggugat mendalilkan berdasarkan keterangan Turut Tergugat bahwa tanah yang dibeli oleh Drs. Suroso Hadi Siswoyo dari Penggugat masih dalam proses pengukuran dan pengurusan di BPN untuk pensertifikatan SHM dan properti Balindo Realty Lingkar Selatan Bandung sebagai Pihak yang mengenalkan Penggugat dengan Drs. Suroso Hadi Siswoyo sehingga terjadilah proses jual beli antara Penggugat dengan Drs. Suroso Hadi Siswoyo sebagai Para Turut Tergugat;

4. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang sama, hal. 112, menyatakan sebagai berikut:

"Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium. Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai Tergugat:

Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik Tergugat;

Oleh karena itu, gugatan mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya".

5. Bahwa oleh karena tidak ditariknya Gunturiadi dan properti Balindo Realty Lingkar Selatan Bandung sebagai Turut Tergugat, berakibat gugatan tidak lengkap dan berakibat gugatan *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, maka sangat beralasan hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijek Verklaard*).



B. Penggugat Bersifat Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscur Libel*)

B.1. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscur Libel*) Karena Tergugat II Tidak Jelas Dan Kabur

1. Bahwa di dalam Gugatan *a quo*, Penggugat mengajukan Gugatan kepada Tergugat II, dengan identitas Tergugat II sebagai berikut:

Divy Sierra Decenora, S.E. beralamat di Kebagusan Town House Kavling 10, Jalan Kebagusan Raya, RT.01 RW.005, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan.

2. Bahwa ahli waris dari almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo tidak ada yang bernama Divy Sierra Decenora, S.E. yang ada bernama Divy Sierra Decendra, yang merupakan anak kandung dari almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo, dan tidak ada ahli waris almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo yang bernama Divy Sierra Decenora, S.E.;

3. Bahwa sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap, S.H. pada angka A.5. diatas, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

"Kekeliruan penulisan dan penyebutan nama Tergugat yang sangat serius menyimpang dari yang semestinya, sehingga benar-benar mengubah identitas, dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil, karena timbul ketidakpastian mengenai orang atau pihak yang berperkara, sehingga cukup dasar alasan untuk menyatakan obscur libel, dalam arti orang yang digugat kabur atau tidak jelas. Oleh karena itu, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur siapa yang ditarik sebagai Tergugat II, karena ahli waris almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo tidak ada yang bernama Divy Sierra Decenora, S.E., oleh karenanya Gugatan Penggugat mengandung cacat formil, dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).



B.2. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscur Libel*) Karena Alamat Atau Domisili Tergugat I Tidak Jelas

1. Bahwa berdasarkan Gugatan Penggugat pada hal. 1 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

Raden Ajeng Novie Yunitasari, SH, bertempat tinggal dan/atau berdomisili di Jalan Maribaya No.85, Kayuambon, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I.

2. Bahwa faktanya alamat dan domisili Tergugat I adalah sama dengan Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, yakni di Kebagusan Town House Kav. 10, Jl. Kebagusan Raya RT. 011/RW. 005, Kel./Desa Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan;

3. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang sama, pada hal. 55, pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

Sumber Keabsahan Alamat

Terdapat beberapa sumber dokumen atau akta yang dapat dijadikan sumber alamat yang legal:

- *bagi perorangan (physical person), dapat diambil dari KTP, NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak), dan Kartu Rumah Tangga (KK);*

Alamat yang diambil dari dokumen atau akta, sah menurut hukum. Oleh karena itu, pencantuman alamat yang didasarkan dari sumber alamat itu, tidak dapat diajukan bantahan.

4. Bahwa pencantuman alamat Tergugat I diambil oleh Penggugat tidak bersumber dari KTP, NPWP ataupun Kartu Keluarga Tergugat I, sehingga dapat diajukan bantahan (eksepsi) gugatan kabur atau tidak jelas;

5. Bahwa oleh karena alamat Tergugat I salah, tidak jelas dan kabur, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

B.3. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscur Libel*) Siapa Pemilik Objek Gugatan A Quo

1. Bahwa di dalam posita Gugatannya hal. 2 angka 1, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

Hal. 17 dari 61 Hal.Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



“Bahwa Pengugat adalah pemilik sebidang tanah Milik Adat Kohir Nomor 467, Persil Nomor 138.D.III, seluas ±430 M² (kurang lebih empat ratus tiga puluh meter persegi) dengan hasil pengukuran BPN menjadi seluas 446 M² (empat ratus empat puluh enam meter persegi), yang terletak di Desa Kayuambon, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat”;

2. Bahwa kemudian di dalam posita gugatannya hal. 3 angka 7, Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

7. *Bahwa sebagai jaminan atas pembayaran Drs. Suroso Hadi Siswoyo (almarhum), dibuatkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah antara Penggugat dengan Drs. Suroso Hadi Siswoyo sebagaimana Akta No.1 tertanggal 8 Juni 2018 yang dibuat dihadapan Ani Nuryani, S.H. (Turut Tergugat) Notaris di Kabupaten Bandung Barat, sehingga secara de facto segala keuntungan, kewajiban dan pengeluaran-pengeluaran atas tanah tersebut menjadi tanggung jawab Drs. Suroso Hadi Siswoyo dan/atau Para Tergugat;*

3. Bahwa di dalam positanya Gugatannya angka 1, Penggugat mendalilkan sebagai pemilik, akan tetapi berdasarkan posita Gugatannya angka 7, Penggugat mendalilkan telah mengoperkan dan menyerahkan tanah beserta bangunan kepada Drs. Suroso Hadi Siswoyo, pengoperan dan penyerahan tersebut juga telah diaktakan dihadapan Notaris berdasarkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No. 1 tertanggal 08 Juni 2018 dihadapan Notaris Ani Nuryani, S.H. (*in casu* Turut Tergugat) (selanjutnya disebut sebagai “Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah”). Sehingga dengan kata lain Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur.

Penggugat telah mengakui menjual tanah objek Gugatan kepada Drs. Suroso Hadi Siswoyo akan tetapi Penggugat masih mengklaim sebagai pemilik, dengan kata lain Gugatan kabur dan tidak jelas, apakah pemilik tanah objek Gugatan a quo masih Penggugat atau telah beralih kepada Drs. Suroso

Hal. 18 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



Hadi Siswoyo. Oleh karena Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

B.4. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscur Libel*) Karena Formulasi Gugatan Tidak Jelas

1. Bahwa *obscur libel* menurut M. Yahya Harahap dalam Bukunya yang sama, hal. 448, menyatakan sebagai berikut:

“Yang dimaksud dengan obscur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk);

2. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Pembatalan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No. 1, tertanggal 08 Juni 2018, yang dibuat dihadapan Notaris Ani Nuryani, SH. (*in casu* Turut Tergugat), Para Pihak di dalam Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah telah melakukan prestasinya sebagaimana diatur di dalam akta, sehingga perjanjian telah selesai akan tetapi Penggugat berusaha membatalkan Akta tersebut tanpa alasan yang jelas. Selain itu di dalam Positanya Penggugat mengajukan petitum pada hal. 7 angka 4, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

“Menghukum Penggugat untuk mengembalikan uang pembelian tanah sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Tergugat”;

3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, formulasi Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, disatu sisi Penggugat meminta pembatalan Perjanjian yang telah selesai, di satu Penggugat diminta untuk membayar kepada Para Tergugat. Oleh karena Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

C. Eksepsi Peremptoria Karena Akta Pengoperan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah No. 1, Tertanggal 08 Juni 2018 Telah Selesai, Sehingga Tidak Dapat Diperkarakan

Hal. 19 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



1. Bahwa Jual beli antara Penggugat dan Drs. Suroso Hadi Siswoyo terhadap Objek Gugatan *a quo* telah selesai, dimana Penggugat telah melakukan prestasinya yakni menyerahkan tanah kepada Drs. Suroso Hadi Siswoyo, dan Drs. Suroso Hadi Siswoyo telah menyerahkan uang kepada Pengoperan dan pembelian tanah kepada Penggugat sebagaimana Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No. 1 tertanggal 08 Juni 2018;

2. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang sama hal. 458, menyatakan sebagai berikut:

"Eksepsi peremptoria

Eksepsi yang berisi sangkalan, yang dapat menyingkirkan (set aside) gugatan karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan.

... pada exceptio peremptoria sangkalan yang diajukan bertujuan untuk menyingkirkan gugatan. Karena apa yang digugat telah tersingkir. Umpamanya, apa yang digugat bersumber dari perjanjian yang telah hapus berdasarkan Pasal 1381 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Misalnya, permasalahan yang digugat telah dibayar, dikonsinyasi, diinovasi, dikompensasi, dan sebagainya. Atau apa yang digugat telah dieksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR.

3. Berdasarkan hal tersebut, Gugatan Penggugat tidak dapat diperkarakan, karena Jual beli antara Penggugat dengan Drs. Suroso Hadi Siswoyo berdasarkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah telah selesai, oleh karenanya Mohon Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* mengabulkan eksepsi Para Tergugat *Eksepsi Peremptoria* karena masalah yang digugat tidak dapat diperkarakan, sehingga sudah sepatutnya **Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).**

D. Gugatan Diajukan Secara Licik Berdasarkan Motif Dan Itikad Buruk Demi Memperoleh Keuntungan Pribadi (*Exceptio Doli Mali/Doli Praeentis*)

1. Bahwa Objek Gugatan *a quo* telah dijual oleh Penggugat kepada Drs. Suroso Hadi Siswoyo berdasarkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No. 1 tertanggal 08 Juni 2018

Hal. 20 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris Ani Nuryani, S.H. (*in casu* Turut Tergugat) dengan nilai ganti rugi sebesar Rp.750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), dan telah dilakukan pembayaran ganti rugi kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus pada saat penandatanganan Akta;

2. Bahwa walaupun Penggugat mengakui telah menjual dan mengoperkan Objek Gugatan *a quo* kepada Drs. Suroso Hadi Siswoyo, didalam Gugatannya Penggugat masih mengakui sebagai pemilik tanah Objek Gugatan;

3. Bahwa akan tetapi di dalam Gugatannya, setelah Drs. Suroso Hadi Siswoyo memberikan ganti kerugian kepada Penggugat, dengan liciknya Penggugat di dalam positanya hal. 5 angka 17, kemudian mendalilkan sertifikat tanah tidak dapat diurus karena merupakan tanah negara, padahal di dalam Pasal 3 Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah, Penggugat menjamin sebagai berikut:

PASAL 3

Pihak Pertama (in casu Penggugat) menjamin bahwa apa yang dioper dan diserahkan itu adalah kepunyaan sendiri sehingga pihak kedua (in casu Drs. Suroso Hadi Siswoyo) dikemudian hari tidak akan mendapat gugatan atau tuntutan apapun dari siapapun juga mengenai tanah tersebut diatas.

