



PUTUSAN

Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kng

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Emah**, bertempat tinggal di Dusun Pahing Rt.011 Rw.003, Desa Caracas, Kec. Cilimus, Kabupaten Kuningan, Caracas, Cilimus, Kab. Kuningan, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ANGGA DWISETYO S., S.H., M.H., JUNIOR PERDANA S., S.H., M.H., SAFRUDIN, S.H., DIKY DIKRURAHMAN, S.H., M.Kn**, Advokat & Konsultan Hukum pada **Kantor Advokat dan Konsultan Hukum ANGGA DWISETYO S., S.H., M.H. & Partners**, beralamat di Jl. Sutomo Gg. Dahlia No. 45C Sidamulya RT.001 RW.011, Kel. Pekiringan, Kec. Kesambi – Kota Cirebon, Telp./Hp. 0823 – 2126 – 2838, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 September 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuningan pada tanggal 5 November 2020 Nomor 112/2020/Srt.Ks/PN Kng, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

Lawan

**Ami Dijaya Sutrisno**, bertempat tinggal di Jl. Mekar Raharja I No. 26 Rt.005 Rw.004, Kel. Cibaduyut Wetan, Kec. Bojongloa Kidul, Kota Bandung, Kel. Cibaduyut Wetan, Bojongloa Kidul, Kota Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **BAKTI SUNARYO, S.H.**, Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Advokat – Pengacara “**BAKTI SUNARYO, SH. & REKAN**” beralamat di Gempol Asro III No. 17 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 November 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuningan pada tanggal 26 November 2020 Nomor 121/2020/Srt.Ks/PN Kng, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**

**Maferdy Yulius S.H., Sp.N., M.Kn**, bertempat tinggal di Jl. Pilang Raya No. 475, Desa Kedungjaya, Kec. Kedawung, Kab. Cirebon, Desa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kedungjaya, Kedawung, Kab. Cirebon, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat I;**

**Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuningan**, tempat kedudukan Jl. Re. Martadinata No. 84, Ciporay, Kec. Kuningan, Kab. Kuningan, Ciporang, Kuningan, Kab. Kuningan, Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh Eka Hadipriyanto, A.Ptnh., Uus Firdaus, S.IP, Haerudin, dan Karmu, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 30 November 2020 Nomor 7/sku-32-08/XI/2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuningan pada tanggal 30 November 2020 Nomor 126/2020/Srt.Ks/PN Kng dan Surat Perintah Tugas 30 November 2020 Nomor 10/sph-32.08/XI/2020, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat sebagai **Turut Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuningan pada tanggal 8 Oktober 2020 dalam Register Nomor 16/Pdt.G/2020/PN KNG, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT merupakan pemilik dan pemegang hak atas tanah serta bangunan yang berlokasi/ terletak di Blok Pasir Ekek, Desa Caracas, Kecamatan Cilimus, Kabupaten Kuningan atau biasa dikenal dengan Jl. Raya Caracas – Mandirancan No. 122, Desa Caracas, Kecamatan Cilimus, Kabupaten Kuningan, sebagaimana dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik No. 560 / Caracas, dengan luas tanah 4.220 M<sup>2</sup>, dengan batas – batas sesuai dengan Surat Ukur Nomor : 02/1999 tanggal 14 Agustus 1999, yang di terbitkan pada tanggal 22 September 1999 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya Kuningan ;
2. Bahwa permasalahan mulai terjadi pada sekitar bulan Desember tahun 2015, PENGGUGAT telah kehilangan atas buku Sertifikat Hak Milik No. 560 / Caracas dengan uraian identitas tersebut pada butir 1 diatas, beserta dengan buku Sertifikat Hak Milik No. 664 / Caracas, dimana PENGGUGAT telah melakukan pencarian secara intensif di tempat kediamannya namun tetap tidak diketemukan ;

Halaman 2 dari 28 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kng

### 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

3. Bahwa atas kehilangan tersebut pada butir 2 diatas, kemudianpada hari Jum'at tanggal 22 Januari 2016,PENGGUGAT mendatangi Kantor Kepolisian Sektor Jalaksana Resor Kuningan untuk melaporkan adanya kehilangan atas 2 (dua) buku SHM, sebagaimana dibuktikan denganSurat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/Suratdengan No.Pol : LP/ 69-C//2016/Polsek tertanggal 22 Januari 2016 ;
4. Bahwa setelah dilakukannya pelaporan kehilangan tersebut diatas, PENGGUGAT melalui kuasanya ELIS KUSDINAR (Penerima Kuasa) pada tanggal 18 Februari 2016kemudian melakukan permohonan blokir atas SHM No. 560 / Caracasberdasarkan surat tanggal 02 Februari 2016 PENGGUGAT pada Kantor TURUT TERGUGAT II,hal ini dibuktikan dengan Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 4708/2016 tanggal 18 Februari 2016 yang telah ditandatangani dan dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan (TURUT TERGUGAT II) ;
5. Bahwa setelah upaya blokir atas SHM No. 560 / Caracas diatas ternyata baru diketahui bahwasanya atas buku SHM yang hilang khususnya SHM No. 560 / Caracas ternyata sudah dialihkan hak kepemilikan-nya / balik nama kepada AMI DIJAYA SUTRISNO (TERGUGAT)melalui Jual Beli dengan berdasarkan :
  - a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 20 tanggal 27 September 2011;
  - b. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 21 tanggal 27 September 2011;Yang keduanya dibuat dihadapan MAFERDY YULIUS, Sarjana Hukum, Spesialis Notaris, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Cirebon (TURUT TERGUGAT I) ;
6. BahwaPENGGUGAT tidak pernah menjual tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan didalam SHM No. 560 / Caracas dimaksud kepada siapapun termasuk kepada TERGUGAT ;
7. Bahwa PENGGUGAT tidak mengenal TERGUGAT terlebih lagi TURUT TERGUGAT I oleh karenanya tidaklah mungkin menandatangani blangko notaris apalagi dibacakan isinya guna penerbitan ke 2 (dua) Akta tersebut pada butir 5 diatas ;
8. Bahwa PENGGUGAT tidak pernah menerima uang pembayaran atas pembelian SHM No. 560 / Caracas dari TERGUGAT yang merupakan kewajiban TERGUGAT sebagai seorang pembeli sebagaimana diatur didalam pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi:

Halaman 3 dari 28 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kng

### 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)



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

Kalaupun ada bukti kwitansi tanggal 27 September 2011 yang ditandatangani oleh PENGUGAT, bukanlah pembayaran yang dibayarkan oleh TERGUGAT melainkan **orang lain yang tidak ada hubungan hukum dengan TERGUGAT**, sehingga pelaksanaan pembayaran tidak berkesesuaian dengan ketentuan pasal dimaksud ;

9. Bahwa disebutkan didalam mAkta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 20 tanggal 27 September 2011 nilai harga jual beli atas SHM No.560 / Caracassesuai pasal 1 dalam Akta dimaksud adalah sebesar **Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah)** yang **PENGUGAT tidak pernah menerima jumlah uang pembayaran dimaksud ;**

