



PUTUSAN
Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Friatna, tempat dan tanggal lahir Bandung 5 Juli 1965, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Jl Patrol III RT 01 RW 08 Desa Baleendah Kec Beleendah Kab. Bandung, disebut sebagai **Penggugat**;

Penggugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Tubagus Tenten Risnayadi, S.H.**, Pengacara/Advokat yang berkantor di "Dtrust Law Firm" beralamat di Apartemen Buah Batu Park Tower B floor B1 No 12 Jl Ciborete No 3 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 03/dTrust/PdT/IV/2022 tanggal 8 April 2022;

Lawan:

1. Sdr. Suwadi, Pekerjaan Tentara Nasional Indonesia, beralamat di jalan Siliwangi, RT 04 RW 03 Kel Baleendah Kec Baleendah Kab Bandung, disebut sebagai **Tergugat I**;

Tergugat I dalam hal ini memberikan Kuasa kepada: (1) **Dadang Sudarmawan, S.H., M.H.**; (2) **Alexander Finenko, S.H., M.H.**, dan (3) **Soni Widianarko, S.H.**, Para **Advokat/Pengacara-Penasehat Hukum**, pada Kantor Hukum "**DnA Advokat & Konsultan Hukum**", beralamat Kantor di Jl. Jaksa Naranata Blk No. 4 Baleendah Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juli 2022;

2. Nyoya Dra. Erni Suryani, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat Margahayu Barat D III No. 13, disebut sebagai **Tergugat II**;

Tergugat II dalam hal ini memberikan Kuasa kepada (1) **Aldis Sandhika, S.H., M.H.**; (2) **Almira**

Halaman 1 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



Librianengtyas, S.H.; (3) Hendia Raja Sahala Tua P., S.H.; (4) Gunawan Anjas Marya Kurnia Putra, S.H.; (5) Adi Permana Putra, S.H.; (6) Eky Anggun Lestari, S.H.; (7) Raditia Eka Sundayana R., S.H.; (8) Genta Gisela, S.H.; Kesemuanya Advokat & Penasihat Hukum pada kantor Aldis Sandhika & Partners, beralamat di Jl. Wayang No. 28A, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 27 Juli 2022;

3. Sdr. Yun Yun Gunarsa, SH., M.KN., Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) beralamat Rancamayar Regency 2 Jalan Cendrawasi No 19 Kab Bandung, disebut sebagai **Tergugat III**;

Tergugat III dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **(1) Adv. Deny kuswandy, S.H., (2) Adv. Gumilar Triasaputra, S.H., (3) Adv. Acep Ahmad Taufik, S.H., (4) Adv. Mohamad Rio Setiawan, S.H., dan (5) Adv. Anggi Paradhika, S.H.**, Kesemuanya merupakan Advokat dan Legal Consultant pada **Kantor Hukum Deny Kuswandy, S.H., & Rekan** yang berlokasi di Jalan Papandayan V No. 9 RT. 003/ RW. 012 Desa Kamasan, Kecamatan Banjaran, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat – 40377, berdasarkan Surat Kuasa No. 055/SKK.KH.DK&R/VIII/2022 tanggal 15 Agustus 2022;

4. Badan Pertanahan Nasional Kab Bandung, beralamat di Komplek Perkantoran Pemda Jalan Raya soreang KM 17 Soreang Bandung, disebut sebagai **Turut Tergugat**;

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 29 Juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 12 Juli 2022 dalam Register Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Pada hari rabu Tanggal 17 desember 2014 telah terjadi jual beli antara Penggugat sdr Fritna dan Tergugat 2 sdri Erni Suryani, di notaris yun.yun Gunarsa,SH.,M.KN. akta jual beli no 214/2014 sebidang tanah dan Bangunan dengan sertifikat hak milik no 3219 atas nama sdri Erni Suryani seluas 160 M2 yang beralamat di jalan blok patrol NIB 10.12.30.03.05578 pajak terhutang, pajak bumi dan bangunan (SPPT PBB): no 32.06.70050.007.008-1128.0. no surat ukur 00025/2005 des baleendah kec baleendah kab bandung provinsi jawa barat
2. Bahwa tanah dan bangunan terebut memiliki luas tanah sebesar 160 M2 yang di jadikan kontrakan sebanyak sepuluh pintu yang di kontrakan seharga 500.000 perpintu
3. Bahwa pada akhir bulan desember tahun 2014 tergugat 1 sdr suwadi mendatangi sdr penggugat untuk menagih hutang kepada sdr abdul malik selaku anak tiri sdr penggugat sebesar 55.000.000.
4. Bahwa penggugat sdr Fritna bersedia dan mau bertanggungjawab atas hutang sdr abdul mlik selaku anak tiri penggugat.
5. Bahwa tergugat 1 sdr suwadi memberikan penawaran pinjaman lain sebesar 100.000.000 dengan potongan sebesar 15% yaitu 15.000.000, jadi yang di terima penggugat sebesar 85.000.000 dengan meminta jaminan akta jual beli no 214/2014 dan sertifikat hak milik no 3219 dan photo copy ktp dan sppt pbb tahun terakhir.
6. Bahwa penggugat sdr Fritna harus membayar hutang sdr abdul malik selaku anak tiri nya sebesar 55.000.000 jadi penggugat sdr Fritna menerima sisa uang sebesar 30.000.000 dari Suwadi.
7. Bahwa pada tanggal 21 desember 2014 tergugat 1 sdr Suwadi telah membuat surat perjanjian jual beli antara penggugat sdr Fritna dan sdr tergugat 1 Suwadi dengan dua orang saksi di antara nya sdri Imas dan orang tidak di kenal yang sama sekali tidak pernah melakukan jual beli dan menandatangani surat perjanjian jual beli terserbut.
8. Bahwa pada tanggal 24 januari 2015 sdri dra Erni Suryani selaku tergugat 2 menyatakan secara sepihak tanpa sdr penggugat sdr Fritna dan pejabat yang berwenang yaitu notaris Yun.Yun Gunarsa, SH.,M.KN. membatalkan transaksi pelimpahan hak berupa akta jual beli no 214/2014 tanggal 17 desember 2014 atas nama Fritna
9. Bahwa pada hari selasa tanggal 27 januari 2015 telah terjadi jual beli sebidang tanah dan bangunan yang berada di jalan blok patrol NIB 10.12.30.03.05578 pajak terhutang, pajak bumi dan bangunan (SPPT PBB):

Halaman 3 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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

no 32.06.70050.007.008-1128.0. no surat ukur 00025/2005 des baleendah kec baleendah kab bandung provinsi jawa barat seharga 55.000.000 antara tergugat 2 sdr dra Erni suryani dan tergugat 1 sdr Suwadi dengan terbit akta jual beli baru no 57/2015 di tempat noris Yun.Yun Gunarsa SH.,M.KN.