4. Bahwa di dalam positanya hal. 3 angka 6, Penggugat mengakui telah menerima uang dari Drs. Suroso Hadi Siswoyo sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), dengan kata lain Penggugat mengakui bahwa telah terjadi peralihan Objek Gugatan *a quo* yang dibuat antara Penggugat dan Drs. Suroso Hadi Siswoyo, akan tetapi dengan liciknya Ketika Drs. Suroso Hadi Siswoyo telah meninggal dunia, Penggugat tiba-tiba ingin membatalkan Perjanjian yang telah dibuat dan sepakati sebagaimana Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak;

5. Bahwa Penggugat juga menjanjikan akan mengurus sertifikat atas tanah dan bangunan, akan tetapi sampai saat ini Sertifikat tersebut tidak kunjung Drs. Suroso Hadi Siswoyo sampai beliau meninggal dunia;

Hal. 21 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



6. Bahwa terhadap Objek tanah dan bangunan telah dibangun oleh Drs. Suroso Hadi Siswoyo dan telah dijadikan tempat usaha Penginapan;

7. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas, maka jelas bahwa pengajuan Gugatan *a quo* oleh Penggugat telah dilakukan dengan licik dan tanpa itikad baik, dimana hanya mengejar keuntungan pribadi dengan mencari-cari alasan untuk membatalkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah;

8. Dengan demikian, sudah selayaknya jika Majelis Hakim pemeriksa perkara yang terhormat sependapat dengan Para Tergugat bahwa Gugatan Penggugat telah dilakukan secara licik dan tanpa itikad baik atau mengandung unsur *Vexatious Proceeding* dan/atau *Vexatious Litigation* karena:

- a. Gugatan *a quo* dibuat tanpa dasar hukum, mengada-ada dan mengaburkan fakta yang sesungguhnya;
- b. Gugatan *a quo* ditujukan semata-mata untuk mendapatkan keuntungan finansial semata.

9. Bahwa dengan demikian, adalah wajar dan sepantasnya apabila Majelis Hakim yang terhormat menerima eksepsi *doli mali/doli praecentis* yang diajukan oleh Para Tergugat demi mencegah terjadinya preseden yang buruk terhadap proses peradilan di Indonesia, dan demi menerapkan asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan serta demi kepastian hukum, dengan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Para Tergugat mohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan oleh Tergugat dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* dianggap pula termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;

2. Bahwa Para Tergugat menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui oleh Para Tergugat;

3. Bahwa Para Tergugat hanya menanggapi dalil-dalil Penggugat yang ada kaitannya dengan Para Tergugat, selebihnya tidak akan Para Tergugat tanggapi;

Hal. 22 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



4. Bahwa Para Tergugat menolak dahi Penggugat pada angka 1 hal. 2, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

"Bahwa Pengugat adalah pemilik sebidang tanah Milik Adat Kohir Nomor 467, Persil Nomor 138.D.III, seluas ±430 M² (kurang lebih empat ratus tiga puluh meter persegi) dengan hasil pengukuran BPN menjadi seluas 446 M² (empat ratus empat puluh enam meter persegi), yang terletak di Desa Kayuambon, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat;

Karena tanah tersebut telah beralih sejak tanggal 08 Juni 2018 dari Penggugat kepada Drs. Suroso Hadi Siswoyo berdasarkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah dengan nilai Ganti Kerugian sebesar Rp.750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dibayar secara seketika dan sekaligus pada saat penandatanganan akta. Berdasarkan Pasal 1 dan Pasal 2 Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah, yakni sebagai berikut:

PASAL 1

"Pihak pertama (in casu Penggugat) menerangkan bersama ini telah mengoperkan dan menyerahkan segala hak atas tanah dan bangunan, tidak ada yang dikecualikan yang pihak pertama (in casu Penggugat) punyai dan/atau dapat dijalankan atas:

- *Sebidang Tanah dan bangunan atas Hak Milik Adat Persil Nomor 138.D.III, Kohir nomor 467, seluas kurang lebih 430 M² (empat ratus tiga puluh meter persegi) dengan hasil pengukuran Badan Pertanahan Nasional menjadi seluas 446 M² (empat ratus empat puluh enam meter persegi).*

Demikian berikut segala turutannya yang menurut sifatnya, peruntukannya dan menurut undang-undang (hukum) dianggap benda.

PASAL 2

Pihak Kedua (in casu Drs. Suroso Hadi Siswoyo) mulai hari ini menerima apa yang dioperkan dan diserahkan itu, sehingga mulai hari ini pula segala pendapatan keuntungan, pengeluaran, kerugian pajak dan resiko mengenai tanah tersebut menjadi hak tanggungan seepenuhnya pihak kedua".

Hal. 23 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



Oleh karenanya Objek Gugatan *a quo* telah beralih kepada Drs. Suroso Hadi Siswoyo sejak tanggal 08 Juni 2018 dan bukan lagi milik Penggugat;

5. Bahwa Para Tergugat menolak dalil posita Penggugat pada hal.2 angka 4, karena pada saat dibeli oleh Drs. Suroso Hadi Siswoyo Pembangunan yang telah dilakukan oleh Penggugat tidak mencapai 70 % (tujuh puluh persen) bahkan hanya sebagaimana yang didalilkan. Pada saat dibeli, bangunan masih dalam bentuk kerangka bangunan, sehingga Drs. Suroso Hadi Siswoyo masih harus merombak dan melanjutkan Pembangunan diatas tanah tersebut sehingga bisa dimanfaatkan sampai dengan saat ini, oleh karenanya Para Tergugat men-*someer* Penggugat untuk membuktikan dalilnya tersebut;

6. Bahwa Para Tergugat menolak dalil posita Penggugat pada hal. 3 angka 5, jual beli antara Penggugat dengan Drs. Suroso Hadi Siswoyo dilakukan secara sukarela dan tidak ada paksaan. Sehingga dalil Penggugat yang mendalilkan Drs. Suroso Hadi Siswoyo cenderung sedikit memaksa Penggugat untuk membeli tanah Objek Gugatan *a quo* adalah dalil yang mengada-ada dan fiktif belaka Penggugat.

Jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Drs. Suroso Hadi Siswoyo dilakukan tanpa ada paksaan. Hal ini diakui sendiri oleh Penggugat di dalam positanya angka 6, yang menyatakan adanya tawar menawar antara Penggugat dengan Drs. Suroso Hadi Siswoyo, yang akhirnya Drs. Suroso Hadi Siswoyo menyetujui harga yang ditawarkan oleh Penggugat dan dengan itikad baik dibuat kesepakatan antara Penggugat dengan Drs. Suroso Hadi Siswoyo;

7. Bahwa berdasarkan Pasal 1866 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut "Kitab Undang Undang Hukum Perdata"), dan Pasal 164 *Herziene Inlandsch Regelemnt* (selanjutnya disebut "HIR") pengakuan merupakan salah satu alat bukti, dan sebagaimana diatur dalam Pasal 1925 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, pengakuan merupakan bukti yang sempurna, yang menyatakan sebagai berikut:

"Pengakuan yang diberikan di hadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya,



baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu”.

M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya “*Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*”, hal. 257, perihal pengakuan sebagai alat bukti, memberikan definisi pengakuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1923 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan Pasal 174 HIR, menyatakan sebagai berikut:

“Pengertian pengakuan yang bernilai sebagai alat bukti menurut Pasal 1923 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Pasal 174 HIR, adalah:

- Pernyataan atau keterangan yang dikemukakan salah satu pihak kepada pihak lain dalam proses pemeriksaan suatu perkara;*
- Pernyataan atau keterangan itu dilakukan dimuka hakim atau dalam sidang pengadilan;*
- Keterangan itu merupakan pengakuan (bekentenis, confession), bahwa apa yang didalilkan atau dikemukakan pihak lawan benar untuk keseluruhannya atau sebagian”.*

Sehingga Pengakuan Penggugat merupakan bukti yang sempurna dan tidak perlu dibuktikan kembali kebenarannya oleh Para Tergugat;

8. Bahwa Para Tergugat menolak dalil posita Penggugat pada hal. 3 angka 6, bahwa harga yang disepakati sebagaimana Perjanjian adalah Rp.750.000.000,00, sebagaimana

“Bahwa Pengoperan dan Penyerahan hak atas sebidang tanah dan bangunan tersebut dilakukan dengan ganti rugi Sebesar Rp.750.000.000,00 (tujuh ratus lima ratus juta rupiah).

Yang akan dibayarkan secara seketika dan sekaligus pada saat penandatanganan Akta ini”.

Jika Penggugat mempunyai i'tikad baik, kelebihan yang dibayarkan oleh Drs. Suroso Hadi Siswoyono untuk pengurusan Sertifikat tanah, yang sampai saat ini belum juga diselesaikan oleh Penggugat, seharusnya Penggugat mengembalikan uang Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) tersebut kepada Drs. Suroso Hadi Siswoyono karena tidak berhasil mengurus sertifikat tanah Objek Gugatan a quo. Walaupun Drs. Suroso Hadi Siswoyono tidak pernah

Hal. 25 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



meminta pengembalian uang tersebut, yang Drs. Suroso Hadi Siswoyono atau ahli waris minta hanyalah Sertifikat tanah objek Gugatan *a quo* yang dijanjikan oleh Penggugat bukan justru secara lilik Penggugat mengajukan Gugatan Pembatalan Akta Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah;

9. Bahwa Para Tergugat menolak dalil Penggugat pada hal. 2 angka 7. Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah bukan jaminan, akan tetapi karena telah dilakukan pembayaran ganti rugi secara lunas dan seketika dari Drs. Suroso Hadi Siswoyono kepada Penggugat dan telah dilakukan serah terima objek Gugatan *a quo* pada tanggal 08 Juni 2018, sehingga apa yang diperjanjikan di dalam akta tersebut telah selesai;

10. Bahwa dikarenakan berlarut-larutnya tidak diterbitkannya Sertifikat Hak Milik yang dijanjikan oleh Penggugat, pada tanggal 29 April 2020, Drs. Suroso Hadi Siswoyono pernah mengirimkan somasi kepada Penggugat untuk meminta Penggugat melaksanakan yang telah diperjanjikan untuk mengurus penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Objek Gugatan *a quo*, akan tetapi tidak mendapatkan hasil yang positif dari Penggugat. Sampai saat ini Sertifikat Hak Milik tidak terbit, justru Penggugat secara licik ingin membatalkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah;

11. Bahwa karena berlarut-larutnya Drs. Suroso Hadi Siswoyono tidak memperoleh Sertifikat atas tanah dan bangunan yang telah di beli dari Penggugat padahal Drs. Suroso Hadi Siswoyono telah menyerahkan uang sebesar Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), untuk pengurusan Sertifikat, sehingga Drs. Suroso Hadi Siswoyono merasa ditipu oleh Penggugat dan sempat membuat laporan polisi terhadap Penggugat atas dugaan tindak pidana penipuan sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat pada hal. 3 angka 9;

12. Bahwa Para Tergugat menolak dalil Penggugat pada hal. 4 angka 11. Pengoperan dan penyerahan hak atas tanah antara Penggugat dan Drs. Suroso Hadi Siswoyono telah selesai sejak tanggal 08 Juni 2018, sehingga ahli waris Drs. Suroso Hadi Siswoyono berhak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah dan bangunan Objek Gugatan *a quo*. Penggugat tidak dapat menyerahkan sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut, sehingga tidak ada kewajiban Para