10. Bahwa disebutkan didalam pasal 16 ayat 1 huruf m Undang-undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (“UUJN”) yang pada pokoknya berbunyi :

***“Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib : m. membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris”***

Dengan penjelasan bahwa PENGUGAT karena tidak mengenal TURUT TERGUGAT I secara otomatis tidak pernah dibacakan dan menandatangani atas ke 2 (dua) Akta tersebut pada butir 5 diatas;

11. Bahwa sebagaimana PENGUGAT sebutkan pada butir 7 serta mengacu pada butir 10 diatas, maka telah jelas bahwasanya dalam membuat akta Notaris TURUT TERGUGAT I telah menyalahi ketentuan sebagaimana disebutkan didalam pasal 39 ayat 2 UUJN, dan pasal 40 ayat 1 UUJN, yang berbunyi :

Pasal 39 ayat 2 UUJN :

***“Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap***



*melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya”*

Dengan penjelasan bahwa PENGGUGAT tidak pernah mengenal TURUT TERGUGAT I dan 2 (dua) orang saksi yang terdapat didalam akta pada butir 5 diatas;

Pasal 40 ayat 1 UUJN :

***“Setiap akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain”***

Dengan penjelasan bahwa PENGGUGAT dalam pembuatan akta pada butir 5 diatas tidak pernah menandatangani apalagidibacakan oleh TURUT TERGUGAT I lebih lagi dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi;

**12.** Bahwa dengan TURUT TERGUGAT I melanggar / menyalahi ketentuan pada butir 10 dan butir 11 diatas dalam pembuatan :

a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 20 tanggal 27 September 2011;

b. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 21 tanggal 27 September 2011;

Maka Demi Hukum sesuai pasal 41 UUJN atas ke 3 (tiga) akta tersebut hanya mempunyai pembuktian sebagai akta dibawah tangan, sebagaimana PENGGUGAT kutip sbb :

***“Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39, dan pasal 40 mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan”;***

**13.** Bahwa merupakan kewajiban TURUT TERGUGAT I sebagai Notaris untuk membuat daftar Akta Notaris, hal ini berdasarkan kepada Pasal 16 ayat 1 huruf i UUJN, yang pada pokoknya berbunyi :

***“Dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib : i. membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan”***

Namun demikian atas daftar Akta Notaris TURUT TERGUGAT I khususnya bulan September 2011 ternyata hanya terdiri dari 19 (sembilan belas) Nomor Akta Notaris, sedangkan untuk Akta No. 20 dan Akta No. 21 yang keduanya tertanggal 27 September 2011 **tidak tercantum / tidak terdaftar, sehingga hemat PENGGUGAT ada iktikad tidak / perbuatan jahat yang dilakukan oleh TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT I;**

**14.** Bahwa dengan daftar Akta Notaris yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT I yang tidak mencantumkan ke 2 (dua) Akta dimaksud pada butir 5 diatas





yang maka dapat diartikan Akta dimaksud **tidak pernah ada dan dapat dibatalkan (voidable)** ;

15. Bahwa PENGUGAT pada saat dikeluarkannya (seolah-olah ditandatangani) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 20 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 21 yaitu tanggal 27 September 2011 **sedang berada diluar kota**, karena menjadi suatu kebiasaan tersendiri PENGUGAT yang berulang tahun pada tanggal 26 September 2011 merayakan ulang tahunnya di luar Provinsi Jawa Barat. Sehingga sangatlah tidak mungkin dalam pembuatan ke 2 (dua) Akta tersebut oleh TURUT TERGUGAT I yang ditandatangani pada hari yang sama di hadir dan ditandatangani oleh PENGUGAT ;

16. Bahwa kemudian dengan telah menjadi akta dibawah tangan tetaplah pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 20 tanggal 27 September 2011 haruslah berdasarkan kepada ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

***“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :***

***a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;***

***b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;***

***c. Suatu hal tertentu;***

***d. Suatu sebab yang halal”.***

Yahya Harahap dalam bukunya berpendapat bahwa syarat sahnya perjanjian terdiri dari **syarat subyektif** dan **syarat obyektif**, apabila dalam perjanjian tidak terpenuhinya **syarat subyektif** maka **perjanjian tersebut dapat dibatalkan (voidable)** sedangkan apabila suatu perjanjian tidak memenuhi **syarat obyektif** maka **perjanjian tersebut mengakibatkan perjanjian batal demi hukum (null and void)** ;

17. Bahwa tidak ada suatu Perjanjian yang sah apabila salah satunya dilakukan atau diperoleh karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan, **penipuan, atau penyalahgunaan keadaan**, sebagaimana diatur didalam pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi :

***“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan dan kemudian juga penyalahgunaan-keadaan”.***

Dari berbagai pendapat para Ahli Hukum Perdata (doktrin) menyatakan pendapatnya sebagaimana dalam Pasal 1321 – Pasal 1328 KUHPerdata



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bisa menyimpulkan, bahwa “sepakat” yang diberikan atas dasar kesesatan, paksaan, penipuan dan kemudian juga penyalahgunaan-keadaan, bukanlah “sepakat” sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1320 sub 1 KUHPerdara, karena sepakat yang telah diberikan sebagai akibat adanya kesesatan, paksaan, penipuan dan penyalah-gunaan keadaan, **bukan merupakan sepakat yang sah dan karenanya bisa dituntut pembatalannya ;**

18. Bahwa apabila terdapat suatu Perjanjian yang dibuat dengan penipuan atau penyalahgunaan keadaan maka dapat dimintakan pembatalan, hal ini sebagaimana tercantum dalam pasal 1449 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi :

***“Perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya” ;***

19. Bahwa kemudian terhadap Akta Kuasa Untuk Menjual No. 21 tanggal 27 September 2011 adalah merupakan Surat Kuasa yang dilarang berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, yang berbunyi dalam diktum ke 1 dan diktum ke 2 huruf b, yang berbunyi :

Pertama :

***“Melarang Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengannya, untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah”.***

Kedua huruf b :

***“Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya” ;***

20. Bahwa ketentuan pada butir 19 diatas telah menjadi Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusannya No. 316 PK / Pdt / 2000 Tanggal 29 Juni 2004, dengan pokok pertimbangannya :

***“Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Notaris yang didasarkan pada Akta Kuasa Mutlak adalah dilarang baik oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 serta adanya***



**Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung. Akta Notaris yang demikian itu adalah tidak sah menurut hukum”;**