10. Bahwa pada tanggal 20 juni 2022 sdr Osman humar dani alamat situpatahunan gg sukasirna VI no 97 rt 002 rw 05 kel baleendah menyatakan bahwa akta jual beli no 57/2015 antara tergugat 2 dra Erni suryani dan tergugat 1 sdr Suwadi tidak dilakukan di hadapan notaris yun.yun Gunarsa SH.,M.KN. melainkan saya pribadi yang mendatangi pihak tergugat 2 dra Erni Suryani selaku penjual dan tergugat 1 selaku pembeli .

11. Bahwa telah terbit sertifikat hak milik no 3219 atas nama dra Erni Suryani selaku tergugat 2 menjadi sdr Suwadi selaku tergugat 1 dengan dasar akta jual beli no 57/2015 di notaris Yun.Yun Gunarsa,SH.,M.KN

12. Bahwa sertifikat hak milik no 3219 atas nama Suwadi cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum

13. Bahwa tergugat 2 telah menjual tanah dan bangunan yang sama terhadap tergugat 1 sdr Suwadi di notaris Yun.Yun Gunarsa,SH.,M.KN.

14. Bahwa akta jual beli no 57/2015 antara tergugat 2 sdri dra Erni Suryani dengan tergugat 1 sdr Suwadi cacat hukum karena transaksi tidak dilakukan di depan notaris atau pejabat yang berwenang yang mengakibatkan akta jual beli ganda yang dibuat oleh notaris Yun Yun Gunarsa SH.,M.KN.

15. Bahwa tergugat 3 sdr Yun. Yun Gunarsa SH.,M.KN. telah membuat akta jual beli objek dan tanah yang sama dengan no akta 214/2014 atas nama Fritna selaku penggugat dan akta jual beli no 57/2015 atas nama sdr Suwadi selaku tergugat 1. Pada sertifikat hak milik no 3219.

16. Bahwa dengan adanya sertifikat atas nama tergugat sdr Suwadi penggugat tidak di izinkan menempati tanah dan bangunan tersebut serta hasil kontrakan sejak tahun 2015 sampai saat ini .

17. Bahwa tergugat1 suwadi telah melaporkan penggugat sdr Fritna ke polres kota bandung dengan LP.B/122/III/2021 JBR/RESTA BDG,pada tanggal 16 maret 2021 dengan dugaan tindak pidana penguasaan tanah tanpa seizin yang berhak atau kuasanya yang sah,

18. Bahwa pada tanggal 21 oktober 2021 pihak polres menghentikan penyelidikan terhadap sdr Fritna selaku penggugat dugaan tindak pidana penguasaan tanah tanpa seizin yang berhak atau kuasanya yang sah.

Halaman 4 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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)



19. Bahwa pada tanggal 19 februari 2022 sdr tergugat 3 Yun.Yun Gurnasa SH.,M.KN. selaku notaris dan ppat telah mengeluarkan surat keterangan bahwa akta jual beli no 214/2014 tanggal 17 desember 2014 atas nama Fritna selaku penggugat adalah benar dan sah bahwa akta tersebut telah di buat di hadapan saya, penjabat pembuat akta tanah kab bandung sesuai dengan no dan tanggal tersebut dan telah teregister di kantor ppat.

20. Bahwa tergugat 1 dan tergugat 2 telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan pihak penggugat mengalami kerugian.

21. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KHUPerdata menegaskan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahan nya untuk menggantikan kerugian tersebut

22. Bahwa di karenakan perbuatan yang di lakukan oleh tergugat tersebut adalah menyatakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi penggugat karena penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati objek rumah dan bangunan sejak terjadinya jual beli rumah dan bangunan tersebut dan sepantasnya kalau tergugat 1 di hukum untuk membayar ganti rugi kepada penggugat.

23. Bahwa penggugat telah mengalami kerugian secara materil dan imateril yaitu:

- *Kerugian materil 500.000 x 12 bulan = 60.000.000 pertahun, tanah di kuasai tergugat selama tujuh tahun sampai sekarang mengalami kerugian sebesar Rp 420.000.000*
- *Kerugian imateril sebesar Rp 500.000.000*

24. bahwa tergugat 3 sdri Yun.Yun Gunarsa SH.,M.KN harus membatlkan akta jual beli no 57/2015 antara sdr tergugat 2 dan sdr tergugat 1 di karenakan cacat hukum.

25. bahwa pihak turut tergugat badan pertanahan nasional membatalkan sertifikat hak milik no 3219 atas nama Suwadi di karenakan akta jual beli no 57/2015 adalah cacat hukum.

26. bahwa pihak pengadilan berhak menyita sertitikat hak milikasli no 3219 dan AJB no 57/2015 untuk dibatalkan karena cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum

27. bahwa dikarenakan gugatan ini di ajukan dengan disertai dengan bukti bukti yang otentik maka sesuai pasal 180 HIR segala penetapan

Halaman 5 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



putusan pengadilan dalam perkara ini, dengan putusan dapat di jalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu Ultvoebaar Bij Voorraad meskipun ada upaya hukum dari tergugat.

28. bahwa dikarenakan gugatan ini di ajukan dengan di sertai bukti bukti yang otentik maka sesuai pasal 180 HIR segala penetapan putusan pengadilan dalam perkara ini, dengan putusan dapat di jalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu Ultvoebaar Bij Voorraad meskipun ada upaya hukum dari tergugat

29. bahwa para pihak pernah menyelesaikan secara mediasi namun tidak ada kesepakatan maka perkara ini di lanjutkan ke pengadilan bale bandung

Bahwa berdasarkan hal hal yang sebagaimana telah pengugat uraikan di atas, Bersama ini penggugat memohon kepada majelis hakim pengadilan Balee Bandung Sudi kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya
2. Menyatakan perbuatan tergugat 1 dan tergugat 2 telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian terhadap orang lain .
3. Bahwa menghukum tergugat 1 untuk memberikan sertifikat SHM no 3219 dan AJB no 57/2015 atas nama tergugat ke pengadilan negri bale bandung untuk di batalkan
4. Bahwa tergugat 3 harus membatalkan akta jual beli no 57/2015 antara tergugat 2 dan tergugat 1
5. Bahwa menghukum tergugat 1 untuk menyerahkan kembali sebidang tanah dan bangunan kepada penggugat,
6. Bahwa turut tergugat badan pertahanan national dapat membatalkan sertifikat hak milik no 3219 atas nama Suwadi selaku tergugat 1 di karenakan akta jual beli no 57/2015 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum
 - Menghukum tergugat 1 Suwadi untuk membayarkan ganti rugi kepada penggugat dengan perincian sebagai berikut *Kerugian materil* $500.000 \times 12 \text{ bulan} = 60.000.000 \text{ pertahun}$, tanah di kuasai tergugat selama tujuh tahun sampai sekarang mengalami kerugian sebesar RP 420.000.000
 - *Kerugian imateril sebesar 500.000.000*