Hal. 26 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



Tergugat untuk menyerahkan uang tambahan kepada . Uang tersebut Penggugat akan diserahkan kepada Penggugat apabila Penggugat bisa mengurus Sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut;

13. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat pada hal. 4 angka 13, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

“Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hukum agraria yang berlaku di Indonesia ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara. Dalam hukum adat, jual beli tanah itu bersifat terang dan tunai. Terang itu berarti jual beli tersebut dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan, yang dimaksud dengan tunai adalah hak milik beralih ketika jual beli tanah tersebut dilakukan dan jual beli selesai pada saat itu juga;

Bahwa telah diserahkan uang pembelian secara tunai dihadapan Notaris (*in casu* Turut Tergugat) pada tanggal 08 Juni 2018, dan telah dilakukan pengoperan dan penyerahan atas Tanah Objek Gugatan dari Penggugat kepada Drs. Suroso Hadi Siswoyono sebagaimana Pasal 1 dan 2 Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah, sehingga pengoperan dan penyerahan tanah telah selesai;

14. Bahwa Para Tergugat menolak dalil Penggugat pada hal. 5 angka 16 dan 17, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

16. Bahwa di dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana yang diluangkan di dalam Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No. 1 tertanggal 8 Juni 2018 terdapat suatu kekhilafan yang nyata, yang merupakan salah satu unsur di dalam sahnya perjanjian sesuai ketentuan Pasal 1321 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, untuk itu harus dibatalkan;

17. Bahwa dikarenakan terjadi suatu kekhilafan yang mana setelah dilakukan pengecekan oleh pihak kantor ATR/BPN Kabupaten Bandung Barat ternyata tanah tersebut merupakan tanah milik Negara, dan kejadian itu merupakan suatu kejadian yang sulit (*hardship*) bagi salah satu pihak yakni Penggugat dalam menunaikan prestasinya

Hal. 27 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



karena keadaan diluar dari kewenangannya, maka Penggugat meminta kepada Tergugat untuk membatalkan perjanjian tersebut, namun Tergugat menolak atas usulan Penggugat tersebut;

15. Bahwa Pasal 1322 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan sebagai berikut:

“Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu persetujuan, kecuali jika kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan”.

16. Bahwa menurut Latifa Mustafida, S.H., M.Kn. dalam bukunya *“Penerapan Doktrin Musbruik van Omstandigheiden, Terhadap Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan Putusan Pengadilan”*, PT. Citra Aditya, Bandung, hal. 7, menyatakan sebagai berikut:

“Kekhilafan atau Kesesatan Dwaling (Vide Pasal 1322 Kitab Undang Undang Hukum Perdata) Terdapat kekhilafan atau kesesatan, hal ini terkait dengan hakikat benda atau orang dan pihak lawan harus mengetahui atau setidaknya mengetahui bahwa sifat atau keadaan yang menimbulkan kesesatan bagi pihak lain sangat menentukan, terkait syarat dapat dikenali atau diketahui. Dengan demikian, mengenai kesesatan terhadap hakikat benda yang dikaitkan dengan keadaan akan datang, karena kesalahan sendiri atau karena perjanjian atau menurut pendapat umum menjadi risiko sendiri, tidak dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian”.

17. Berdasarkan hal tersebut, alasan Penggugat tidak memenuhi unsur kekhilafan atau kesesatan Dwaling sebagaimana diatur dalam Pasal 1322 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, sehingga Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah tidak dapat dibatalkan;

18. Bahwa perjanjian sebagaimana Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah telah selesai, dimana masing-masing Pihak telah melaksanakan prestasinya sebagaimana akta Perjanjian;

19. Bahwa yang disampaikan oleh Penggugat tidak ada diatur di dalam Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah, sehingga timbul kebingunan bagi Para Tergugat bahwa Penggugat sengaja mencari alasan untuk membatalkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah tanpa dasar hukum yang jelas demi keuntungan Penggugat belaka;

Hal. 28 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



20. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada hal. 5 s/d 6 angka 19, karena dalil tersebut karangan belaka Penggugat. Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah telah selesai. Pengurusan Sertifikat adalah janji dari Penggugat pada saat jual beli yang akan diterima oleh Drs. Suroso Hadi Siswoyono paling lambat 2 (dua) tahun. Akan tetapi sampai saat ini sertifikat tersebut tidak kunjung Drs. Suroso Hadi Siswoyono peroleh, padahal Drs. Suroso Hadi Siswoyono sudah menyerahkan uang sebesar Rp.250.000.000,00 kepada Penggugat untuk pengurusan Sertifikat dan sisanya akan diserahkan pada saat Sertifikat keluar;

21. Bahwa Para Tergugat menolak dalil Penggugat pada angka 20, karena Perjanjian telah selesai, dan masing-masing pihak telah melaksanakan prestasinya sebagaimana Perjanjian, sehingga dasar Penggugat mengajukan gugatan *a quo* tidak jelas dan mengada-ada;

SITA JAMINAN

22. Bahwa di dalam positanya hal. 6 angka 21, Penggugat mengajukan agar diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Objek Gugatan *a quo*, yakni sebagai berikut:

Bahwa karena Gugatan Penggugat ini berdasarkan bukti yang nyata dan kuat serta karena adanya kekhawatiran Penggugat terhadap Para Tergugat tidak memenuhi kewajibannya kepada Penggugat, maka Penggugat berdasarkan Pasal 227 HIR, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo, agar diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas:

1. *Sebidang tanah Milik Adat Kohir Nomor 467, Persil Nomor 138.D.III, seluas ±430 M² (kurang lebih empat ratus tiga puluh meter persegi) dengan hasil pengukuran BPN menjadi seluas 446 M² (empat ratus empat puluh enam meter persegi), yang terletak di Desa Kayuambon, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat;*

Dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah Milik

Timur : Jalan

Selatan : Tanah Milik



Barat : Tanah Milik

23. Bahwa berdasarkan Pasal 227 ayat (1) HIR, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

“Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan, pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya”.

Bertitik tolak dari Pasal 227 ayat (1) HIR, penerapan sita jaminan pada dasarnya hanya terbatas pada sengketa perkara utang piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi;

24. Bahwa lebih lanjut, menurut M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang sama hal. 339, pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

*“ ... , dalam arti sempit berdasarkan Pasal 227 ayat (1) HIR, sita jaminan hanya dapat diterapkan dalam perkara utang-piutang. Akan tetapi dalam praktik, **penerapannya diperluas meliputi sengketa tuntutan ganti rugi baik** yang timbul dari:*

- *Wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 jo. Pasal 1247 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dalam bentuk penggantian biaya, bunga dan keuntungan yang akan diperoleh, atau*
- *Perbuatan melawan hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, dalam bentuk ganti rugi materiil dan immateriil.*

Bahwa Gugatan Penggugat bukan tuntutan ganti rugi, baik yang timbul dari Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi Gugatan Pembatalan Akta, sehingga tidak memenuhi alasan permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*)

Hal. 30 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



25. Bahwa selain itu, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 05 Tahun 1975 tertanggal 1 Desember 1975 (selanjutnya disebut "SEMA No. 05/1975"), pada angka 10, menyatakan sebagai berikut:

"Pensitaan pendahuluan (conservatoir beslag) menurut undang-undang hanya dapat diperintahkan, apabila betul-betul ada kekhawatiran, bahwa barang-barang milik Tergugat akan dihancurkan, jadi a. Harus ada kekhawatiran itu, b. barang yang disita itu harus milik Tergugat. Hal b. harus sementara dibuktikan, oleh karena kalau tidak seorang pemilik sejati (orang ketiga) akan sangat dirugikan.

Di dalam posita Gugatannya hal. 2 angka 1 Penggugat mendalilkan sebagai pemilik Objek Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*), akan di dalam posita Gugatannya hal. 3 angka 6 dan 7 Penggugat mengakui telah menjual Objek Sita Jaminan kepada Drs. Suroso Hadi Siswoyo sehingga dibuat Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No. 1 tertanggal 08 Juni 2018 dihadapan Notaris Ani Nuryani, S.H. (*in casu* Turut Tergugat). Sehingga dengan kata lain Penggugat mengalami kebingungan di satu sisi mengakui Objek Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) milik Drs. Suroso Hadi Siswoyo akan tetapi disisi lain masih mengakui sebagai pemilik;

26. Oleh karenanya Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat dapat dilakukan sita jaminan sebagaimana diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR dan SEMA No. 05/1975, sehingga sudah sepatutnya tuntutan Sita Jaminan Penggugat ditolak dan tidak pertimbangan sama sekali.

III. PETITUM

Bahwa, berdasarkan uraian-uraian di atas, maka Para Tergugat memohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* agar berkenan memutuskan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Hal. 31 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Namun, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Para Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Para Tergugat telah mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa;

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 teanggal 04 Mei 2018 antara Tn. Gunturiadi dengan Tn. Lili Muslikh Kurnia, selanjutnya diberi tanda P – 1;

2. Fotokopi dari fotokopi Satu Bendel Warkah bidang tanah milik adat kohir nomor 467, persil nomor 138.D.III seluas ± 430M² (*empat ratus tiga puluh meter persegi*) yang terletak di Desa Kayuambon, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, selanjutnya diberi tanda P-2.1;

Fotokopi dari fotokopi Akta Jual Beli no 534/Lbg/1997 tanggal 05 November 1997, selanjutnya diberi tanda P-2.2;

3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Dokumen dengan Nomor Berkas Permohonan 33116/2018 tertanggal 17 Mei 2018/ RESI yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat; dan Bukti Pembayaran SPS atas nama Gunturiadi, selanjutnya diberi tanda P-3;

4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat Nomor 736/4-32.200/X/2018 tertanggal 31 Oktober 2018, perihal Konfirmasi status bidang tanah, selanjutnya diberi tanda P-4;

5. Fotokopi dari fotokopi Ijin Mendirikan Bangunan Nomor: 648.2/122/PSU tertanggal 6 November 2009, dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupateh Bandung Barat, Kecamatan Lembang, selanjutnya diberi tanda P-5;

6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Gambar/Foto bangunan rumah diatas tanah yang terletak di Desa Kayuambon, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, selanjutnya diberi tanda P-6;

7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Cash Receipt No: 0374/BRLS/0618 yang dikeluarkan oleh Balindo Realty Lingkar Selatan tertanggal Juni 2018, selanjutnya diberi tanda P-7;

Hal. 32 dari 61 Hal.Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta No. 1 Pengoperan dan penyerahan hak atas tanah tertanggal 08 juni 2018, selanjutnya diberi tanda P-8.1;

Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Lili Muslikh Kurnia tertanggal 7 Juni 2018, yang turut diketahui dan ditandatangani oleh Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo, selanjutnya diberi tanda P-8.2;

9. Fotokopi dari fotokopi Surat Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat Nomor 634/4-32.100/IX/2019 tertanggal 27 September 2019, perihal Pemberitahuan Peringatan Permohonan Pengukuran Berkas No.33116/2018, selanjutnya diberi tanda P-9;