21. Bahwa bila mencermati lebih lanjut **iktikad tidak / perbuatan jahat yang dilakukan oleh TERGUGAT maupun TURUT TERGUGAT I**, yang dapat PENGGUGAT sampaikan adalah harga transaksi jual beli didalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 20 tanggal 27 September 2011 adalah sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta Rupiah) sedangkan harga pasar berdasarkan Laporan Penilaian Properti No. Laporan 143/SR/ASP-3/IV/2016 tanggal 18 April 2016 yang dibuat oleh KJPP Achmanan Satria Pangalon & Rekan adalah sebesar **Rp. 8.487.600.000,- (delapan milyar empat ratus delapan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah)**, sehingga tidaklah mungkin PENGGUGAT akan menjual tanah dan bangunan tersebut seharga didalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksud ;
22. Bahwa Pengadilan Negeri yang berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini adalah Pengadilan Negeri Kuningan, hal ini didasari kepada pasal 10 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 20 tanggal 27 September 2011, yang berbunyi :
- “Mengenai akta ini dengan segala akibat serta pelaksanaannya, para pihak telah memilih tempat tinggal (domisili) hukum yang tetap dan seumunya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Kuningan”***
- Untuk itu agar Pengadilan Negeri Kabupaten Kuningan dapat menerima Gugatan ini ;
23. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I sehingga permasalahan dimaksud harus diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Kabupaten Kuningan, maka sudah sepatutnya TERGUGAT dan TURUTTERGUGAT I dibebankan untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini ;
24. Bahwa dikarenakan buku Sertifikat Hak Milik No. 560 / Caracas, masih ada pada PT. Bank Mandiri (Persero) sesuai Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 1739/2013 dan Hak Tanggungan Peringkat Kedua No. 06/2016, maka agar dapat terlindungi-nya kepentingan hukum PENGGUGAT kelak dalam melaksanakan Putusan Pengadilan, maka dengan ini PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat meletakkan Sita





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyesuaian(*Vergelijkende Beslaag*) terhadap ke Sertifikat Hak Milik tersebut ;

25. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan pada alat-alat bukti sesuai dalam pasal 180 (1) HIR oleh karena itu putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan dan dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, atau Peninjauan Kembali ;

Selanjutnya berdasarkan pada dalil-dalil yang telah dikemukakan di atas, maka dengan ini PENGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Kuningan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, kiranya berkenan menjatuhkan amar Putusan sebagai berikut :

## **PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 20 tanggal 27 September 2011 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I sebagai Akta Dibawah Tangan dan dibatalkan dengan segala akibat hukumnya.
3. Menyatakan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 21 tanggal 27 September 2011 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I adalah Surat Kuasa yang dilarang sehingga tidak sah menurut hukum dan dibatalkan dengan segala akibat hukumnya.
4. Menyatakan sah dan berharga atas Laporan Penilaian Properti nomor laporan : 143/SR/ASP-3/IV/2016 tertanggal 18 April 2016 yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Properti Achmanan Satria Pangaloan & Rekan, dengan Nilai Pasar atas tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya yaitu sebesar Rp. 8.487.600.000,- (delapan milyar empat ratus delapan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah).
5. Menyatakan Pengadilan Negeri Kuningan berwenang untuk memeriksa dan memutus atas perkara *aquo*.
6. Menyatakan sah dan berharga atas Sita Penyesuaian (*Vergelijkende Beslaag*) yang dilakukan/diletakkan oleh Pengadilan Negeri Kuningan atas Sertifikat Hak Milik No. 560 / Caracas.
7. Menyatakan TURUT TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT II tunduk dan patuh atas Putusan dalam perkara *aquo*.
8. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, atau Peninjauan Kembali (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara *aquo*.

## **SUBSIDAIR:**

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Kuningan cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran (***Ex Aequo Et Bono***).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan sebagaimana telah ditetapkan didalam perkara ini, Penggugat hadir Kuasanya, Tergugat I hadir kuasanya, Turut Tergugat II hadir kuasanya sedangkan Turut Tergugat I tidak hadir dan tidak pula mengirimkan kuasanya untuk mewakilinya di persidangan;

Menimbang, bahwa walaupun Turut Tergugat I, telah dipanggil secara patut, sebagaimana ternyata dari relaas panggilan Jurusita Pengadilan Negeri Kuningan, berturut-turut melakukan panggilan untuk Turut Tergugat I Nomor Relas Panggilan 16/Pdt.G/2020/PN Kng jo nomor 223/Pdt/Del/2020/PN Sbr, tanggal 14 Oktober 2020 untuk hadir pada sidang tanggal 5 November 2020, yang telah dibacakan di sidang, telah dipanggil namun terhadap Berita Acara Panggilan tersebut Majelis Hakim belum bisa mengambil sikap karena dalam Berita Acara Panggilan tersebut Jurusita Pengganti yang melaksanakan panggilan tersebut menerangkan bahwa tidak bertemu dengan Turut Tergugat I karena alamat yang bersangkutan tidak diketahui dan melampirkan surat keterangan Kuwu setempat, akan tetapi surat keterangan tersebut berupa fotokopi, selanjutnya panggilan kedua dengan Nomor Relas Panggilan 16/Pdt.G/2020/PN Kng jo nomor 250/Pdt/Del/2020/PN Sbr, tanggal 12 November 2020 untuk hadir pada sidang tanggal 26 November 2020 dan telah bertemu dengan staf notaris, selanjutnya panggilan ketiga dengan Nomor Relas Panggilan 16/Pdt.G/2020/PN Kng jo nomor 275/Pdt/Del/2020/PN Sbr, tanggal 2 Desember 2020 untuk hadir pada sidang tanggal 17 Desember 2020, berdasarkan surat panggilan relaas, jurusita bertemu dan berbicara dengan aparaturnya Desa Kadungjaya, menerangkan bahwa kantor notaris tersebut sudah tidak berkantor di alamat tersebut, selanjutnya kami menelusuri alamat kantor yang baru yaitu di Perumahan Setrayasa I No. 10a Masuk Kota Cirebon disana kantor dalam keadaan tertutup. Selanjutnya Aparatur Desa keberatan menerima surat panggilan karena berada di luar wilayah desa yang bersangkutan, selanjutnya panggilan keempat dengan Nomor Relas Panggilan 16/Pdt.G/2020/PN Kng jo nomor /Pdt/Del/2020/PN Cbn, tanggal 28 Desember 2020 untuk hadir pada sidang tanggal 7 Januari 2021 relaas diterima oleh staf

Halaman 10 dari 28 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kng

### 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)



notaris, selanjutnya panggilan kelima dengan Nomor Relas Panggilan 16/Pdt.G/2020/PN Kng jo nomor /Pdt/Del/2020/PN Cbn, tanggal 18 Januari 2021 untuk hadir pada sidang tanggal 21 Januari 2021, jurusita bertemu dan berbicara dengan karyawan notaris yang menerangkan bahwa Turut Tergugat I sedang tidak ada di tempat selanjutnya relaas panggilan diserahkan kepada kelurahan setempat untuk disampaikan kepada yang bersangkutan. Relas Panggilan terhadap Turut Tergugat I tersebut telah sah dan patut, akan tetapi Turut Tergugat I tetap tidak hadir, sedangkan ketidakhadiran Turut Tergugat tersebut, tidak ternyata karena sesuatu hal yang berdasar atas hukum juga serta tidak mengirinkan wakilnya yang sah, sehingga berdasarkan pasal 125 HIR pemeriksaan perkara ini, dilanjutkan tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Maret 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan Perbaikan surat gugatan tersebut yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**Jawaban Kuasa Tergugat I ;**