Halaman 6 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



7. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari tergugat
8. Menghukum kepada tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini

SUBSIDAIR

Mohon Putusan yang seadil adilnya

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III hadir kuasanya yang sah, sedangkan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan tanggal 15 Juli 2022, tanggal 27 Juli 2022, tanggal 12 Agustus 2022, dan tanggal 8 september 2022, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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 Saut Erwin Hartono A. Munthe, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 31 Agustus 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

A. GUGATAN PENGUGAT KEKURANGAN PIHAK (*Plurrium Litis Consortium*)

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah Kekurangan Pihak (*Plurrium Litis Consortium*), dimana secara jelas dan terang terhadap Saudara Abdul Malik yang disebut-sebut dalam gugatan Penggugat **tidak ditarik sebagai Pihak dalam Gugatan baik sebagai Tergugat atau sebagai Turut Tergugat**, hal ini secara jelas dan terang karena sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada point 6 yang mendalilkan "Bahwa Penggugat saudara Friatna harus membayar hutang saudara Abdul Malik selaku anak tirinya sebesar Rp.

Halaman 7 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



55.000.000,-, jadi Penggugat saudara Friatna bersedia dan mau bertanggung jawab atas hutang saudara Abdul Malik selaku anak tiri Penggugat“, maka agar gugatan lebih terang dan jelas maka saudara Abdul Malik patut untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, karena Penggugat mendalilkan adanya utang piutang antara Tergugat I dengan saudara Abdul Malik, maka gugatan yang demikian harus 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*)**

B. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (*Obsccur Libel*) dan SALAH OBJEK (*Error in Objecto*).

2. Bahwa Penggugat telah keliru terhadap objek yang digugat dalam perkara a quo (***error in objecto***) dan **Tidak Jelas** karena secara jelas dan nyata objek gugatan Penggugat adalah “tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat atas nama SUWADI (Tergugat I)”, sedangkan uraian dalam bagian posita Gugatan Penggugat adalah adanya Permasalahan hutang piutang saudara Abdul Malik anak tiri Penggugat yang secara nyata objek piutang tersebut berada di Wilayah Kecamatan Pangalengan bukan yang di Wilayah Kecamatan Baleendah. Sedangkan objek sengketa berupa “tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat atas nama SUWADI (Tergugat I)” tersebut adalah objek yang diperoleh Tergugat I dengan cara Jual Beli sah antara Tergugat I selaku Pembeli dan Penggugat selaku Penjual objek tersebut. Dengan demikian maka sudah sangat jelas bahwa dalil posita gugatan Penggugat **TIDAK SALING BERKAITAN dan TIDAK JELAS DAN TIDAK KONKRIT GUGATANNYA**, dengan demikian maka beralasan hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet ontvankelijke verklaard*)** ;

C. GUGATAN PENGGUGAT TELAH DALUARSA DAN LEWAT WAKTU



3. Bahwa Gugatan Penggugat telah jelas diajukan Penggugat pada tanggal 12 Juli 2022 sebagaimana terdaftar dalam Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 158/Pdt.G/2022/PN.Blb, dan peristiwa hukum yang terjadi dalam perkara a quo yaitu sekitar tahun 2014 dan tahun 2015.

4. Bahwa perlu Tergugat I sampaikan secara cermat dan jelas, bahwa berdasarkan Ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) yang menyatakan :

“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 diterbitkan 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”

Bahwa berdasarkan fakta, Tergugat I memperoleh hak atas tanah dan bangunan dengan tanda bukti hak sebagaimana tersebut dalam “Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m² terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat yaitu sejak tahun 2015, jika sejak tahun 2015 sampai dengan diajukannya gugatan oleh Penggugat yaitu tanggal 12 Juli 2022, maka secara nyata dan terang bahwa kurun waktu yang terjadi adalah **lebih dari 7 (tujuh) tahun, dengan demikian maka gugatan atau upaya hukum yang dilakukan Penggugat adalah SUDAH MELEBIHI DARI 5 TAHUN**. Dengan demikian, jika memperhatikan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2) maka secara jelas dan nyata serta tegas bahwa **GUGATAN PENGGUGAT TELAH DALUARSA** dan beralasan hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (*niet ontvankelijke verklaard*)** ;

Memperhatikan ketiga element dasar eksepsi Tergugat I terhadap gugatan Penggugat, yaitu :

1. GUGATAN PENGGUGAT KEKURANGAN PIHAK (*Plurrium Litis Consortium*);

Halaman 9 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



2. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (*Obsccur Libel*) dan SALAH OBJEK (*Error in Objecto*);

3. GUGATAN PENGGUGAT TELAH DALUARSA DAN LEWAT WAKTU;

Maka sepatutnya terhadap gugatan Penggugat tersebut dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan Penggugat patut pula dikualifikasi mengandung cacat formil sehingga gugatan harus dinyatakan **tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I memohon segala sesuatu yang tercantum dalam bagian eksepsi di atas agar dianggap tercantum dan menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali yang secara nyata dengan tegas diakui kebenarannya dan menguntungkan Tergugat I;
3. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menerangkan bahwa tentang hutang piutang yang terjadi antara anak Tiri Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dalam gugatan Penggugat pada point 1 sampai dengan point 6, senyatanya mengenai utang piutang tersebut diawali saudara Abdul Malik membeli Mobil Kijang milik Tergugat I dengan harga Rp. 45.000.000,- dan kemudian mobil tersebut dijual oleh saudara Abdul Malik atas persetujuan Tergugat I karena uang hasil penjualan mobil tersebut digunakan saudara Abdul Malik untuk modal usaha saudara Abdul Malik sehingga menjadi utang saudara Abdul Malik kepada Tergugat I, selanjutnya oleh karena saudara Abdul Malik tidak dapat mengembalikan utangnya, maka atas kesepakatan saudara Abdul Malik meminta kepada Tergugat I untuk menjaminkan Sertipikat milik saudara Abdul Malik dengan melalui pengajuan oleh Tergugat I ke Bank Mandiri dan setelah cair dari Bank Mandiri, saudara Abdul Malik siap dan bertanggungjawab untuk mencicil pinjaman di Bank Mandiri atas pengajuan dari Tergugat I, akan tetapi saudara Abdul Malik hanya mencicil sebanyak 5 kali cicilan dan selanjutnya cicilan dilanjutkan oleh Tergugat I ke Bank Mandiri hingga lunas, bahwa perlu Tergugat I jelaskan pula tentang jaminan yang dijaminkan ke Bank Mandiri adalah Sertipikat yang berlokasi di Wilayah Pangalengan Kabupaten Bandung sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik No. 484 / Sukamanah, Surat Ukur No. 00049/2011, seluas 242 M2, atas nama Nurjanah Isteri sdr. Abdul Malik dan Sertipikat tersebut oleh sdr. Abdul Malik malahan tidak diserahkan kepada pihak Bank