10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan dan lampirannya dari H. Inen Sutisna Mantan Kepala Desa Kayuambon tahun 1986 s/d 2008 tertanggal 16 Januari 2020, selanjutnya diberi tanda P-10;

11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari Notaris Ani Nuryani, SH tertanggal 17 Februari 2021,/Turut Tergugat perihal Surat Permohonan; dan tanda terima surat permohonan tertanggal 24 Februari 2021, selanjutnya diberi tanda P-11;

12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Berita Acara Pelaksanaan Mediasi No. 04/BA/VII/2020 tertanggal 22 Juli 2020, selanjutnya diberi tanda P-12;

13. Fotokopi sesuai dengan aslinya Gambar/Foto pada saat pengecekan lokasi bidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Kayuambon, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat Bersama perangkat Daerah, selanjutnya diberi tanda P-13;

14. Fotokopi dari fotokopi Surat dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resor Cimahi Nomor: B/1689/X/2020/Reskrim tertanggal 16 Oktober 2020, perihal Undangan Klarifikasi untuk Penyelidikan, selanjutnya diberi tanda P-14;

15. Fotokopi dari fotokopi Surat dari Turut Tergugat /Notaris Ani Nuryani, SH tertanggal 03 Juni 2021, perihal Surat Permohonan kepada Bupati Kab Bandung Barat, selanjutnya diberi tanda P-15;

16. Fotokopi dari fotokopi Surat dari Lili Muslikh Kurnia tertanggal 17 Juni 2021, yang ditujukan kepada Bupati Bandung Barat, selanjutnya diberi tanda P-16;

Hal. 33 dari 61 Hal.Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



17. Fotokopi dari fotokopi Surat dari Lili Muslikh Kurnia tertanggal 12 November 2021, yang ditujukan kepada Plt Bupati Bandung Barat; dan Tanda Terima Surat Sekretariat Daerah tertanggal 16 November 2021, selanjutnya diberi tanda P-17;
18. Fotokopi dari fotokopi Surat dari Lili Muslikh Kurnia tertanggal 7 Januari 2022, yang ditujukan kepada DPRD Bandung Barat; dan Tanda Terima Surat Masuk tertanggal 7 Januari 2022, selanjutnya diberi tanda P-18;
19. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari Notaris Ani Nuryani, SH/Turut Tergugat tertanggal 07 Maret 2022, perihal Surat Keterangan yang ditujukan kepada Bupati Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat melalui Kepala Badan Aset/Barang milik Daerah, selanjutnya diberi tanda P-19;
20. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Badan Keuangan dan Aset Daerah Nomor 028/1201/BKAD tertanggal 31 Maret 2022, perihal Jawaban Status Tanah, selanjutnya diberi tanda P-20;
21. Fotokopi sesuai dengan aslinya E-SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2024 atas nama Surnata tertanggal 31 Oktober 2024, selanjutnya diberi tanda P-21;
22. Fotokopi sesuai dengan aslinya Rekap Pembayaran PBB atas nama Surnata dengan NOP: 32.06.290.010.009-0115.0, tertanggal 11 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa bukti surat bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali untuk bukti P-2, P-5, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18 berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Artadi Adrinata Sayuto**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi akan menerangkan telah terjadi suatu permasalahan yang berkenaan dengan proses jual beli tanah dan bangunan rumah terletak di Kayuambon di Lembang;
 - Bahwa pada awalnya tanah dan bangunan yang terletak di Kayuambon, Lembang adalah milik Penggugat;
 - Bahwa Tanah dan bangunan tersebut didapat dari hasil bisnis dan/atau dari pembayaran partner kerja;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat membeli tanah dari Gunturiadi sebesar Rp.200,000,000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa surat-surat atau dokumen-dokumen atas tanah dan bangunan tersebut belum bersertifikat masih dalam bentuk warkah tanah saat Penggugat membeli dari Gunturiadi;
- Bahwa sebelum pembayaran, dokumen-dokumen tanah tersebut dilakukan pengecekan oleh Saksi dan Penggugat dengan Notaris/PPAT (Turut tergugat);
- Bahwa Turut Tergugat menyampaikan terkait dengan surat-surat atau dokumen-dokumen tanah dan bangunan dapat diproses, kemudian dilakukan pertemuan dengan pemilik awal yaitu Gunturiadi. Setelah pertemuan, Notaris kembali menyampaikan dokumen tanah pengurusannya bisa diproses;
- Bahwa Notaris yang melakukan pemberkasan dan melakukan proses pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung Barat;
- Bahwa semua pengurusan pendaftaran tanah dilakukan oleh Notaris;
- Bahwa Notaris menyampaikan sudah mendapat resi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung Barat, kemudian Notaris menjelaskan yang dimaksud resi ini adalah satu langkah lagi menjadi sertifikat, (Kuasa Hukum Penggugat dihadapan Majelis Hakim menunjukkan Bukti P-3 tanda terima dokumen yang diterbitkan BPN dan Resi yang dimaksud saksi adalah bukti P-3 tanda terima Dokumen);
- Bahwa rencana awalnya tanah dan bangunan akan dimanfaatkan oleh Penggugat dan Saksi untuk café dan guesthouse karena sudah ada resi akhirnya memutuskan untuk dijual melalui agen property dan perorangan;
- Bahwa peminat terhadap tanah dan bangunan tersebut ada dua orang, perempuan dan laki-laki, yang memiliki keseriusan untuk membeli adalah yang laki-laki hal itu disampaikan melalui agen property Balindo Realty Lingkar Selatan. Kemudian diketahui yang akan membeli tanah dan bangunan adalah Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo yang pada saat itu sedang dinas / mengajar di Sespim Polri;

Hal. 35 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi bersama Penggugat bertemu dengan Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo bersama-sama dengan agen property membahas harga jual beli, pada awalnya Saksi bersama Penggugat memberikan penawaran harga Rp.2.200.000.000,00 (dua miliar dua ratus juta rupiah) yang kemudian ditawarkan oleh Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo sebesar Rp.1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah), lalu disepakati oleh kedua belah pihak untuk mengambil harga tengah yaitu sebesar Rp.1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah), sehingga harga akhir dan harga yang disepakati adalah Rp.1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa setelah melakukan kesepakatan mengenai harga jual beli tanah dan bangunan tersebut, pihak Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo memberikan tanda keseriusan atau tanda jadi berupa uang sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Bahwa almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo bertanya mengenai tanah, kemudian Notaris menyampaikan bahwa tanah aman karena sudah pegang resi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), estimasi sertifikat terbit sejak saat resi dikeluarkan BPN adalah selama 8 (delapan) sampai 12 (dua belas) bulan. Mendengar penjelasan seperti itu, Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo tetap menyanggupi untuk membeli tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo menginginkan untuk melakukan transaksi jual beli secepatnya dan Notaris menyarankan untuk melakukan pengoperan hak terlebih dahulu karena status tanah belum terbit sertifikat;
- Bahwa pengoperan hak dilakukan dari Penggugat kepada Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo, namun nanti transaksinya akan dilakukan dengan Gunturiadi karena resi atau pengajuan pendaftaran tanah atas nama Gunturiadi;
- Bahwa ada surat Pernyataan Penggugat yang menerangkan bahwa transaksi dilakukan dengan harga Rp.1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah) dengan pembayaran awal sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan sisanya Rp.800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) akan dibayarkan ketika sertifikat sudah terbit;
- Bahwa surat Pernyataan tersebut dibuat dan ditulis oleh Notaris dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Almarhum Drs. Suroso Hadi

Hal. 36 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



Siswoyo. Surat Pernyataan tersebut dibuat sebelum Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah;

- Bahwa pada saat Penggugat, Saksi dan Notaris melakukan pertemuan dengan Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo di Kantornya (Sespim Polri) untuk membahas pembayaran jual beli tanah dan bangunan. Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo membayarkan uang jual beli dengan dollar singapura secara tunai karena pada saat itu bank sudah tutup;

- Bahwa penandatanganan Akta Pengoperan dilakukan di rumah mode sedangkan Penggugat menandatangani bersama istrinya di rumah;

- Bahwa dalam proses penyelesaian pendaftaran tanah mendapat surat dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang pada pokoknya mengatakan tanah dan bangunan di indikasikan masuk dalam Eigendom Adiwarta. Saksi tetap berkomunikasi dengan Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo dan responsnya hanya "ya silahkan diurus saja". Pada saat itu bertemu dengan mantan kepala desa yang sudah menjadi anggota dewan di DPRD Kabupaten Bandung Barat dan dijelaskan sebenarnya tanah tersebut bukan termasuk dalam Eigendom Adiwarta;

- Bahwa terdapat penjelasan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang menjelaskan bahwa sebenarnya tanah tersebut bukan masuk dalam Eigendom Adiwarta akan tetapi masuk dalam milik asset Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat dalam hal ini termasuk tanah pacuan kuda;

- Bahwa waktu itu Penggugat meminta Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo untuk secara bersama-sama mengurus tanah yang masih terkendala penerbitan sertifikatnya tersebut melalui Bupati, hal itu dilakukan mengingat Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo memiliki kedekatan dengan Bupati Kabupaten Bandung Barat kala itu;

- Bahwa upaya yang dilakukan oleh Penggugat dan Saksi yaitu melakukan pendekatan melalui Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat, hasil dari upaya tersebut pihak Pemerintah Daerah menyampaikan secara lisan bahwa tanah itu bukan milik Pemerintah Daerah. Akan tetapi Badan Pertanahan Nasional (BPN) tetap enggan mengeluarkan surat, sehingga pada akhirnya Penggugat meminta kepada pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memfasilitasi melakukan mediasi dengan manghadirkan pihak-pihak terkait;

Hal. 37 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



- Bahwa hasil mediasi semua berpendapat namun tidak ada yang sinkron, akan tetapi pihak Pemerintah Daerah tetap berpegang pada Surat Keputusan Bupati sedangkan pihak Desa dan Camat menjelaskan kalau tanah dan bangunan tersebut merupakan tanah adat bukan tanah negara yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah;
- Bahwa Setelah mediasi selesai, diajukan melakukan mediasi di lapangan, jangka waktu mediasi di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) ke mediasi di lapangan jangka waktunya kurang lebih 2-3 minggu dengan semua pihak yang sama tetap hadir pada mediasi lapangan tersebut;
- Bahwa setelah mediasi lapangan, Penggugat mengalami kebuntuan untuk mencari jalan keluar atas permasalahan tersebut, kemudian pada saat itu Penggugat, Saksi, dan Notaris di laporkan kepada pihak Kepolisian Republik Indonesia Resor Cibabat oleh Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo;
- Bahwa pada saat ditemui oleh Penggugat, Saksi, dan Notaris, pihak Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo menyampaikan hal seperti ini "pengurusan tanah terlalu berlarut-larut sehingga akan dilaporkan kepada pihak kepolisian;
- Bahwa Saksi hadir pada saat dipanggil penyidik, kemudian menjelaskan tanah yang dimaksud penipuan itu maksudnya apa. Bahwa sebelumnya saya pernah menemui koleganya di Polres Cibabat untuk membicarakan permasalahan ini, namun 2-3 bulan kemudian ada panggilan pemeriksaan atas laporan Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo;
- Bahwa pihak Kepolisian menyampaikan tanah dan bangunan masih milik bersama karena Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo menguasai objek dan Penggugat telah menerima pembayaran setengah;
- Bahwa Penggugat, Notaris, dan Kepala Desa tidak dipanggil kembali oleh Kepolisian sejak Saksi menerangkan dan menjelaskan permasalahan yang terjadi atas tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa upaya lain dilakukan melalui DPRD Kabupaten Bandung Barat, pihak DPRD merespons dengan menyampaikan akan dilakukan mediasi. Kemudian Penggugat diarahkan untuk mengajukan surat ke DPRD Kabupaten Bandung Barat;