**A. DALAM EKSEPSI :**

**- Eksepsi Plurium Litis Consortium / Gugatan Kurang Pihak**

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah *tidak lengkap* atau *kekurangan pihak* , karena seharusnya jika Penggugat cermat masih ada pihak lainnya yang harus diikut sertakan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini yaitu AFEN WIYANTO ( adalah adik Kandung dari Tergugat 1 ) sebagai Pihak Perantara dan atau pihak yang menawarkan penjualan Tanah dan Bangunan milik Penggugat kepada Tergugat 1 yang selanjutnya telah beralih kepemilikannya kepada Tergugat I ,mengingat materi gugatan adalah berkorelasi dengan permasalahan kepemilikan , sehingga dengan tidak ditariknya AFEN WIYANTO ,sebagai pihak dalam perkara ini akan menimbulkan ketidak jelasan terhadap permasalahan hukum ini dan tidak memperoleh kepastian hukum secara tuntas dan menyeluruh ;



2. Bahwa memperhatikan inti materi gugatan Penggugat adalah mengenai adanya tuntutan tentang kepemilikan tanah dan Bangunan Penggugat ,yang dalam positanya menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah menjual tanah terperkara ini kepada siapapun , maka tentunya adalah sangat mutlak dan sangat relevan *untuk menarik pihak lainnya yaitu AFEN WIYANTO* sebagai pihak perantara yang mengenal Penggugat dan mengetahui tentang penjualan Tanah dan bangunan Milik Penggugat , akan tetapi karena Penggugat tidak menarik AFEN WIYANTO sebagai Pihak dalam perkara ini, maka gugatan penggugat adalah telah termasuk kategori gugatan kurang pihak , oleh karenanya sudah selayaknya gugatan Penggugat untuk dinyatakan sebagai tidak dapat diterima /niet ontvankelijk verklaard ;
  - EKSEPSI OBSCUUR LIBEL, DALIL POSITA DENGAN PETITUM KONTRADIKTIF DAN ATAU AMBIGUITAS SEHINGGA FORMULASI GUGATAN MENJADI TIDAK JELAS:
3. Bahwa ternyata dalil gugatan Penggugat adalah sangat tidak terang isinya,sehingga formulasi gugatan menjadi tidak jelas, sedangkan hukum formal ex Pasal 8 Rv (Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering) mensyaratkan bahwa agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk), menyimak gugatan Penggugat yang dalam positanya ,*pada satu sisi* meminta pembatalan Terhadap Akta Pengikatan Jual beli Nomor 20, tanggal 27 September 2011 dan Akta Kuasa Menjual Nomor: 21 tanggal 27 September 2011 yang dibuat oleh Turut Tergugat I ,akan tetapi *pada sisi lainnya* Penggugat tidak mendalilkan baik dalam posita maupun petitumnya mengenai keabsahan dari Akta Jual beli dan Balik Nama Sertifikat Hak milik No.560 ( objek sengketa ) padahal secara hukum perikatan ,in casu Akta Pengikatan Jual Beli No.20 dan Akta Kuasa Menjual No.21 adalah merupakan perjanjian assesoir *untuk terbitnya Akta Jual Beli dan sahnya peralihan hak kepemilikan atas Tanah Milik sesuai Sertifikat Hak Milik No.560;*
4. Bahwa tentang dalil gugatan Penggugat , *pada satu sisi* baik dalam posita maupun petitumnya menyatakan bahwa Penggugat Tidak pernah melakukan Penjualan Tanah dan bangunan Miliknya sesuai dengan *Sertifikat Hak Milik No.560 / Kelurahan Ciracas*, bahkan tidak pernah mengenal Tergugat 1 maupun Turut Tergugat 1, sehingga secara tegas Penggugat menyangkal kebenaran dari *Akta Pengikatan Jual Beli No.20 tanggal 27 September 2011* ,namun pada sisi lainnya Penggugat mengakui secara sah keberadaan dari Akta Pengikatan Jual Beli No. 20 tersebut ,



yaitu dengan secara tegas Penggugat menunjuk isi dari ketentuan pasal 10 dari Akta Pengikatan Jual Beli No. 20 yaitu *tentang pemilihan domisili hukumnya* yaitu di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Kuningan, sehingga Penggugat telah mengajukan gugatannya di wilayah hukum Pengadilan Negeri Kuningan, artinya dalam hal ini dalil Gugatan Penggugat sangat bersifat kontradiktif dan ambiguitas dan sangat tidak jelas secara hukum;

5. Bahwa tidak jelasnya, dalil gugatan Penggugat adalah telah memenuhi unsur-unsur sebagai gugatan yang tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan dengan kata lain gugatan dianggap sebagai gugatan yang tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelike en bepaalde conclusie*), oleh karena itu gugatan Penggugat sudah selayaknya untuk dinyatakan sebagai gugatan yang tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

Bahwa sebagai bahan pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuningan , yang memeriksa dan mengadili perkara ini, perkenankanlah Tergugat 1 mengutip beberapa Yurisprudensi dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang berkaitan dengan materi gugatan Penggugat, sebagai berikut :

No. 492K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970 :
" Gugatan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut"
No.565.K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974;
" Isi Surat Gugatan. Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas ";
No. 442K/Sip/1973, tanggal 08 Oktober 1973
" Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Tergugat 1 mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini , agar uraian dalam Eksepsi adalah dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa secara tegas Tergugat 1 menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada halaman ke 2 sampai dengan halaman ke-10 gugatan, harus ditolak seluruhnya karena dalil-dalil tersebut adalah tidak benar , adapun fakta yang sebenarnya adalah sebagai berikut :