Halaman 10 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mandiri, sehingga Sertipikat tersebut oleh Notaris / PPAT SRI HANDAYANI, S.H. dibuat Surat Keterangan Nomor : 77/PPAT/XII/2013 tertanggal 27 Desember 2013;

4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut pada angka 3 diatas, maka sangat tegas, jelas dan terang bahwa uraian terjadinya utang piutang antara anak Tiri Penggugat saudara Abdul Malik dengan Tergugat I tersebut jelas-jelas berbeda persoalan dan atau tidak ada kaitannya dengan proses Jual Beli yang terjadi antara Tergugat I dengan Penggugat atas tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat atas nama SUWADI (Tergugat I);

5. Bahwa dalil gugatan Penggugat sehubungan dengan kepemilikan obyek tanah dan bangunan sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat atas nama SUWADI (Tergugat I) yang pada pokoknya menyangkal atas jual beli tanah dan bangunan antara Penggugat dengan Tergugat I, **PADAHAL** jual beli tersebut telah **nyata** dan **sah** dihadapan PPAT (Tergugat III), mengenai proses hukum jual beli dihadapan Tergugat III adalah merupakan kewenangan Tergugat III untuk menerangkan bagaimana proses terjadinya jual beli yang kemudian ditindak lanjuti pendaftarkan kepada pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung (Turut Tergugat) sehingga terbit Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat atas nama SUWADI (Tergugat I), demikian pula jual beli tanh dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat I tersebut telah pula disepakati dalam Surat Perjanjian Jual Beli atas bidang tanah Hak Milik No. 3219 Kel. Baleendah tersebut yang disertai adanya bukti kwitansi pembayaran tanah / bangunan Hak Milik No. 3219 Blok Patrol III, luas 160 m² a.n. Sertipikat Dra Erni Suryani sebesar Rp. 100.000.000,- yang diterima dan ditanda tangani oleh Penggugat (Friatna) serta ditanda tangani oleh saksi-saksi Imas dan Tati Heryati, S.Pd, serta adanya penyerahan oleh Penggugat kepada Tergugat I berupa Akta Julia Beli No. 214 / 2014 tanggal 8 Juli 2014 yang terjadi antara Penggugat dengan pemilik sertipikat awal yaitu Dra Erni Suryani (Tergugat II) yang dibuat dihadapan Yun Yun Gunarsa

Halaman 11 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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

PPAT Soreang (Tergugat III) tanggal 21 – 12 – 2014, dengan demikian maka sebagaimana hukum adat jual beli maka proses jual beli atas tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat atas nama SUWADI (Tergugat I) yang telah terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I adalah bersifat **“Terang” dan “Tunai”**, Terang barang yang dijual diserahkan kepada pembeli dan Tunai harga yang dijual dibayar oleh pembeli kepada penjual secara serentak yang diartikan dibayar kontan. Sehingga sudah sangat jelas, tegas dan secara hukum proses jual beli atas tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor: 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat atas nama SUWADI (Tergugat I) adalah **SAH MILIK TERGUGAT I**;

6. Bahwa tentang kepemilikan atas objek sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat atas nama SUWADI (Tergugat I) adalah berawal dari jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dilakukan dengan proses jual beli dengan kesepakatan yang kemudian ditindak lanjuti dengan dibuatkan Akta Jual Belinya selanjutnya didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, maka Tergugat I patut disebut sebagai **PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK SECARA HUKUM**, oleh karenanya pembeli yang beritikad baik patut dilindungi hukum, sebagaimana terdapat dalam **Putusan MARI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958** yang pada intinya berbunyi, sebagai berikut :

“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah” ;

7. Bahwa proses Jual Beli tanah dan bangunan atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat atas nama SUWADI (Tergugat I) yang terjadi antara Tergugat I dengan Penggugat telah pula tertuang dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 21 Desember 2014, yang pada saat

Halaman 12 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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

penandatanganan Perjanjian Jual Beli tersebut oleh Penggugat telah diserahkan kepada Tergugat I berupa Asli Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat atas nama Dra. Erni Suryani (Tergugat II) dan Asli Akta Jual Beli Nomor : 214/2014 tanggal 17 Desember 2014 antara Penggugat dengan Tergugat II yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Bandung YUN YUN GUNARSA, S.H., M.Kn. (Tergugat III), dengan demikian proses jual beli tersebut adalah SAH dan secara Hukum terhadap objek tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat atas nama SUWADI (Tergugat I) adalah **SAH SECARA HUKUM MILIK TERGUGAT I;**

8. Bahwa agar permasalahan a quo jelas dan terang, perlu Tergugat I sampaikan dan tegaskan bahwa semula kepemilikan Penggugat terhadap tanah dan bangunan a quo adalah didasarkan adanya Jual beli yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat II sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor : 214/2014 tanggal 17 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Bandung YUN YUN GUNARSA, S.H., M.Kn. (Tergugat III), yang selanjutnya terhadap tanah dan bangunan a quo dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana bukti kwitansi dan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 21 Desember 2014, sehingga cukup alasan hukum bahwa peralihan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat atas nama SUWADI (Tergugat I) menjadi MILIK TERGUGAT I adalah **SAH;**

9. Bahwa setelah proses jual beli yang terjadi secara sah antara Tergugat I dengan Penggugat, sekaligus pula oleh karena Tergugat I **ADALAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DAN SEBAGAI PEMILIK SAH** atas objek tanah dan bangunan a quo, selanjutnya Tergugat I meneruskan proses peningkatan administrasi jual beli dan balik nama atas tanah dan

Halaman 13 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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

bangunan sehingga menjadi balik nama milik Tergugat I, dimana Tergugat I melakukan Konsultasi pada Tergugat III (mengingat adanya penerbitan Akta Jual Beli Nomor : 214/2014 tanggal 17 Desember 2014 YANG TERLEBIH DAHULU DILAKUKAN DAN DIBUAT antara Penggugat dengan Tergugat II);