Hal. 38 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa upaya lainnya dilakukan ke Bagian Aset Kabupaten Bandung Barat, di Bagian Aset Penggugat bersama saksi bertemu dengan Asep Sudiro selaku biro hukum dan Asep Sudiro menyampaikan secara lisan bahwa Pemerintah Daerah tidak mempunyai dasar yang jelas atas klaim tanah tersebut;
- Bahwa Saksi menghubungi kuasa hukum Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo yang bernama Rianggi untuk bertemu dengan Bagian Aset, pada saat itu Bagian Aset menyampaikan bahwa Bagian Aset hanya berpegang pada Surat Keputusan Bupati tahun 2010, dan pihak Bagian Aset bilang akan melakukan pengukuran ulang atas tanah pacuan kuda yang merupakan tanah milik Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat. Kemudian Bagian Aset juga menyarankan untuk bersurat kepada Bupati Kabupaten Bandung Barat;
- Bahwa Saksi seringkali menanyakan kepastian ke Bagian Aset, namun belum ada tindak lanjut. Hasil bersurat ke Bupati Kabupaten Bandung Barat, Bupati hanya menjawab "sesuai prosedur, dilakukan oleh Bagian Aset". Sejak saat itu Penggugat dan saksi dioper-oper dari Bagian Aset ke Bupati dan dari Bupati ke Bagian Aset begitu seterusnya;
- Bahwa Informasi mengenai progress dan upaya-upaya yang dilakukan selalu disampaikan kepada Kuasa Hukum Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo;
- Bahwa sebelum dibuatkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah nilai jual beli harus dimasukkan ke dalam Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah tersebut dan biasanya dicantumkan lebih kecil dari yang sebenarnya, maka dalam Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah dicantumkan nilai jual beli sebesar Rp.750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), akan tetapi harga jual beli yang sebenarnya tetap Rp.1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa surat-surat atau dokumen-dokumen dari Gunturiadi diserahkan ke Notaris, kemudian Notaris menyampaikan berkas atau dokumen tersebut bisa di proses menjadi sertifikat;
- Bahwa bangunan rumah yang berdiri diatas tanah tersebut sudah mencapai progress 70% (tujuh puluh persen) dan bangunan itu yang sekarang menjadi café dan Guesthouse;

Hal. 39 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah dan bangunan dikuasai oleh Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo pada saat setelah pemberian uang tanda jadi atau keseriusan sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah). Kemudian beberapa bulan bangunan rumah yang dikuasai sudah ditempati oleh Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo dan keluarganya;
- Bahwa bangunan yang digunakan menjadi café dan guesthouse merupakan usaha yang dikelola oleh Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo dan keluarganya;
- Bahwa yang menjelaskan surat-surat atau dokumen-dokumen bisa diproses menjadi sertifikat adalah Notaris dan Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo percaya dengan keterangan Notaris tersebut;
- Bahwa upaya-upaya dilakukan supaya Penggugat dan Saksi mendapat surat atau sertifikat dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta sebagai itikad baik untuk menyelesaikan prestasi atau kewajiban;
- Bahwa Para Tergugat sudah melakukan pendekatan-pendekatan dan menanyakan sisa pembayaran, namun pihak Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo berdalih dirinya juga telah mengeluarkan uang untuk proses atau upaya supaya sertifikat atas tanah tersebut bisa terbit;
- Bahwa Saksi ada hubungan bisnis dengan Adam, karena Adam tidak bisa menyelesaikan kewajibannya, Adam menyerahkan tanah dan bangunan milik Gunturiadi karena Gunturiadi juga ada sangkutan bisnis dengan Adam dan menyerahkan tanah dan bangunan miliknya kepada Adam, kemudian Tanah dan bangunan ditransaksi Penggugat dengan Gunturiadi;
- Bahwa Saksi mengetahui untuk penjualan tanah memakai jasa Balindo dan memakai spanduk;
- Bahwa setelah itu ada pertemuan antara Notaris, Suroso, Artadi, Lili dan Agon dan Notaris mengatakan waktu pertemuan bahwa tanah itu aman dan surat pernyataan adalah tulisan Notaris pembayaran transaksi saksi menerangkan di bayar oleh dolar singapura kalau di rupiahkan menjadi Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- Bahwa sertifikat akan jadi dalam waktu 8 – 10 bulan;
- Bahwa Saksi mengetahui terkait permasalahan jual beli tanah antara Penggugat dengan Drs. Suroso Hadi Siswoyo, karena tidak ada kejelasan mengenai sertifikat tanahnya, Drs. Suroso Hadi Siswoyo pernah melaporkan Pengugat ke kepolisian;

Hal. 40 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb

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 Kepengurusan Sertifikat diurus sendiri oleh Drs Suroso Hadi Siswoyo karena tidak ada kejelasan dari Penggugat;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari Gunturiadi sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), satu bulan kemudian tanah dijual oleh Penggugat kepada Drs. Suroso Hadi Siswoyo;

2. Saksi **Fuad Arsan**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak mengenal Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo;
 - Bahwa Saksi menemani Penggugat dan saudara Artadi ke Bagian Aset untuk menanyakan bagaimana kelanjutan persoalan tanah, selain itu juga menemani ke kantor Bupati Kabupaten Bandung Barat;
 - Saksi menerangkan pada saat pertemuan di Bagian Aset dihadiri oleh Penggugat, Artadi, Saksi, Notaris dan Kuasa Hukum Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo mendengarkan keterangan kepala seksi;
 - Bahwa Saksi sempat menemani Penggugat dan Saudara Artadi ke Kantor Bupati Kabupaten Bandung Barat dan berbicara dengan bagian informasi. Kemudian diarahkan untuk membuat surat yang ditujukan ke Bupati Kabupaten Bandung Barat, dan 1 (satu) minggu akan dijawab;
 - Bahwa jawaban Bupati Kabupaten Bandung Barat di disposisi ke Bagian Aset dan Bagian Aset akan melakukan pengukuran terhadap objek tanah;
 - Bahwa Saksi hanya mendampingi Penggugat dan Artadi;
 - Bahwa Inti permasalahan adalah mengenai surat-surat tanah sudah diproses dan didaftarkan namun tidak dapat terbit sertifikat;
- Menimbang bahwa Para Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk (KTP) Indonesia NIK: 3174095706680006 Nama: R.A. Novie Yunitasari, selanjutnya diberi tanda T-1;

2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk (KTP) Indonesia NIK: 3174095312930007 Nama: Divy Sierra Decendra, selanjutnya diberi tanda T-2;

Hal. 41 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb

Disclaimer

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



3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk (KTP) Indonesia NIK: 3174095312930007 Nama: Gitana Dieva Tabina, selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 19 Maret 2022, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Pengoperan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah No. 1 tertanggal 08 Juni 2018 antara Lili Muslikh Kurnia (*in casu* Penggugat) dengan Drs. Suroso Hadi Siswoyo oleh Notaris dan PPAT Ani Nuryani, S.H. (*in casu* Turut Tergugat), selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tertanggal 04 Mei 2018 antara Gunturiadi dengan Lili Muslikh Kurnia (*in casu* Penggugat) oleh Notaris dan PPAT Ani Nuryani, S.H. (*in casu* Turut Tergugat), selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Somasi/Teguran kepada Penggugat tertanggal 29 April 2020, selanjutnya diberi tanda T-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Sektor Pedesaan dan Perkotaan tahun 2018 NOP: 32.06.290.010.009-0115.0, selanjutnya diberi tanda T-8;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Nomor Tanda Pembayaran Daerah Tahun 2021, NOP: 32.06.290.010.009-0115.0 dengan wajib Pajak Suroso Hadi Siswoyo tertanggal 27 Agustus 2021, selanjutnya diberi tanda T-9;

Menimbang, bahwa bukti surat bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali untuk bukti T-8 berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Para Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi **Awan Suryawana**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengenal Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo sejak pindah dari Polda Lampung pada tahun 2018;;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat pertemuan kedua, Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo bercerita ke Kasespim Polri telah membeli tanah tersebut, dan Saksi yang saat itu sebagai ajudan mendengar pembicaraan;
- Bahwa pada saat ada pembicaraan, kondisi bangunan belum sepenuhnya selesai;
- Bahwa Saksi pernah diajak untuk datang melihat lokasi tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa estimasi biaya yang dihabiskan untuk menyelesaikan seluruh bangunan saksi tidak mengetahui karena pembangunan dilakukan tiga tahap;
- Bahwa Saksi menerangkan uang yang digunakan untuk menyelesaikan pembangunan tersebut adalah uang pribadi Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo bukan menggunakan uang Sespim Polri;
- Bahwa Saksi mengenal seluruh ahli waris Drs. Suroso Hadi Siswoyo;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya permasalahan sengketa tanah tersebut pada saat Saksi bertugas untuk menanyakan kepentingan Sespim Polri ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) sambil tanya-tanya mengenai tanah objek;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat pada saat bangunan sudah selesai;
- Bahwa Saksi terakhir melihat objek tanah dan bangunan sekitar tahun 2019;
- Bahwa bangunan selesai enam bulan setelah dibeli;
- Bahwa Saksi sempat mendengar estimasi biaya yang digunakan sebesar Rp.2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) saat bicara dengan Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo;
- Bahwa Saksi tidak ikut terlibat dalam pengurusan sertipikat atas tanah dan bangunan dan hanya mencari tukang dan mengawasi pekerjaan tukang;
- Bahwa pada saat bertanya ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) bangunan depan sudah jadi, dan saat bertanya ke BPN itu sekitar tahun 2019;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada laporan polisi terhadap Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan tanah dan bangunan tersebut karena pada saat itu sering gotong royong, makan dengan

Hal. 43 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb

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)



Kasespim dan Saksi selalu dengan Kasespim saat bertemu dengan Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo;

- Bahwa Saksi mengetahui bangunan tersebut sekarang dipergunakan sebagai guest house yang memiliki beberapa pelanggan dan sampai saat ini masih berjalan;

- Bahwa Saksi mengetahui tanah dan bangunan digunakan usaha setelah putra Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo lulus kuliah penerbangan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 01 November 2024 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 dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Para Tergugat telah mengajukan eksepsi dan setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama eksepsi tersebut maka dapatlah disimpulkan bahwa alasan-alasan eksepsi Para Tergugat tersebut yakni:

1. Eksepsi *Error in Persona*;
2. Eksepsi Gugatan Obscur Libel
 - 2.1. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscur Libel*) Karena Tergugat II Tidak Jelas Dan Kabur
 - 2.2. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscur Libel*) Karena Alamat Atau Domisili Tergugat I Tidak Jelas
 - 2.3. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscur Libel*) Siapa Pemilik Objek Gugatan *A Quo*
 - 2.4. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscur Libel*) Karena Formulasi Gugatan Tidak Jelas
 - 2.5. Eksepsi *Peremptoria* Karena Akta Pengoperan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah No. 1, Tertanggal 08 Juni 2018 Telah Selesai, Sehingga Tidak Dapat Diperkarakan

Hal. 44 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



3. Gugatan Diajukan Secara Licik Berdasarkan Motif Dan Itikad Buruk Demi Memperoleh Keuntungan Pribadi (*Exceptio Doli Mali/Doli Praeentis*)

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai dan mempertimbangkan materi eksepsi dari Tergugat tersebut masing-masing sebagai terurai dibawah ini;

1. Eksepsi Error in Persona:

Menimbang, bahwa secara umum, *error in persona* atau *exceptio in persona* dapat diartikan sebagai kekeliruan mengenai seseorang. Dalam konteks peradilan, *error in persona* dapat diartikan sebagai kekeliruan atas orang yang diajukan sebagai Tergugat melalui surat gugatan atau terdakwa melalui surat dakwaan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat telah keliru dalam menyebutkan pihak yang ditarik sebagai Tergugat didalam surat gugatan, dimana didalam gugatan tercantum Tergugat II atas nama Gitana Dieva Tadina dan Tergugat IV dengan nama Divy Sierra Decenora, S.E. Padahal penyebutan yang sebenarnya adalah Gitana Dieva Tabina dan Divy Sierra Decendra. Kesalahan penulisan tersebut adalah kesalahan yang fatal yang mengubah identitas Tergugat II dan Tergugat IV. Kesalahan penulisan nama Tergugat II dan Tergugat IV bersifat sangat serius menyimpang dari yang semestinya, dan tidak bisa dikategorikan sebagai kesalahan pengetikan (*clerical error*), oleh karenanya gugatan Penggugat *error in persona* karena adanya kesalahan penulisan nama tersebut yang sangat serius sehingga mengubah identitas Tergugat II dan Tergugat IV, sehingga melanggar syarat formil Gugatan dan mengakibatkan surat gugatan Penggugat cacat formil, dan sudah sepatutnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam repliknya yang pada pokoknya adalah menyatakan bahwa Penggugat menolak dan menyangkal dalil dan argumentasi Para Tergugat. Bahwa nama-nama Para Tergugat dimaksud di dalam gugatan perkara a quo, semuanya merupakan segenap ahli waris dari Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo artinya sudah mengarah dan menunjuk kepada identitas atau nama-nama yang merupakan ahli waris dari Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo, terlebih dikaitkan dengan substansi gugatan itu sendiri, erat kaitannya dengan ahli waris dari Drs. Suroso Hadi Siswoyo (almarhum). Adapun terdapat perbedaan penulisan nama – nama di dalam gugatan ini,

Hal. 45 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



hal tersebut bukanlah suatu kesalahan yang sangat serius, akan tetapi hanya merupakan kesalahan ketik (*clerical error*) yang tidak merubah identitas nama-nama Para Tergugat karena menunjuk kepada orang yang sama.

Menimbang, bahwa atas perbedaan pendapat kedua belah pihak tersebut diatas maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mempelajari secara seksama akan eksepsi Para Tergugat dan replik Penggugat sebagaimana telah dicantumkan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa kesalahan penulisan tersebut tidak mempengaruhi substansi perkara dan dapat dikategorikan sebagai suatu kesalahan pengetikan yang dapat dirubah oleh Hakim dalam berita acara maupun putusan, karena yang dimaksud oleh Penggugat dan yang hadir di persidangan adalah benar orang yang dimaksud oleh Penggugat yaitu ahli waris dari Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo;

Menimbang bahwa Para Tergugat juga mengajukan eksepsi *error in persona* terkait kurangnya pihak yang ditarik sebagai pihak sebagaimana jawaban Para Tergugat yang mendalilkan bahwa di dalam posita gugatannya hal. 2 angka 2, angka 3, angka 4 dan 5, Penggugat mendalilkan membeli Tanah Objek Gugatan dari Gunturiadi dan telah menjual melalui jasa properti Balindo Realty Lingkar Selatan Bandung. Oleh karenanya Gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak melibatkan Gunturiadi sebagai Pemilik tanah asal dimana Penggugat mendalilkan berdasarkan keterangan Turut Tergugat bahwa tanah yang dibeli oleh Drs. Suroso Hadi Siswoyo dari Penggugat masih dalam proses pengukuran dan pengurusan di BPN untuk pensertifikatan SHM dan properti Balindo Realty Lingkar Selatan Bandung sebagai Pihak yang mengenalkan Penggugat dengan Drs. Suroso Hadi Siswoyo sehingga terjadilah proses jual beli antara Penggugat dengan Drs. Suroso Hadi Siswoyo. Oleh karena itu, tidak ditariknya Gunturiadi dan properti Balindo Realty Lingkar Selatan Bandung sebagai Turut Tergugat, berakibat gugatan tidak lengkap dan berakibat gugatan *error in persona* dalam bentuk plurium litis consortium, maka sangat beralasan hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijek Verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam repliknya yang pada pokoknya bahwa menurut hemat Penggugat, Para Tergugat telah tidak memahami dan



mengerti Gugatan Penggugat, karena jelas-jelas di dalam perkara a quo Penggugat mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat menuntut Pembatalan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No.1, tertanggal 08 Juni 2018. Perjanjian Pengoperan dan Penyerahan Hak atas Tanah No.1, tertanggal 08 Juni 2018 contract party merupakan kesepakatan antara pihak yang menyerahkan pengoperan dengan pihak yang menerima pengoperan itu sendiri dan masing-masing pihak mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut dengan segala hak dan kewajibannya sehingga berdasar pada ketentuan pasal 1368 Kitab Undang Undang Hukum Perdata perjanjian yang buat sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, konsekwensinya perjanjian tersebut hanya dapat dibatalkan atas kesepakatan para pihak atau salah satu pihak dari mereka mengajukan pembatalan ke Pengadilan Negeri, sehingga dengan demikian pihak lain dalam hal ini Gunturiadi adalah pihak yang tidak termasuk pihak dalam perjanjian tersebut, tidak dapat tarik sebagai pihak dalam perkara a quo.

Menimbang, bahwa atas perbedaan pendapat kedua belah pihak tersebut diatas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mempelajari secara seksama surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa pokok gugatan yang diajukan penggugat pada pokoknya adalah menuntut Pembatalan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No.1, tertanggal 08 Juni 2018 antara sebagaimana telah diuraikan secara lengkap oleh Penggugat dalam surat gugatan, sehingga maksud gugatan yang diajukan Penggugat telah cukup tergambar dari pihak pihak yang telah ditarik sebagai Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat error in persona yang diajukan oleh Para Tergugat tidak beralasan hukum sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Eksepsi Gugatan Obscur Libel

Menimbang, bahwa eksepsi gugatan *obscur libel* adalah eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dalam hal gugatan Penggugat tidak terang atau isinya tidak jelas, dikarenakan tidak jelas dasar hukumnya, tidak jelas obyek sengketanya, *petitum* tidak rinci dijabarkan dan permasalahan antara posita wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;

2.1. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscur Libel*) Karena Tergugat II Tidak Jelas Dan Kabur

Hal. 47 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



Menimbang, bahwa Para Tergugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat II dalam surat gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur karena didalam surat gugatan mengajukan gugatan kepada Tergugat II dengan identitas "Divy Sierra Decenora, S.E. beralamat di Kebagusan Town House Kavling 10, Jalan Kebagusan Raya, RT.01 RW.005, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan" sedangkan ahli waris dari Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo tidak ada yang bernama Divy Sierra Decenora, S.E. yang ada bernama Divy Sierra Decendra, yang merupakan anak kandung dari almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo, dan tidak ada ahli waris almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo yang bernama Divy Sierra Decenora, S.E., sehingga berdasarkan ketidaksesuaian tersebut gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur;

Menimbang, bahwa terkait eksepsi Para Tergugat tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam repliknya yang pada pokoknya bahwa Terdapatnya kesalahan ketik (*clerical error*), bukan merupakan kesalahan yang serius akan tetapi hanya merupakan kesalahan kecil yang dapat diperbaiki bahkan dipersidangan juga dapat diperbaiki oleh Majelis Hakim dengan dicatat di berita acara dan hal itu bukan merupakan cacat formil dari suatu gugatan. Untuk itu dalil eksepsi Para Penggugat sudah seharusnya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa atas perbedaan pendapat kedua belah pihak tersebut diatas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana dibawah ini:

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi *error ini persona* yang sebelumnya diajukan oleh Para Tergugat, dimana pada pokoknya adalah mengenai kesalahan penulisan nama telah dinyatakan ditolak, maka Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan tersebut secara mutatis Mutandis menjadi pertimbangan eksepsi Para Tergugat mengenai gugatan penggugat kabur dan tidak jelas dikarenakan kesalahan penulisan nama Tergugat II ini dan atas eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak karena Gugatan Penggugat sudah jelas;

2.2. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurae Libel*) Karena Alamat Atau Domisili Tergugat I Tidak Jelas

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I dengan alamat Jalan Maribaya No.85, Kayuambon, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat sedangkan faktanya saat ini domisili

Hal. 48 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



Tergugat I adalah sama dengan Tergugat II, Tergugat III, Dan Tergugat IV, yakni di Kebagusan Town House Kav. 10, Jl. Kebagusan Raya RT. 011/RW. 005, Kel./Desa Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan. Bahwa oleh karena alamat Tergugat I salah, sehingga sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklard);

Menimbang, bahwa terkait eksepsi Para Tergugat tersebut diatas, Penggugat dalam repliknya menerangkan bahwa Penggugat berkebaratan, karena kesalahan penyebutan alamat yang dimaksud tidak merubah identitas orang dimaksud tersebut, faktanya Tergugat I dapat menguasai untuk hadir dipersidangan, karena merasa identitas yang di dalam gugatan adalah benar Tergugat I, dan apabila pada surat gugatan tertulis alamat lama namun sekarang Tergugat sudah pindah dan memiliki KTP dengan alamat baru, hal tersebut tidak mempengaruhi keabsahan gugatan dan tidak dapat dijadikan dasar bantahan atau eksepsi oleh Tergugat agar gugatan dinyatakan salah alamat, ataupun gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas perbedaan pendapat kedua belah pihak tersebut diatas maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mempelajari secara seksama dan melihat pada Fakta persidangan dimana Tergugat I setelah dilakukan pemanggilan di alamat yang ada dalam Surat gugatan, Tergugat I hadir dengan mengirim wakilnya yaitu kuasa hukum yang sah untuk itu, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perbedaan pada surat gugatan terkait alamat, jika tertulis alamat lama, namun ternyata saat ini Tergugat sudah pindah dan memiliki KTP dengan alamat baru, maka hal tersebut tidak memengaruhi keabsahan gugatan dan tidak dapat dijadikan dasar eksepsi agar gugatan dinyatakan salah alamat, ataupun gugatan tidak dapat diterima, dengan demikian eksepsi ini tidak beralasan hukum sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2.3. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscur Libel*) Siapa Pemilik Objek Gugatan A Quo