- a. Bahwa sekitar akhir bulan Agustus tahun 20011 Tergugat 1 didatangi di kediamannya ( di Bandung ) oleh AFEN WIYANTO ( *adik kandung Tergugat 1*) dengan maksud menawarkan Tanah dan Bangunan yang terletak di daerah Ciracas-Cilimus Kuningan seluas 4.220 M2 sertifikat Hak Milik kepunyaan Penggugat, saat ditawarkan oleh Afen Wiyanto Tergugat 1 sama sekali tidak berminat untuk membelinya karena lokasinya jauh di Kuningan dan bukan bidangnya di Property ( Tergugat adalah pengusaha di bidang Batu Bara dan Garment ) ;
- b. Bahwa selanjutnya Afen Wiyanto meminta tolong kepada Tergugat 1 agar dibeli, karena menurut Afen, pemilik Tanah ( Penggugat ) mempunyai hutang kepada Afen ,dan saat itu Afen sangat membutuhkan uang , dan menurut cerita Afen jika tanah Penggugat terjual hutangnya Penggugat akan dilunasi seluruhnya ;
- c. Bahwa akhirnya Tergugat 1 tergerak hatinya untuk membantu Afen Wiyanto dan Tergugat 1 bertanya mau dijual berapa oleh Pemiliknya, saat itu ditawarkan dengan harga 2 ( dua ) milyar rupiah dengan beban pajak-pajak dan biaya Notaris/PPAT ditanggung oleh Tergugat, saat itu oleh Tergugat 1 menawar senilai 1,5 (satu koma lima ) milyar rupiah ;
- d. Bahwa untuk menindak lanjuti penawaran jual beli Tanah Milik Penggugat , maka Tergugat 1 mendatangi lokasi tanah yang ditawarkan yaitu di daerah Ciracas-Cilimus , Kuningan dan bertemu dan berbincang-bincang dengan Pemiliknya /Penggugat , dan setelah pertemuan sebanyak 3 ( tiga ) kali akhirnya tercapailah kesepakatan harga jual beli atas Tanah dan bangunan milik Penggugat dengan harga senilai Rp.1.800.000.000 ( satu milyar delapan ratus juta rupiah ) dengan Pajak dan biaya lainnya adalah menjadi beban Tergugat 1;
- e. Bahwa saat Tergugat 1 bertemu dengan Penggugat, Penggugat bercerita bahwa Tanah yang mau dijualnya ini adalah milik Suaminya warga negara Amerika Serikat ,karena orang asing maka saat pembelian tanah ini memakai nama Penggugat, dan Penggugat berpesan kepada Tergugat 1 jika sudah jual beli jangan bilang kepada suaminya ( nama suami Penggugat adalah James, dan tinggal MINNESOTA – USA ) , selain hal itu juga Penggugat mohon Kepada Tergugat 1 setelah jual beli terjadi agar Penggugat tetap



diperbolehkan tinggal di tanah dan bangunan miliknya untuk sementara waktu *hingga suaminya meninggal dunia* ;

f. Bahwa selanjutnya Tergugat 1 akhirnya sepakat dengan keinginan Penggugat dan terjadilah kesepakatan jual beli atas tanah milik Penggugat tersebut, dan *untuk urusan surat-surat dan proses jual beli tanah tersebut akan dibantu dan di proses keabsahan jual belinya ke Notaris/PPAT melalui adiknya tergugat 1 yaitu Afen Wiyanto* ;

g. Bahwa selanjutnya Tergugat 1 untuk melunasi harga pembeliannya telah melakukan pembayarannya secara bertahap yaitu pertama kali sebesar Rp.850.000.000 ,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah ) sebagai uang muka pembelian dan sisanya dilunasi saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual beli , yang penyerahan uang tersebut adalah melalui adik Tergugat 1 ( Afen Wiyanto ) untuk diserahkan kepada Penggugat ;

h. Bahwa kemudian proses jual beli tersebut dibantu pengurusannya oleh Afen Wiyanto yang banyak kenal dengan Notaris/PPAT dan akhirnya proses mulai Pengikatan Jual beli hingga jual beli yang digunakan/ditunjuk oleh Afen adalah jasa Notaris/PPAT Turut Tergugat 1 ,sehingga telah terbit Akta-Akta sebagai berikut

- AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NO.20 Tanggal 27 September 2011, dibuat dihadapan Turut Tergugat 1 :
- AKTA KUASA UNTUK MENJUAL NO.21 Tanggal 27 September 2011, dibuat dihadapan Turut Tergugat 1 :
- AKTA JUAL BELI No: 658/2011 tanggal 1 Desember 2011 dibuat dihadapan PPAT Hj.ITJEU TRESNAWIAH , SH ;
- SERTIFIKAT HAK MILIK No.560/Kel.CIRACAS ,pada tanggal 04 Januari 2012 tercatat atas nama Tergugat 1;
- SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN NO.1739/2013 dan NO.06/2016 PT.BANK MANDIRI ( Persero )

Bahwa sesuai dengan fakta yang sebenarnya terjadi, sebagaimana telah tergugat uraikan tersebut di atas tentang kronologis proses jual beli antara penggugat dengan tergugat, maka sudah sangat jelas dan sangat terang bahwa proses jual beli yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat adalah proses jual beli yang sesuai dan sah secara hukum dan perundang-undangan yang berlaku untuk proses jual beli , oleh karenanya adalah suatu hal yang sangat tidak benar bahkan pemutarbalikan fakta



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas dalil Penggugat yang menyatakan, tidak pernah menjual Tanah miliknya, *melainkan telah kehilangan Sertifikat hak miliknya sesuai laporan Polisi No. Pol ; LP/69-C/II/2016/Polsek tertanggal 22 Januari 2016*

4. Bahwa sesuai Ketentuan dari pasal 32 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa :

- Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
- Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut;
- Maka berdasarkan ketentuan pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 kepemilikan Tanah Tergugat I sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor. 560/Kelurahan Ciracas, *adalah telah memenuhi unsur atau elemen dari pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997* karena sertifikat Hak milik tergugat I adalah berdasarkan Akta jual beli No.658/2011 tanggal 1 Desember 2011 telah terbit dan tercatat atas nama Tergugat 1 tanggal 04 Januari 2012, dengan demikian artinya penerbitan obyek sengketa tersebut telah melebihi jangka waktu 5 (lima) Tahun sehingga konsekuensi hukumnya adalah Penggugat tidak dapat lagi menuntutnya atau sudah tidak mempunyai dasar hukumnya, oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak;

5. Bahwa sebagai konsekuensi hukumnya Tergugat I sebagai Warga Negara Indonesia harus mendapat perlindungan hukum dari Negara in casu Badan Peradilan *atas perolehan yang sah atas tanah miliknya sesuai Sertipikat hak Milik Nomor No. 560/Kelurahan Ciracas*, sebagaimana ditegaskan dalam :

Halaman 16 dari 28 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kng

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 1341 ayat (2) KUHPerdara, yang menyatakan : “hak-hak yang diperolehnya dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ketiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu, dilindungi”;
  - Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 26 Desember 1958 Nomor : 251 K/Sip/1958 yang menyatakan : “pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah
  - Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 12 Desember 1975 Nomor : 932 K/Sip/1973 yang menyatakan : “bahwa jual beli dilakukan dihadapan PPAT, sesuai dengan ketentuan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembeliannya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan”;
  - Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 29 Maret 1980 Nomor : 1230 K/Sip/1980 yang menyatakan : “pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”;
6. Bahwa terhadap dalil Penggugat tentang petitum agar Pengadilan Negeri Kuningan *untuk menyatakan sebagai Akta di Bawah Tangan dan dibatalkan terhadap Akta Perjanjian Pengikatan jual Beli No.20* adalah merupakan dalil yang keliru dan tidak mempunyai dasar hukumnya sehingga dalil tersebut sudah selayaknya untuk dikesampingkan ;
7. Bahwa demikian pula terhadap dalil Penggugat dalam petitumnya yang Menyatakan Akta Kuasa Untuk Menjual No.21 adalah kuasa yang dilarang oleh hukum dan agar Dibatalkan , adalah *merupakan dalil yang tidak benar dan keliru*, karena dalam isi dan ketentuan Akta Kuasa untuk Menjual No.21 tersebut adalah TIDAK TERDAPAT UNSUR KUASA YANG BERSIFAT MUTLAK , sehingga Akta kuasa Untuk Menjual tersebut *adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum dan tidak bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku*, oleh karenanya dalil tersebut adalah harus ditolak;
8. Bahwa selanjutnya tentang petitum Penggugat yang menyatakan sah dan berharga atas Laporan Penilaian Property yang dibuat oleh Kantor Jasa Penilai Property “ ACHMANAN SATRIA PANGALOAN & REKAN , adalah dalil yang tidak tepat bahkan keliru serta sangat rancu, karena jual beli objek sengketa terjadi pada Tahun 2011, sedangkan Penilaian



dilakukan 5 ( lima ) tahun kemudian yaitu Tahun 2016 ,sehingga dalil tersebut adalah *harus dikesampingkan* ;