10. Bahwa atas dasar hasil konsultasi Tergugat I kepada Tergugat III tersebut, maka selanjutnya oleh Tergugat III dibuat Akta Jual Beli Nomor : 57/2015 tanggal 27 Januari 2015 antara Tergugat I dengan Tergugat II berkaitan dengan proses Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat tersebut;

11. Bahwa selanjutnya Akta Jual Beli Nomor : 57/2015 tanggal 27 Januari 2015 atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat tersebut di lanjutkan pengurusan proses Balik Nama pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bandung (Turut Tergugat), yang kemudian terhadap Sertipikat atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat tersebut terbitlah proses balik namanya semula atas nama Dra. ERNI SURYANI (Tergugat II) menjadi atas nama SUWADI (Tergugat I);

12. Bahwa proses balik nama atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat yang semula atas nama Dra. ERNI SURYANI (Tergugat II) menjadi atas nama SUWADI (Tergugat I) tersebut adalah **SAH SECARA HUKUM**, terbukti tidak adanya penolakan dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bandung (Turut Tergugat) bahkan **telah diterbitkan dan disahkan** menjadi atas nama SUWADI (Tergugat I);

13. Bahwa sejak terbit Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2

Halaman 14 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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)



terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat atas nama SUWADI (Tergugat I) oleh Turut Tergugat yaitu tanggal 9 Februari 2015, TERNYATA baru saat ini yaitu Pengugat mempersoalkan tentang tanah dan bangunan a quo melalui gugatan Nomor : 158/Pdt.G/2022/PN.Blb sebagaimana tercatat pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 12 Juli 2022, hal ini secara jelas dan nyata adalah **kekeliruan dan tidak mendasar hukum**, mengingat berdasarkan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 32 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan sebagai berikut :

“BAHWA SERTIPIKAT YANG TELAH TIMBUL SELAMA 5 TAHUN DENGAN ADANYA UNSUR ITIKAD BAIK, MAKA SERTIPIKAT TERSEBUT TIDAK DAPAT DIGANGGU GUGAT”.

Dengan demikian, maka sangat jelas dan nyata, jika dilihat dari sejak terjadinya Jual Beli atas tanah dan bangunan a quo antara Tergugat I dengan Penggugat yaitu tanggal 21 Desember 2014 serta berdasarkan hasil Konsultasi Tergugat I kepada Tergugat III, maka lahirlah Akta Jual Beli Nomor : 57/2015 tanggal 27 Januari 2015 atas objek tanah dan bangunan a quo antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dilanjutkan dengan adanya Proses Balik Nama pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bandung (Turut Tergugat), maka sampai dengan saat diajukannya gugatan oleh Penggugat yaitu tanggal 12 Juli 2022, maka terhitung adalah lebih dari 7 Tahun, hal ini membuktikan bahwa upaya hukum Penggugat terhadap tanah dan bangunan a quo yaitu melalui gugatan yang dilakukan Penggugat adalah **TELAH KADALUARSA**. Dengan demikian maka cukup alasan terhadap Gugatan Penggugat untuk dinyatakan **DITOLAK atau setidaknya TIDAK DAPAT DITERIMA**.

14. Bahwa demikian pula terhadap seluruh dalil-dalil gugatan penggugat sebagaimana dalam gugatan Penggugat Nomor : 158/Pdt.G/2022/PN.Blb tanggal 12 Juli 2022 tersebut adalah dalil yang **TIDAK BERDASAR HUKUM**, oleh karenanya terhadap dalil Penggugat demikian adalah **dalil yang KELIRU**. Karena Tergugat I merupakan pembeli yang beritikad baik yang pada Prinsipnya, pembeli yang beritikad baik harus dilindungi Undang-Undang (hukum). sebagaimana **kriteria pembeli yang beritikad baik** yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan **Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno**

Halaman 15 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, sebagai berikut :

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
- 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - 2) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - 3) Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :
 - a) Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan / diketahui Kepala Desa / Lurah setempat);
 - b) Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - 4) Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
- a) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - b) Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - c) Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - d) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Bahwa syarat-syarat huruf a dan b di atas **bersifat kumulatif**, jadi harus dilaksanakan dua-duanya, tidak boleh hanya salah satu saja.

Dengan kata lain, seseorang bisa dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah.

Jika kriteria pembeli yang beritikad baik ini telah terpenuhi, meski dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak



(penjual yang tidak berhak), maka tanah yang sudah dibeli oleh pembeli yang beritikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun.

Pemilik tanah yang asli hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, bukan kepada pembeli yang beritikad baik.

Hal tersebut sebagaimana diatur dalam **Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012**. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

- ***“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”***
- ***“Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.***

Memperhatikan ketentuan tentang pembeli yang beritikad baik dan patut dilindungi secara hukum tersebut di atas, maka sudah cukup alasan hukum terhadap Tergugat I dalam perkara a quo disebut sebagai **Pembeli yang beritikad Baik** atas objek tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat atas nama SUWADI (Tergugat I). oleh karena terhadap Tergugat I patut dinyatakan sebagai **PEMILIK SAH dan PATUR DILINDUNGI SECARA HUKUM**.

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan pada bagian eksepsi dan dalam pokok perkara/Konpensi di atas sepanjang diperlukan mohon dianggap telah menjadi uraian pula dalam bagian Rekonpensi ini.
2. Bahwa sebutan Dalam Rekonpensi Penggugat Konpensi menjadi Tergugat Rekonpensi serta Tergugat I Konpensi menjadi Penggugat Rekonpensi.
3. Bahwa, sebagaimana Pasal 132 huruf (a) *Herziene Inlandsch Reglement (HIR)* yang pada pokoknya mendefinisikan:

“Rekonpensi adalah gugatan yang diajukan tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan penggugat kepadanya”.

Bahwa oleh karena itu ijinlanlah Penggugat Rekonpensi hendak mengajukan Gugatan Rekonpensi atau Gugatan Balasan atau Gugatan Balik

Halaman 17 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



terhadap Tergugat Rekonsensi, dengan tujuan agar perkara ini semakin jelas dan terang benderang, sehingga putusan yang diputus oleh Majelis Hakim-pun adalah putusan yang benar-benar mencerminkan rasa keadilan, sehingga dapat dijadikan dasar hukum yang baik bagi Pencari keadilan.