Menimbang, bahwa Para Tergugat juga mengajukan eksepsi gugatan kabur dan tidak jelas terkait siapa pemilik gugatan a qua, dimana dalam jawabannya Para Tergugat mendalilkan bahwa di dalam posita surat gugatan angka 1, Penggugat mendalilkan sebagai pemilik, akan tetapi berdasarkan posita gugatannya angka 7, Penggugat mendalilkan telah mengoperkan dan menyerahkan tanah beserta bangunan kepada Drs. Suroso Hadi Siswoyo, pengoperan dan penyerahan tersebut juga telah diaktakan dihadapan Notaris

Hal. 49 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



berdasarkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No. 1 tertanggal 08 Juni 2018 dihadapan Notaris Ani Nuryani, S.H. Sehingga dengan kata lain Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur;

Menimbang, bahwa dalam replik Penggugat mendalilkan bahwa dalil tersebut adalah dalil yang keliru dan salah dalam menfasirkan kalimat yang disampaikan di dalam gugatan Penggugat, untuk itu Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak dalil eksepsi tersebut, dengan alasan bahwa Posita (*Fundamentum petendi*) Mengacu pada Rv Pasal 8 Nomor 3 menyebutkan pula posita dan petitum sebagai pokok yang harus dipenuhi dalam surat gugatan. Posita merupakan dalil-dalil konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan daripada tuntutan;

Menimbang, bahwa atas perbedaan pendapat kedua belah pihak tersebut diatas maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terkait dalil eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut telah memasuki pokok perkara, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut perlu dipertimbangkan lebih lanjut dalam pokok perkara yang akan Majelis Hakim uraikan dalam pertimbangan pokok perkara;

2.4. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscur Libel*) Karena Formulasi Gugatan Tidak Jelas

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya juga mendalilkan bahwa gugatan Penggugat disusun dengan formulasi yang tidak jelas karena di dalam positanya Penggugat menjelaskan bahwa baik Penggugat maupun Drs. Suroso Hadi Siswoyo telah melaksanakan prestasinya sehingga perjanjian telah selesai akan tetapi Penggugat berusaha membatalkan Akta tersebut tanpa alasan yang jelas. Selain itu, Para Tergugat juga mendalilkan bahwa terdapat kontradiksi dalam petitum Penggugat angka 4, dengan posita yang dijelaskan oleh Penggugat dalam surat gugatannya. Bahwa berdasarkan hal tersebut, formulasi gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, karena disatu sisi Penggugat meminta pembatalan Perjanjian yang telah selesai, di satu Penggugat diminta untuk membayar kepada Para Tergugat. Oleh karena Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Menimbang, atas eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat Gugatan Penggugat sudah jelas dan terang sebab ketika Penggugat

Hal. 50 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



meminta pembatalan akta maka Penggugat juga harus mengembalikan uang yang sudah dibayar oleh Drs. Suroso Hadi Siswoyo untuk mengembalikan keadaan seperti semula sebelum adanya akta tersebut, dengan demikian eksepsi tersebut tidak beralasan hukum sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Eksepsi Peremptoria Karena Akta Pengoperan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah No. 1, Tertanggal 08 Juni 2018 Telah Selesai, Sehingga Tidak Dapat Diperkarakan

Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan pada pokoknya bahwa Perjanjian Jual beli antara Penggugat dan Drs. Suroso Hadi Siswoyo selaku pewaris dari Para Tergugat terhadap Objek Gugatan a quo telah selesai, dimana perjanjian tersebut telah selesai setelah Penggugat melakukan prestasinya yaitu menyerahkan tanah kepada Drs. Suroso Hadi Siswoyo, dan Drs. Suroso Hadi Siswoyo telah menyerahkan uang kepada Pengoperan dan pembelian tanah kepada Penggugat sebagaimana Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No. 1 tertanggal 08 Juni 2018 sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana telah dijelaskan dalam surat gugatan tidak dapat diajukan, sehingga sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa terkait dalil eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut telah memasuki pokok perkara, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut perlu dipertimbangkan lebih lanjut dalam pokok perkara yang akan Majelis Hakim uraikan dalam pertimbangan pokok perkara;

4. Gugatan Diajukan Secara Licik Berdasarkan Motif Dan Itikad Buruk Demi Memperoleh Keuntungan Pribadi (*Exceptio Doli Mali/Doli Praeentis*)

Menimbang, bahwa Para Tergugat pada pokoknya juga mendalilkan bahwa berdasarkan penjelasan dalam surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat jelas bahwa pengajuan Gugatan a quo oleh Penggugat telah dilakukan dengan licik dan tanpa itikad baik, dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan pribadi dengan mencari-cari alasan untuk membatalkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah yang telah selesai dilaksanakan sehingga sudah sepatutnya bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Hal. 51 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 125 ayat (2), Pasal 133, Pasal 134 dan Pasal 136 HIR yaitu eksepsi diajukan pada hal-hal yang menyangkut formalitas gugatan yang mengakibatkan tidak sahnya surat gugatan, dengan demikian keberatan yang diajukan tidak mengenai bantahan terhadap pokok perkara dan sesuai Pasal 136 HIR penyelesaian eksepsi lain diluar eksepsi kompetensi diperiksa dan diputus bersama-sama pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa terkait dalil eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut telah memasuki pokok perkara, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut perlu dipertimbangkan lebih lanjut dalam pokok perkara yang akan Majelis Hakim uraikan dalam pertimbangan pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Pembatalan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No.1, tertanggal 08 Juni 2018 antara Penggugat dan Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat memberikan jawaban yang pada pokoknya menolak dan menyangkal dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui oleh Para Tergugat;

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

1. Telah terjadi kesepakatan Jual-Beli berupa bidang tanah Milik Adat Kohir Nomor 467, Persil Nomor 138.D.III, seluas ± 430 M² (kurang lebih empat ratus tiga puluh meter persegi) dengan hasil pengukuran BPN menjadi seluas 446 M² (empat ratus empat puluh enam meter persegi), yang terletak di Desa Kayuambon, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat antara Penggugat dengan Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo;
2. Antara Penggugat dengan Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo sepakat melakukan jual beli bidang tanah tersebut seharga Rp.1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah), sebagai uang muka Drs. Suroso Hadi Siswoyo (almarhum) membayar kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) adapun sisanya Rp.800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) akan dibayarkan pada

Hal. 52 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



saat sudah menjadi sertifikat dan sejak saat itu tanah dan bangunan tersebut dikuasai oleh Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo beserta istri dan anak-anaknya sampai sekarang;

3. Bahwa kesepakatan tersebut telah dituangkan dalam Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah antara Penggugat dengan Drs. Suroso Hadi Siswoyo sebagaimana Akta No.1 tertanggal 8 Juni 2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat Notaris di Kabupaten Bandung Barat dan Surat Pernyataan Lili Muslikh Kurnia tertanggal 7 Juni 2018, yang turut diketahui dan ditandatangani oleh Almarhum Drs. Suroso Hadi Siswoyo;

4. Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini mengalami kendala dalam proses penerbitan sertipikat hak milik (SHM) dikarenakan menurut informasi dari Kantor Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung Barat, Pemerintah Kabupaten Bandung Barat mengklaim objek tanah masuk dalam milik aset Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak sebagai berikut:

1. Apakah Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No.1, tertanggal 08 Juni 2018 antara Penggugat dan Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo adalah sah menurut hukum?

2. Apakah terdapat alasan yang sah menurut hukum untuk dapat membatalkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No.1, tertanggal 08 Juni 2018 antara Penggugat dan Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo?

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang pokok persoalan yang pertama yaitu "apakah Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No.1, tertanggal 08 Juni 2018 antara Penggugat dan Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo adalah sah menurut hukum?" sebagaimana dibawah ini:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata mengatur bahwa agar terjadi perjanjian yang sah, maka perlu memenuhi empat syarat yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;



2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat yang tidak dibantah oleh Para Tergugat, bukti surat P-1, P-8.1, P-8.2 dengan dihubungkan dengan keterangan Saksi yang dihadirkan oleh Penggugat dan Para Tergugat, diperoleh fakta bahwa telah terjadi kesepakatan Jual-Beli berupa bidang tanah Milik Adat Kohir Nomor 467, Persil Nomor 138.D.III, seluas ± 430 M² (kurang lebih empat ratus tiga puluh meter persegi) dengan hasil pengukuran BPN menjadi seluas 446 M² (empat ratus empat puluh enam meter persegi), yang terletak di Desa Kayuambon, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat antara Penggugat dengan Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo (orang tua Para Tergugat).

Menimbang, bahwa antara Penggugat dan Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo (orang tua Para Tergugat) sepakat melakukan jual beli bidang tanah tersebut seharga Rp.1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah), sebagai uang muka Drs. Suroso Hadi Siswoyo (almarhum) membayar kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) adapun sisanya Rp.800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) akan dibayarkan pada saat sudah menjadi sertifikat yang kemudian dituangkan di dalam Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah antara Penggugat dengan Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo sebagaimana Akta No.1 tertanggal 8 Juni 2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan adanya fakta tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa saat kesepakatan dibuat antara Penggugat dengan Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo yang kemudian melahirkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No.1, tertanggal 08 Juni 2018 telah memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, dengan demikian maka **Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No.1, tertanggal 08 Juni 2018 antara Penggugat dan Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo adalah sah menurut hukum;**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang pokok persoalan kedua yaitu "Apakah terdapat alasan yang sah menurut hukum untuk dapat membatalkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No.1, tertanggal 08 Juni 2018 antara Penggugat dan Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo?" sebagaimana dibawah ini:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1455 Kitab Undang Undang Hukum Perdata jika seseorang ingin menuntut pembatalan perikatan, maka ia harus mengajukan semua alasannya sekaligus. Jika alasan-alasan baru diajukan kemudian, maka alasan-alasan tersebut akan ditolak, kecuali jika alasan-alasan tersebut disebabkan oleh kesalahan pihak lawan atau tidak dapat diketahui sebelumnya;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo sebagaimana yang dituangkan di dalam Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No.1 tertanggal 8 Juni 2018 terdapat suatu kekhilafan yang nyata, yang merupakan salah satu unsur di dalam sahnya perjanjian sesuai ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata sehingga perjanjian tersebut harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa kekhilafan yang dapat menjadi dasar pembatalan suatu perjanjian adalah apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi objek perjanjian, ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu. Kekhilafan tersebut harus sedemikian rupa, hingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal-hal tersebut, ia tidak akan memberikan persetujuannya;