9. Bahwa tentang petitum Penggugat mengenai permintaan putusan serta merta dalam perkara ini adalah tidak mempunyai alasan yang tepat dan bertentangan dengan ketentuan dari *pasal Pasal 180 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement ("HIR"), Pasal 191 ayat (1) Reglement Voor de Buitengewesten ("RBG"), Pasal 54 dan Pasal 57 Reglement Op De Rechtsvordering* , dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, serta SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil, oleh karenanya permintaan tersebut harus ditolak;
10. Bahwa tentang permintaan sita persamaan dari Penggugat adalah sangat bertentangan dengan ketentuan hukum , *karena Menurut Pasal 226 HIR dan pasal 227 HIR atau Pasal 720 Rv* maupun berdasarkan SEMA No. 5 Tahun 1975, pengabulan atas perintah pelaksanaan sita, bertitik tolak dari permintaan atau permohonan penggugat dengan alasan yang tepat, sedangkan permintaan sita persamaan yang diajukan Penggugat *adalah Tanpa alasan yang tepat karena permohonan sita tidak didukung alasan yang objektif dan masuk akal serta permohonan penyitaan itu tidak relevan dan tidak ada urgensinya dengan isi gugatan* maka sudah selayaknya permohonan sita Para penggugat untuk ditolak seluruhnya;
11. Bahwa selanjutnya terhadap terhadap dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya haruslah ditolak , karenanya, sangat jelas bahwa dalil –dalil dalam gugatannya adalah sangat tidak benar, tidak jelas, dan terlalu mengada-ada yang hanya bertujuan untuk menghilangkan fakta-fakta hukum dalam perkara aquo, karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan di tolak seluruhnya ;

Maka berdasarkan seluruh uraian dalam eksepsi tersebut di atas dengan ini Tergugat 1 *memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuningan yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata ini agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :*

A. DALAM EKSEPSI :

- Menerima seluruh Eksepsi Tergugat 1 ;
- Menyatakan gugatan penggugat dinyatakan sebagai tidak dapat diterima ( niet ontvankelijk verklaard / N.O );

B. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuningan yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memberikan keputusan yang seadil-adilnya ( ex aequo et bono ) sesuai dengan keyakinan berdasarkan Ke Tuhanan Yang Maha Esa;

## **Jawaban Kuasa Turut Tergugat II :**

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil-dalil gugatan penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan tertulis;
2. Bahwa penerbitan, peralihan dan pembebanan hak tanggungan terhadap SHM No.560/ Desa Caracas adalah telah sah dan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan dibidang Pertanahan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
3. Bahwa berdasarkan data administrasi Buku Tanah yang ada pada Turut Tergugat, saat ini riwayat tanah obyek sengketa adalah sebagai berikut :
  - a. Sertipikat Hak Milik No. 560/Desa Caracas, Kecamatan cilimus, Kabupaten Kuningan, Surat Ukur nomor 02/1999 Tanggal 14 Agustus 1999 Luas 4.220 M<sup>2</sup> semula tedaftar atas nama EMAH;
  - b. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Tanggal 01 Desember 2011 Nomor 658/2011 yang dibuat oleh Hajjah Itjeu Tresnawiah, S.H., PPAT Wilayah Kabupaten Kuningan, Sertipikat Hak Milik 560/Desa Caracas beralih dari a.n. EMAH menjadi a.n. AMI DIJAYA SUTRISNO;
  - c. Bahwa pada Sertipikat Hak Milik No. 560/Desa Caracas melekat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1739/2013 dan Peringkat Kedua Nomor 00006/2016 dengan pemegang Hak Tanggungan a.n. PT. Bank Mandiri (Persero ) Tbk;
  - d. Bahwa pada saat ini terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 560/Desa Caracas dalam keadaan terblokir berdasarkan Surat Permintaan Pemblokiran Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resor Cirebon Kota Tanggal 21 November 2018 Nomor B/1478/XI/2018/Reskrim.

Berdasarkan uraian di atas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan memutuskan :

### **DALAM POKOK PERKARA**

Halaman 19 dari 28 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menolak gugatan penggugatan untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima
2. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 560/Desa Caracas adalah sah.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat gugatannya;
4. Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, Turut Tergugat II mohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 17 Maret 2021, Tergugat I menanggapi replik Penggugat tersebut dengan mengajukan dupliknya tertanggal 24 Maret 2021, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001, Majelis Hakim telah melaksanakan sidang Pemeriksaan Setempat terhadap obyek yang menjadi sengketa pada hari Senin tanggal 19 April 2021 di Jl. Raya Caracas – Mandirancan No. 122, Desa Caracas, Kecamatan Cilimus, Kabupaten Kuningan;

Menimbang, bahwa kemudian baik Penggugat maupun Tergugat I telah mengajukan kesimpulan tertulisnya masing-masing tertanggal 5 Mei 2021, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat II telah pula diajukan eksepsi-eksepsi yang pada pokoknya sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati eksepsi yang diajukan Tergugat I tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang esensial dan bersifat eksepsional, yaitu mengenai Eksepsi Obscur Libel, Dalil Posita Dengan Petitum Kontradiktif Dan Atau Ambiguitas Sehingga Formulasi Gugatan Menjadi Tidak jelas ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya tersebut menguraikan

Halaman 20 dari 28 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kng



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan bahwa gugatan Penggugat Obscuur Libel, Dalil Posita Dengan Petitum Kontradiktif Dan Atau Ambiguitas Sehingga Formulasi Gugatan Menjadi Tidak jelas yaitu pada eksepsi angka 3 dan angka 4 sebagai berikut :