4. Bahwa proses Jual Beli tanah dan bangunan atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat atas nama SUWADI (Penggugat Rekonsensi) yang terjadi antara Penggugat Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi telah pula tertuang dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 21 Desember 2014, yang pada saat penandatanganan Perjanjian Jual Beli tersebut oleh Tergugat Rekonsensi telah diserahkan kepada Penggugat Rekonsensi berupa Asli Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat atas nama Dra. Erni Suryani (Tergugat II Konpensasi) dan Asli Akta Jual Beli Nomor : 214/2014 tanggal 17 Desember 2014 antara Tergugat Rekonsensi dengan Tergugat II Konpensasi yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Bandung YUN YUN GUNARSA, S.H., M.Kn. (Tergugat III Konpensasi), dengan demikian proses jual beli tersebut adalah SAH dan secara Hukum terhadap objek tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat atas nama SUWADI (Tergugat I) adalah **SAH SECARA HUKUM MILIK Penggugat Rekonsensi;**

5. Bahwa agar permasalahan a quo jelas dan terang, perlu Penggugat Rekonsensi sampaikan dan tegaskan bahwa semula kepemilikan Tergugat Rekonsensi terhadap tanah dan bangunan a quo adalah didasarkan adanya Jual beli yang terjadi antara Tergugat Rekonsensi dengan Tergugat II Konpensasi sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor : 214/2014 tanggal 17 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Bandung YUN YUN GUNARSA, S.H., M.Kn. (Tergugat III Konpensasi), yang selanjutnya terhadap tanah dan bangunan a quo dijual oleh Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi

Halaman 18 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana bukti kwitansi dan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 21 Desember 2014, sehingga cukup alasan hukum bahwa peralihan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat menjadi MILIK Penggugat Rekonpensi adalah **SAH**;

6. Bahwa setelah proses jual beli yang terjadi secara sah antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi, sekaligus pula oleh karena Penggugat Rekonpensi **ADALAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DAN SEBAGAI PEMILIK SAH** atas objek tanah dan bangunan a quo, selanjutnya Penggugat Rekonpensi meneruskan proses peningkatan administrasi jual beli dan balik nama atas tanah dan bangunan sehingga menjadi balik nama milik Penggugat Rekonpensi, dimana Penggugat Rekonpensi melakukan Konsultasi pada Tergugat III Konpensi (mengingat adanya penerbitan Akta Jual Beli Nomor : 214/2014 tanggal 17 Desember 2014 YANG TERLEBIH DAHULU DILAKUKAN DAN DIBUAT antara Tergugat Rekonpensi dengan Tergugat II Konpensi);

7. Bahwa atas dasar hasil konsultasi Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat III Konpensi tersebut, maka selanjutnya oleh Tergugat III Konpensi dibuat Akta Jual Beli Nomor : 57/2015 tanggal 27 Januari 2015 antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat II Konpensi berkaitan dengan proses Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat tersebut;

8. Bahwa selanjutnya Akta Jual Beli Nomor : 57/2015 tanggal 27 Januari 2015 atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat tersebut di lanjutkan pengurusan proses Balik Nama pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bandung (Turut TergugatKonpensi), yang kemudian terhadap Sertipikat atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat

Halaman 19 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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)



Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat tersebut terbitlah proses balik namanya semula atas nama Dra. ERNI SURYANI (Tergugat II Konkurs) menjadi atas nama SUWADI (Penggugat Konkurs);

9. Bahwa proses balik nama atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat yang semula atas nama Dra. ERNI SURYANI (Tergugat II Konkurs) menjadi atas nama SUWADI (Penggugat Konkurs) tersebut adalah **SAH SECARA HUKUM**, terbukti tidak adanya penolakan dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bandung (Turut Tergugat) bahkan **telah diterbitkan dan disahkan** menjadi atas nama SUWADI (Penggugat Konkurs);

10. Bahwa Penggugat Konkurs dengan telah terjadi jual beli antara Penggugat Konkurs dengan Tergugat Konkurs yang dilaksanakan dengan itikad baik, yang dilakukan secara hukum adat maupun secara hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana Penggugat Konkurs sejak membeli obyek tanah sebagaimana tercantum didalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat yang dilakukan secara itikad baik, maka kepemilikan obyek tanah a quo adalah **SAH MILIK Penggugat Konkurs** ;

11. Bahwa jual beli antara Penggugat Konkurs dengan Tergugat Konkurs dilakukan secara terang dan tunai serta pembelian obyek tanah a quo tidak ada kaitannya dengan utang piutang dengan pihak lain dan obyek tanah yang dipersoalkan Tergugat Konkurs lokasi obyeknya berbeda yaitu persoalan utang piutang obyek tanahnya di wilayah Pangalengan sedangkan obyek tanah yang di beli Penggugat Konkurs obyek tanah berada di Wilayah Baleendah ;

12. Bahwa berdasarkan hal tersebut serta sebagaimana telah diuraikan di atas, maka beralasan hukum jual beli atas obyek tanah a quo sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat adalah **SAH MILIK Penggugat Rekonpensi** ;

13. Bahwa atas adanya pengakuan dan pemungkiran yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi terhadap adanya proses jual beli yang sah atas objek tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m² terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat yang saat ini sudah menjadi atas nama SUWADI (Penggugat Rekonpensi), maka secara jelas dan nyata Tergugat Rekonpensi telah terbukti melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**;

14. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dan telah pula adanya gugatan oleh Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi, maka atas akibat perbuatan Tergugat Rekonpensi tersebut, Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian materiil dan imateriil, dikarenakan nama baik Penggugat Rekonpensi menjadi tercemar dan hubungan dengan relasi usahanya menjadi terganggu serta disamping itu Penggugat Rekonpensi telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya, pikiran dan kesempatan untuk mengembangkan usahanya dalam jangka waktu yang cukup lama.

15. Bahwa jika dirinci kerugian Penggugat Rekonpensi tersebut dalam poin 13 dan poin 14 di atas adalah meliputi :

Kerugian Materiil dan Kerugian Imateriil.

Bahwa atas kejadian ini pula, mengakibatkan tercemarnya nama baik, kredibilitas Penggugat Rekonpensi dan apabila kerugian materiil dan kerugian immaterial tersebut dinilai dengan uang, maka jumlahnya adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

16. Bahwa dikhawatirkan Tergugat Rekonpensi akan mengalihkan kekayaannya kepada pihak lain sehingga Mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan atas harta benda/kekayaan milik Tergugat Rekonpensi yang daftar rinciannya akan Penggugat Rekonpensi ajukan dalam permohonan tersendiri.