Menimbang bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa telah terjadi suatu kekhilafan bahwa setelah dilakukan pengecekan oleh pihak Kantor Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung Barat, ternyata tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut merupakan tanah milik Negara, dan oleh karenanya dapat dikatakan sebagai keadaan kahar yang bersifat absolut artinya hambatan yang terjadi bersifat permanen, sehingga memang benar-benar tidak memungkinkan prestasi dapat dilakukan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam Kesimpulannya menyatakan membantah dalil Penggugat berdasarkan bukti T-7 dengan dihubungkan dengan keterangan Saksi yang dihadirkan oleh Penggugat dan Para Tergugat, diperoleh fakta bahwa Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengurus sertipikat hak milik sebagaimana yang diperjanjikan oleh Penggugat saat proses jual beli hingga akhirnya Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyono mengirimkan somasi kepada Penggugat guna melaksanakan yang telah diperjanjikan untuk mengurus penerbitan Sertifikat Hak Milik atas objek perjanjian;

Hal. 55 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mempelajari secara seksama seluruh bukti surat yang Penggugat dan Para Tergugat ajukan, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat mendapatkan Hak atas tanah Objek Perjanjian berdasarkan Bukti P-1/ T-6 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 04 Mei 2018 antara Tn. Gunturiadi dengan Tn. Lili Muslikh Kurnia, Dalam akta ini jelas dan tegas baru merupakan pengikatan jual beli, artinya Jual beli dengan Gunturiadi secara hukum belum selesai karena belum dibuatkan Akta Jual Beli oleh PPAT karena Pengurusan sertifikat sedang berproses dan hal ini diketahui oleh Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo (Orang tua Para Tergugat) sesuai dengan Pasal 4 Akta No. 1 Pengoperan dan penyerahan hak atas tanah tertanggal 08 juni 2018 (bukti Surat P-8.1/T-5) sehingga Penggugat membuat Surat Pernyataan (bukti surat P-8.2) untuk meyakinkan Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo (Orang tua Para Tergugat) bahwa Tanah dan bangunan Objek Perjanjian bukanlah tanah sengketa;

Menimbang, bahwa dari bukti bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, Gunturiadi yang tidak dapat mengurus sertifikat objek perjanjian bukan Penggugat, dan sertifikat tersebut masih dalam proses pendaftaran untuk dan atas nama Gunturiadi belum sampai pada pendaftaran sertifikat untuk dan atas nama Penggugat apa lagi atas nama Para Tergugat. Dari kronologis diatas, Majelis Hakim memandang Gunturiadi belum maksimal dalam mengupayakan pembuatan sertifikat sebab tidak ada suatu alat bukti yang sampai ke Majelis Hakim yang menunjukkan bahwa sengketa kepemilikan antara Gunturiadi dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat ada Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan tidak ada suatu alat bukti Putusan Pengadilan manapun yang membenarkan atau menguatkan Tindakan BPN untuk tidak menindaklanjuti Permohonan Pembuatan sertifikat atas nama Gunturiadi atas tanah objek perjanjian. Apabila hanya berdasar Surat BPN (Bukti Surat P-4 dan P-9) dan Surat Jawaban Status Tanah yang ditandatangani Kepala Badan Keuangan dan Aset Daerah Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat (bukti Surat P-20) Menurut hemat Majelis Hakim tidak beralasan hukum karena menurut bukti surat P-9 tanah yang menjadi objek perjanjian dalam perkara ini **terindikasi** masuk kedalam aset Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat (artinya belum ada kepastian) yang dimana hal tersebut kemudian menurut bukti surat P-20 dikonfirmasi oleh Badan Keuangan dan Aset

Hal. 56 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daerah yang menyatakan bahwa objek tanah *tersebut* termasuk ke dalam asset Tanah Lapangan Pacuan Kuda seluas 88.730 M² terletak di Jalan Kayuambon, Desa Kayuambon, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat **karena tercatat dalam Kartu Inventaris Barang milik daerah**, yang mana Kartu Inventaris Barang milik daerah bukanlah dasar kepemilikan hak atas tanah sebagaimana ketentuan dalam undang undang Pokok Agraria dan sampai perkara ini diputus tidak ada suatu alat bukti yang menunjuk bahwa Objek tersebut adalah benar milik Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat informasi terkait terindikasinya masuknya objek perjanjian sebagai aset Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat masih sebatas informasi yang disampaikan oleh instansi terkait dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat dan Badan Keuangan dan Aset Daerah melalui surat Jawaban status tanah dan belum ada Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau Putusan Pejabat Negara lainnya yang mengikat secara hukum, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut **tidak dapat dikategorikan sebagai hambatan yang bersifat permanen karena masih memungkinkan prestasi dapat dilakukan**;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat yang tidak dibantah oleh Para Tergugat, bukti P-1 dan T-5 dengan dihubungkan dengan keterangan Saksi yang dihadirkan oleh Penggugat dan Para Tergugat, diketahui bahwa Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo sudah melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian tersebut dengan memberikan uang sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), sebagai uang muka kepada Penggugat dan akan membayar kepada Penggugat sebesar sisanya sebesar Rp.800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) akan dibayarkan pada saat sertipikat hak milik atas tanah tersebut selesai, karena Penggugat sudah menyatakan dalam Akta No. 1 Pengoperan Dan Penyerahan Hak Atas Tanah tertanggal 08 juni 2018 (bukti Surat P-8.1/T-5) dan Surat Pernyataan Penggugat (bukti surat P-8.2) bahwa Penggugat menjamin tanah tersebut bukanlah tanah sengketa maka sudah sepatutnya Penggugat menyelesaikan dulu permasalahan kepemilikan antara Penggugat dengan Gunturiadi dan Gunturiadi dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat dan Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa **belum waktunya (premature) untuk**

Hal. 57 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



dapat membatalkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No.1, tertanggal 08 Juni 2018 antara Penggugat dan Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo karena masih memungkinkan prestasi dapat dilakukan;

Menimbang, bahwa setelah mempertimbangkan pokok persoalan dalam perkara *a quo*, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-1 (kesatu) yang memohon agar mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya memiliki kaitan dengan petitum lainnya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya setelah mempertimbangkan petitum-petitum lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-2 (kedua) gugatan Penggugat selanjutnya memohon agar Menyatakan batal menurut hukum Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No.1, tertanggal 08 Juni 2018 yang dibuat dihadapan Ani Nuryani, S,H Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bandung Barat, Majelis Hakim berpendapat sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa **belum waktunya (premature) untuk dapat membatalkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No.1, tertanggal 08 Juni 2018 antara Penggugat dan Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo karena masih memungkinkan prestasi dapat dilakukan**, oleh karena itu petitum ke-2 (kedua) tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana petitum ke-2 (dua) dari gugatan Penggugat dinyatakan ditolak dalam perkara ini, maka petitum Penggugat selebihnya sudah tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut, maka oleh karena itu gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat tentang Gugatan Obscuur libel karena menurut Tergugat Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No.1, tertanggal 08 Juni 2018 antara Penggugat dan Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo telah selesai dengan dilakukannya Pembayaran dan diserahkannya objek perjanjian, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat mendapatkan Hak atas tanah Objek Perjanjian berdasarkan Bukti P-1/ T-6 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 04 Mei 2018 antara Tn. Gunturiadi dengan Tn. Lili Muslikh Kurnia, Dalam akta ini jelas dan tegas baru merupakan pengikatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli, artinya Jual beli dengan Gunturiadi secara hukum belum selesai karena belum dibuatkan Akta Jual Beli oleh PPAT karena Pengurusan sertifikat sedang berproses dan hal ini diketahui oleh Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo (Orang tua Para Tergugat) sesuai dengan Pasal 4 Akta No. 1 Pengoperan dan penyerahan hak atas tanah tertanggal 08 juni 2018 (bukti Surat P-8.1/T-5) sehingga Penggugat membuat Surat Pernyataan (bukti surat P-8.2) untuk meyakinkan Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo (Orang tua Para Tergugat) bahwa Tanah dan bangunan Objek Perjanjian bukanlah tanah sengketa;

Menimbang, bahwa antara Penggugat dengan Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo (Orang tua Para Tergugat) belum ada Akta Jual beli yang dibuat dihadapan PPAT atas objek Perjanjian karena Proses jual beli Penggugat dengan Gunturiadi belum selesai, untuk itu terbitlah Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No.1, tertanggal 08 Juni 2018 antara Penggugat dan Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo yang menurut Majelis Hakim masih bersifat sementara sampai menunggu selesainya pembuatan sertipikat sebagaimana isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tertanggal 04 Mei 2018 antara Tn. Gunturiadi dengan Tn. Lili Musliih Kurnia dan isi Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No.1, tertanggal 08 Juni 2018 antara Penggugat dan Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo;

Menimbang, bahwa dengan adanya Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No.1, tertanggal 08 Juni 2018 antara Penggugat dan Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo menegaskan komitmen kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo, akan tetapi proses jual belinya belum selesai secara hukum dengan belum adanya Akta Jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Peraturan Pelaksanaan UUPA jo. Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No.1, tertanggal 08 Juni 2018 antara Penggugat dan Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo belum selesai secara hukum sampai terbitnya sertipikat atas objek perjanjian dan terbitnya Akta Jual beli antara Penggugat dengan Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo (Orang tua Para Tergugat) dan atau Para Tergugat, maka Eksepsi Para Tergugat tersebut tidak beralasan hukum sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal. 59 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Tergugat pada pokoknya juga mendalilkan bahwa berdasarkan penjelasan dalam surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat jelas bahwa pengajuan Gugatan a quo oleh Penggugat telah dilakukan dengan licik dan tanpa itikad baik, dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan pribadi dengan mencari-cari alasan untuk membatalkan Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah yang telah selesai dilaksanakan sehingga sudah sepatutnya bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Atas Tanah No.1, tertanggal 08 Juni 2018 antara Penggugat dan Alm. Drs. Suroso Hadi Siswoyo belum selesai sepenuhnya secara hukum sehingga tanah Objek Perjanjian belum sepenuhnya milik Tergugat dan belum sepenuhnya juga lepas dari kepemilikan Penggugat sehingga Majelis Hakim tidak melihat adanya itikad tidak baik dari Penggugat dalam mengajukan gugatan aquo, dengan demikian Eksepsi tersebut tidak beralasan hukum sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard), maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan 1455 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, HIR, Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Peraturan Pelaksanaan UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.668.500,00 (dua juta enam ratus enam puluh delapan ribu lima ratus rupiah)

Hal. 60 dari 61 Hal. Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada hari Jumat, tanggal 06 November 2024, oleh kami, Adil Hakim, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Saut Erwin Hartono A. Munthe, S.H., M.H. dan Firlana Trisnila, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb tanggal 20 Juni 2024. Putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 10 November 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Apri Minondo, SH., Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga dengan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Saut Erwin Hartono A. Munthe, S.H., M.H. Adil Hakim, S.H., M.H

Firlana Trisnila, S.H.

Panitera Pengganti,

Apri Minondo, SH.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp30.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp75.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp80.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp433.500,00;
anggilan	:	
6.....P	:	Rp1.990.000,00;
emeriksaan setempat	:	
7.....S	:	Rp50.000,00;
umpah	:	
Jumlah	:	Rp2.668.500,00;
(dua juta enam ratus enam puluh delapan ribu lima ratus rupiah)		

Hal. 61 dari 61 Hal.Putusan Nomor 138/Pdt.G/2024/PN Blb