3. Bahwa ternyata dalil gugatan Penggugat adalah sangat tidak terang isinya, sehingga formulasi gugatan menjadi tidak jelas, sedangkan hukum formal ex Pasal 8 Rv (Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering) mensyaratkan bahwa agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk), menyimak gugatan Penggugat yang dalam positanya, *pada satu sisi* meminta pembatalan Terhadap Akta Pengikatan Jual beli Nomor 20, tanggal 27 September 2011 dan Akta Kuasa Menjual Nomor: 21 tanggal 27 September 2011 yang dibuat oleh Turut Tergugat I, akan tetapi *pada sisi lainnya* Penggugat tidak mendalilkan baik dalam posita maupun petitumnya mengenai keabsahan dari Akta Jual beli dan Balik Nama Sertifikat Hak milik No.560 ( objek sengketa ) padahal secara hukum perikatan, in casu Akta Pengikatan Jual Beli No.20 dan Akta Kuasa Menjual No.21 adalah merupakan perjanjian assesoir untuk terbitnya Akta Jual Beli dan sahnya peralihan hak kepemilikan atas Tanah Milik sesuai Sertifikat Hak Milik No.560;
4. Bahwa tentang dalil gugatan Penggugat, pada satu sisi baik dalam posita maupun petitumnya menyatakan bahwa Penggugat Tidak pernah melakukan Penjualan Tanah dan bangunan Miliknya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.560 / Kelurahan Ciracas, bahkan tidak pernah mengenal Tergugat 1 maupun Turut Tergugat 1, sehingga secara tegas Penggugat menyangkal kebenaran dari Akta Pengikatan Jual Beli No.20 tanggal 27 September 2011 ,namun pada sisi lainnya Penggugat mengakui secara sah keberadaan dari Akta Pengikatan Jual Beli No. 20 tersebut, yaitu dengan secara tegas Penggugat menunjuk isi dari ketentuan pasal 10 dari Akta Pengikatan Jual Beli No. 20 yaitu tentang pemilihan domisili hukumnya yaitu di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Kuningan, sehingga Penggugat telah mengajukan gugatannya di wilayah hukum Pengadilan Negeri Kuningan, artinya dalam hal ini dalil Gugatan Penggugat sangat bersifat kontradiktif dan ambiguitas dan sangat tidak jelas secara hukum;

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi yang diajukan Tergugat I diatas, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa suatu surat gugatan pada dasarnya terdiri dari dua bagian yaitu bagian *fundamentum petendi* atau posita gugatan dan bagian



petitum gugatan. *Fundamentum petendi* atau posita gugatan merupakan bagian dari gugatan yang memuat dasar atau dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat yang merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara, sedangkan petitum merupakan bagian gugatan yang berisi pokok tuntutan Penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada Tergugat atau dengan kata lain petitum berisi tuntutan atau permintaan Penggugat kepada Pengadilan untuk dinyatakan dan ditetapkan sebagai hak Penggugat atau hukuman kepada Tergugat atau kepada kedua belah pihak atau juga dengan kata lain petitum adalah bagian gugatan yang berisi apa yang oleh Penggugat minta atau diharapkan agar diputuskan oleh Hakim;

Menimbang bahwa selanjutnya sebagaimana ketentuan yang berlaku di dalam hukum acara perdata, oleh karena petitum pada dasarnya merupakan tuntutan yang oleh Penggugat diminta atau diharapkan agar diputuskan oleh Hakim, maka petitum tersebut haruslah didasarkan atau didukung oleh posita, maka antara petitum gugatan dengan dasar atau dalil-dalil gugatan yang terdapat di dalam posita gugatan haruslah saling bersesuaian, antara petitum gugatan dengan posita gugatan tidak boleh saling bertentangan atau dengan kata lain petitum gugatan harus didukung oleh dalil posita gugatan. Bahwa praktek yang demikian dapat terlihat dalam kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menyebutkan bahwa petitum tidak sesuai dengan posita maka permohonan kasasi dapat diterima dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan. Hal yang serupa juga dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 586 K/Pdt/2000 tanggal 23 Mei 2001. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982 menyebutkan *karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima*. Kemudian kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999 menyatakan: "*Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh positem/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara positem dengan petitum, tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut Hukum Acara Perdata, gugatan yang berkwalitas demikian itu, harus dinyatakan: "tidak dapat diterima"*", dan selanjutnya Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 586 K/Pdt/2000 tanggal 23 Mei 2001 memberikan kaidah hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*bilamana terdapat perbedaan luas dan batas-batas tanah sengketa dalam posita dan petitum, maka petitum tidak mendukung posita, karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima sebab tidak jelas dan kabur;*

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan di posita angka 5, angka 6, angka 7 dan angka 22 sebagai berikut:

5. Bahwa setelah upaya blokir atas SHM No. 560 / Caracas diatas ternyata baru diketahui bahwasanya atas buku SHM yang hilang khususnya SHM No. 560 / Caracas ternyata sudah dialihkan hak kepemilikan-nya / balik nama kepada AMI DIJAYA SUTRISNO (TERGUGAT) melalui Jual Beli dengan berdasarkan :

a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 20 tanggal 27 September 2011;

b. Akta Kuasa Untuk Menjual No. 21 tanggal 27 September 2011;

Yang keduanya dibuat dihadapan MAFERDY YULIUS, Sarjana Hukum, Spesialis Notaris, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Cirebon (TURUT TERGUGAT I) ;

6. Bahwa PENGGUGAT tidak pernah menjual tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan didalam SHM No. 560 / Caracas dimaksud kepada siapapun termasuk kepada TERGUGAT ;

7. Bahwa PENGGUGAT tidak mengenal TERGUGAT terlebih lagi TURUT TERGUGAT I oleh karenanya tidaklah mungkin menandatangani blangko notaris apalagi dibacakan isinya guna penerbitan ke 2 (dua) Akta tersebut pada butir 5 diatas ;

22. Bahwa Pengadilan Negeri yang berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini adalah Pengadilan Negeri Kuningan, hal ini didasari kepada pasal 10 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 20 tanggal 27 September 2011, yang berbunyi :

“Mengenai akta ini dengan segala akibat serta pelaksanaannya, para pihak telah memilih tempat tinggal (domisili) hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Kuningan”

Untuk itu agar Pengadilan Negeri Kabupaten Kuningan dapat menerima Gugatan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dalam petitum gugatannya angka 2, angka 3 dan angka 5 yang pada pokoknya menuntut:

2. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 20 tanggal 27 September 2011 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I sebagai Akta Dibawah Tangan dan dibatalkan dengan segala akibat hukumnya.





3. Menyatakan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 21 tanggal 27 September 2011 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I adalah Surat Kuasa yang dilarang sehingga tidak sah menurut hukum dan dibatalkan dengan segala akibat hukumnya.
5. Menyatakan Pengadilan Negeri Kuningan berwenang untuk memeriksa dan memutus atas perkara *aquo*.