17. Bahwa gugatan rekonpensi ini didasarkan pada fakta-fata dan didukung oleh bukti yang otentik, maka layak nya apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat I/Penggugat Rekonpensi memohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale

Halaman 21 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung Kelas IA yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat I seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi seluruhnya ;
2. Menyatakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta benda Tergugat Rekonpensi yang telah diletakkan dalam perkara a quo adalah sah dan berharga menurut hukum.
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 21 Desember 2014 atas obyek tanah dan bangunan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat;
5. Menyatakan sah Akta Jual Beli Nomor : 57/2015 tanggal 27 Januari 2015 yang dibuat antara Penggugat Rekonpensi dengan Dra. ERNI SURYANI (Tergugat II Konpensi) atas obyek tanah dan bangunan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat;
6. Menyatakan obyek tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat adalah SAH MILIK Penggugat Rekonpensi (SUWADI);

Halaman 22 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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)



7. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti rugi atas adanya Kerugian Materiil dan Kerugian Imateriil kepada Penggugat Rekonsensi sebagai berikut :

Bahwa atas kejadian ini, mengakibatkan tercemarnya nama baik, kredibilitas Penggugat Rekonsensi dan apabila kerugian materiil dan kerugian immaterial tersebut dinilai dengan uang, maka jumlahnya adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

8. Memerintahkan agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding ataupun kasasi.

9. Menyatakan agar Para Tergugat Rekonsensi dan Turut Tergugat Rekonsensi untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini

DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI :

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Dalam Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau:

- Apabila Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) ;

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

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa, dengan tegas dan bulat Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan nyata telah diakui oleh Penggugat dalam pemeriksaan atas perkara ini.
2. Bahwa, pada kesempatan mengajukan Jawaban Dalam Pokok Perkara, Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Gugatan Penggugat satu per satu, akan tetapi secara keseluruhan.
3. Bahwa, ***mengada-ada, tidak benar, dan tidak sesuai dengan fakta sehingga harus ditolak*** dalil Penggugat pada halaman 2, angka 8, 9 dan 10, yang pada pokoknya menguraikan Pembatalan Secara Sepihak oleh Tergugat II terhadap Akta Jual Beli No. 214/2014 atas nama Friyatna *in casu* Penggugat melakukan jual beli sebidang tanah dan bangunan antara Tergugat II dengan Tergugat I;
4. Bahwa, faktanya pada tahun 2015, Tergugat I mendatangi rumah Tergugat II dengan seorang yang tidak dikenal oleh Tergugat II, yang menurut keterangan Tergugat I orang tersebut merupakan pegawai notaris,

Halaman 23 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

halmana Tergugat I datang bertujuan untuk memberitahu Tergugat II bahwa tanah tersebut sudah dibeli oleh Tergugat I berdasarkan *fotocopy* Perjanjian Jual Beli dibawah tangan, tertanggal 21 Desember 2014 dan Kuitansi pembayaran antara Tergugat I dengan Penggugat, maka atas dasar itulah selanjutnya Tergugat II diberikan Akta atau Blanko kosong oleh Tergugat I dan satu orang yang tidak dikenal tersebut untuk ditandatangani oleh Tergugat II terkait proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 3219, tertanggal 13 Juni 2005, atas nama Tergugat II (pada saatnya akan Tergugat II buktikan);

5. Bahwa selanjutnya, apa yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut diatas dikarenakan Tergugat II ingin menolong Tergugat I untuk membalik-namakan Sertipikat *a quo* dikarenakan memang pada saat itu Sertipikat tersebut masih atas nama Tergugat II dan juga selain itu alasan Tergugat II mau menolong Tergugat I adalah karena Tergugat membawa dan memperlihatkan *fotocopy* Perjanjian Jual Beli dibawah tangan, tertanggal 21 Desember 2014 dan Kuitansi pembayaran antara Tergugat I dengan Penggugat, yang mana menurut keterangan Tergugat I bukti mana adalah sebagai bukti jika memang tanah dan bangunan sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik No. 3219, tertanggal 13 Juni 2005, sudah dibeli oleh Tergugat I;

6. Bahwa kemudian, ternyata apa yang ditandatangani oleh Tergugat II adalah Akta Jual Beli dan Surat Pernyataan Pembatalan Jual Beli Sepihak antara Tergugat II dengan Penggugat, yang mana hal tersebut tidaklah sesuai dengan apa yang dibicarakan atau dijelaskan oleh Tergugat I kepada Tergugat II;

7. Bahwa, bahkan pada faktanya hingga saat ini Akta Jual Beli No.57/2015 yang disebutkan di dalam Gugatan *a quo* tidak pernah diterima salinan asli maupun *fotocopy*-nya oleh Tergugat II, serta lebih parahnya lagi Tergugat II-pun tidak pernah dipanggil maupun menghadap kepada Notaris Yun Yun Gunakarsa,S.H.,M.KN., *in casu* Tergugat III untuk membuat Akta Jual Beli manapun yang disebutkan di dalam Gugatan *a quo*;

8. Bahwa lebih lagi, pada saat mediasi ke 2 (dua) di Pengadilan, pihak Penggugat mengeluarkan pernyataan yang mana bahwa sebetulnya Penggugat hanya memiliki permasalahan dengan pihak Tergugat I bukan dengan Tergugat II, dan selanjutnya pihak Tergugat I pun mengeluarkan pernyataan yang menyatakan bahwa Tergugat II tidak pernah menjual tanah dan bangunan *a quo* secara 2 (dua) kali, yang mana ini adalah sebuah pengakuan (pengakuan merupakan bukti yang paling sempurna), maka dari

Halaman 24 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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)



itu sangatlah ***mengada-ada, tidak benar, dan tidak sesuai dengan fakta sehingga harus ditolak*** dalil Penggugat pada angka 20, yang pada pokoknya menyebutkan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

9. Bahwa Tergugat ***menolak*** dalil-dalil Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Berdasarkan uraian diatas yang didasari oleh alasan-alasan hukum dan fakta hukum, untuk itu memohon kiranya yang Mulia Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat bersifat *Obscuur Libel (kabur dan tidak jelas)*

Bahwa, suatu gugatan haruslah mempunyai kepentingan hukum dimana dalil-dalil yang dituangkan haruslah kongkrit tentang adanya hubungan hukum antara dasar hukum Gugatan dengan peristiwa hukum/ alasan-alasan Gugatan (*Middelen Van den eis*), peristiwa hukum haruslah jelas dan tegas menjelaskan mengenai duduk perkara sedangkan tentang dasar hukum diuraikan dalam hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari gugatan. M. Yahya Harahap menjelaskan pengertian *obsceuur libel* yang berarti **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*).