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil posita gugatan Penggugat angka 5, angka 6, angka 7, dan angka 22 tersebut diatas dihubungkan dengan petitum Gugatan Penggugat angka 2, angka 3 dan angka 5 dan dikaitkan dengan dalil eksepsi Tergugat I angka 3 dan angka 4 tersebut diatas serta bukti-bukti surat Penggugat tanda bukti P-11 dan P-12 (Akta Pengikatan Jual Beli No. 20 tanggal 27 September 2011 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 21 tanggal 27 September 2011) yang identik dengan bukti-bukti surat Tergugat I tanda bukti T-1 dan T-2 didapati suatu cacat formil gugatan yang selanjutnya diuraikan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca secara seksama gugatan Penggugat apabila dihubungkan antara posita dalam dalil gugatan Penggugat dengan Petitum angka 2 yang meminta tuntutan supaya menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 20 tanggal 27 September 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I sebagai akta dibawah tangan dan dibatalkan dengan segala akibat hukumnya serta petitum gugatan Penggugat pada Petitum angka 3 yang meminta tuntutan menyatakan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 21 tanggal 27 September 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I adalah surat kuasa yang dilarang sehingga tidak sah menurut hukum dan dibatalkan dengan segala akibat hukumnya telah ternyata didapati peristiwa hukum yang tidak sejalan dengan petitum tersebut karena Penggugat sama sekali tidak memposisikan uraian posita secara rinci, jelas dan tegas tentang proses terbitnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 20 tanggal 27 September dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 21 tanggal 27 September 2011 sebagaimana layaknya posita yang terkait dengan peristiwa hukum yang mendasarinya karena untuk meminta dalam petitum suatu gugatan haruslah didasarkan dan didukung oleh posita gugatan yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Dari peristiwa hubungan antara posita dengan petitum sebagaimana diuraikan diatas tidak jelas maka dapat dikategorikan gugatan tersebut adalah kabur;

Menimbang, bahwa lebih lanjut setelah kembali mencermati dengan seksama dalil gugatan Penggugat secara tegas Penggugat telah mendalilkan tidak pernah melakukan jual beli sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli No.20



tanggal 27 September 2011 terhadap SHM No. 560 / Caracas kepada siapapun termasuk kepada Tergugat I bahkan tidak mengenal Tergugat I terlebih lagi Turut Tergugat I akan tetapi Penggugat didalam petitumnya menuntut supaya menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 20 tanggal 27 September 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I sebagai Akta Dibawah Tangan dan dibatalkan dengan segala akibat hukumnya, hal ini menjadikan suatu pertentangan karena Penggugat menjadikan dasar mengajukan gugatan perkara *aquo* berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 20 tanggal 27 September 2011 yang secara tegas menunjuk isi dari ketentuan pasal 10 Akta Pengikatan Jual Beli No. 20 tanggal 27 September 2011 tentang pemilihan domisili hukum yang memilih Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Kuningan namun disisi lain Akta Pengikatan Jual Beli No. 20 tanggal 27 September 2011 diminta agar dibatalkan sebagaimana petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa dari alasan posita dan petitum gugatan Penggugat yang demikian artinya menjadi tidak sejalan antara Posita dengan Petitum (terjadi pertentangan) karena dapat ditafsirkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah ada kesepakatan dalam pokok perjanjian sehingga otomatis tidak termasuk pemilihan Pengadilan Negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian padahal sebagaimana yang diatur dalam pasal 118 ayat (4) HIR yang menerangkan: "... maka penggugat, jika ia suka, dapat memasukan surat gugatan itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah hukum siapa terletak kedudukan yang dipilih itu", akan tetapi tidak dengan posita dan petitum gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berpedoman kepada putusan Mahkamah Agung RI Nomor 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 586 K/Pdt/2000 tanggal 23 Mei 2000, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999 sebagaimana telah disebutkan diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah terjadi kontradiktif atau bertentangan yaitu antara dalil gugatan yang terdapat di dalam posita gugatan dengan petitum gugatan dimana seyogyanya antara Posita dan Petitum haruslah saling berhubungan sehingga bentuk gugatan yang demikian menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur ;



Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut maka posita gugatan Penggugat angka 5, angka 6, dan angka 7 kontradiktif/bertentangan dengan posita angka 22. Begitu pun terhadap posita gugatan Penggugat angka 5, angka 6, angka 7 dan angka 22 kontradiktif/ bertentangan dengan petitum angka 2, angka 3 dan angka 5 oleh karenanya kondisi tersebut menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka dalil eksepsi Tergugat I yang menyatakan gugatan Obscur Libel karena dalil Posita dengan Petitum telah terjadi Kontradiktif/bertentangan (tidak sejalan) adalah beralasan hukum sehingga eksepsi tersebut haruslah dapat diterima;

Menimbang, oleh karena eksepsi Kuasa Hukum Tergugat I tentang Obscur Libel karena Dalil Posita Dengan Petitum Kontradiktif / bertentangan telah diterima maka terhadap eksepsi Kuasa Hukum Turut Tergugat II yang lainnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

**DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa segala pertimbangan Majelis Hakim dalam eksepsi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan ini adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 125 ayat (2) HIR, jo Putusan MARI Nomor 2895 K/Pdt/1995, tanggal 30 Agustus 1996 bahwa terhadap eksepsi Tergugat harus diperiksa terlebih dahulu dan bilamana eksepsi dikabulkan, disebabkan dianggap tepat dan beralasan menurut hukum, maka terhadap pokok perkara tidak perlu lagi ada pemeriksaan dan tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara/Gugatan Penggugat dan selanjutnya gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat I dianggap tepat dan beralasan menurut hukum di samping itu pula oleh karena Gugatan Penggugat telah dinyatakan Obscur Libel karena Dalil Posita Dengan Petitum Kontradiktif/ bertentangan dengan petitum, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai Gugatan Kuasa Hukum Penggugat dan selanjutnya Gugatan Kuasa Hukum Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka untuk itu Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat, Pasal-Pasal dalam HIR, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, KUH Perdata dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku khususnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

### DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat I;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang hingga hari ini ditetapkan sebesar Rp 2.853.000,00 (dua juta delapan ratus delapan lima puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuningan, pada hari Rabu tanggal 2 Juni 2021, oleh kami, Nanang Adi Wijaya, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Andita Yuni Santoso, S.H., M.Kn. dan Rini Kartika, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kuningan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN KNG tanggal 8 Oktober 2020, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 3 Juni 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Mugiono, S.H. Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, akan tetapi tidak dihadiri Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Andita Yuni Santoso, S.H., M.Kn.

Nanang Adi Wijaya, S.H., M.H.

Rini Kartika, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Mugiono, S.H.

Halaman 27 dari 28 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2020/PN Kng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

- |                              |   |                   |
|------------------------------|---|-------------------|
| 1. Biaya Pendaftaran.....    | : | Rp. 30.000,00;    |
| 2. Materai .....             | : | Rp. 10.000,00;    |
| 3. Redaksi .....             | : | Rp. 10.000,00;    |
| 4. Biaya ATK .....           | : | Rp. 50.000,00;    |
| 5. PNBP Panggilan .....      | : | Rp. 50.000,00;    |
| 6. Biaya Panggilan .....     | : | Rp. 1.563.000,00; |
| 7. Biaya Pemberitahuan ..... | : | Rp. 140.000,00;   |
| 8. PemeriksaanSetempat.....  | : | Rp. 1.000.000,00; |

Jumlah	:	Rp. 2.853.000,00;
- (dua juta delapan ratus delapan lima puluh tiga ribu rupiah);		

### 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)