Bahwa, dalil Penggugat yang menjelaskan alasan gugatan terkait tindakan Pihak Tergugat I dan Tergugat II yang “melakukan transaksi jual beli atas objek tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3219 atas

Halaman 25 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Tergugat II yang telah dibalik nama menjadi Tergugat I dimana proses pealihan jual beli tersebut cacat hukum karena Penggugat merasa memiliki atas objek tanah dan bangunan tersebut”.

Bahwa, alasan tidak jelasnya hubungan hukum antara dasar hukum gugatan (Posita) sebagai dasar yuridis peristiwa serta tuntutan hukumnya (Petitum) tercermin dalam hal :

1. Penggugat mendalilkan memiliki hak atas objek tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3219 dengan alas hak akta jual beli nomor 214/ 2014 tanggal 17 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat III tetapi Penggugat didalam tuntutan hukumnya (Petitum) sama sekali **TIDAK MENYATAKAN** alas hak akta jual beli nomor 214/ 2014 tanggal 17 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat III untuk dinyatakan sah serta berkekuatan hukum;
2. Penggugat menuntut untuk menyerahkan sebidang tanah dan bangunan kepada penggugat tanpa menyatakan kedudukan sah dari penggugat menerima sebidang tanah dan bangunan tersebut;
3. Penggugat mendalilkan Tergugat III telah membuat akta jual beli nomor 214/ 2014 tanggal 17 Desember 2014 serta akta jual beli nomor 57/ 2015 tanggal 27 Januari 2015 didalam Positanya tetapi Penggugat didalam tuntutan hukumnya (Petitum) nomor 4 memerintahkan Tergugat III **“harus membatalkan akta jual beli nomor 57/ 2015”** yang dimana secara hukum kewenangan untuk membatalkan akta jual beli **BUKAN** ditangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melainkan kewenangan Para Pihak dan/ atau Putusan Pengadilan;
4. Penggugat menarik Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung sebagai Turut Tergugat didalam gugatannya, dimana Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung sebagai instansi Definitif yang mengeluarkan produk Sertifikat tanah diwilayah Indonesia tetapi Penggugat didalam tuntutan hukumnya (Petitum) menyebutkan Badan **PERTAHANAN NATIONAL** membatalkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3219, dimana Badan **PERTAHANAN NATIONAL** secara hukum **TIDAK MEMPUNYAI KEWENANGAN** untuk membatalkan Sertifikat serta Badan **PERTAHANAN NATIONAL** bukan pihak dalam gugatan perkara *Aquo*.

Bahwa, dalil-dalil tersebut menyebabkan gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur, dimana didalam Fundamentum Petendi (Posita) tidak terdapat

Halaman 26 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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)



kesinambungan antara dasar hukum dengan fakta-fakta kejadian dan menyebabkan antara posita dengan petitum saling bertentangan.

Bahwa, atas dasar uraian diatas, dengan segala kerendahan hati Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini untuk dapat menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, jawaban Tergugat III pada Eksepsi diatas mohon dijadikan sebagai jawaban yang termuat dan merupakan satu-kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa, Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas dan jelas dibenarkan oleh Tergugat III;
3. Bahwa, Tergugat III menolak dengan tegas dalil gugatan nomor 8 yang menyebutkan “.....pejabat yang berwenang yaitu notaris Yunnyun Gunarsa, S.H., M.Kn membatalkan transaksi pelimpahan hak berupa akta jual beli nomor 214/ 2014 tanggal 17 Desember 2014 atas nama Friatna”;
4. Bahwa, Tergugat III sama sekali tidak pernah membatalkan produk atau mengeluarkan produk notariil pembatalan akta jual beli nomor 214/ 2014 tanggal 17 Desember 2014 atas nama Friatna;
5. Bahwa, Tergugat III dalam hal ini bertindak sesuai dengan kedudukannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan untuk membuat suatu produk Akta Jual-Beli yang mana segala berkas dokumen yang disyaratkan oleh aturan harus terpenuhi;
6. Bahwa produk hukum yang telah dibuat oleh Tergugat III dalam proses pembuatannya sudah sesuai dengan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam aturan dan/atau kaidah Jual-Beli, sehingga tidak ada perbuatan dari Tergugat III yang dianggap telah melanggar ketentuan hukum. Selain dari pada itu, berkas berkas yang diajukan oleh Pihak penjual dan pembeli telah lengkap dan cukup, sehingga Tergugat III dengan semua berkas yang dimohonkan kepadanya berhak untuk membuat produk hukum berupa Akta Jual-Beli;

Halaman 27 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa, berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang berbunyi "*Notaris berwenang membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/ atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang*";

8. Bahwa, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 1 Ayat (1) berbunyi "*Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*", selanjutnya Pasal 1 Ayat (4) berbunyi "*Akta PPAT adalah Akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*";

9. Bahwa, Kami menilai tindakan yang dilakukan oleh Tergugat III sudah sesuai dengan aturan perundang undangan sebagaimana mestinya, mengingat dasar-dasar yang telah diuraikan diatas dijelaskan bahwa Tergugat III memiliki kewenangan mengeluarkan produk dan/ atau akta-akta otentik setelah persyaratan formil maupun materil terpenuhi oleh para pihak;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang telah dijelaskan diatas, Tergugat III dengan segala kerendahan hati mohon kiranya Yang Mulia Majelis hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA yang memeriksa serta mengadili perkara ini untuk dapat memutuskan :

1. Menerima dan Mengabulkan jawaban Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*); dan
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh perkara yang ditimbulkan;

Halaman 28 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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)



Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya
(*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak ada menyampaikan jawaban, dan tidak ada datang menghadap di persidangan ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya;

Menimbang, bahwa atas jawaban/gugatan rekonvensi dari Tergugat I, jawaban Tergugat II, dan jawaban Tergugat III tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik, masing-masing tertanggal 19 September 2022;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III masing-masing telah mengajukan Duplik tertanggal 27 September 2022;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat mengajukan alat bukti surat sebagai berikut;

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3204320507550004 atas nama Friatna, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.3219, Surat Ukur tgl 31 Maret 2005, No.00025/2005 luas 160M2 atas nama Suwadi, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 214/2014, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yun Yun Gunarsa, S.H, M.Kn, tanggal 17-12-2014, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 57/2015, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yun Yun Gunarsa, S.H, M.Kn, tanggal 27-01-2015, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Perjanjian Jual antara Friatna selaku Penjual dengan Suwadi selaku Pembeli tertanggal 21-12-2014, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Kwitansi pembayaran Tertanggal 21 Desember 2014 sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah), diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Pernyataan Osman Humarnadi, tanggal 27 Juni 2022, diberi tanda P-7;
8. Fotolopi Surat Pernyataan Dra Erni Suryani, tanggal 24 Januari 2015 diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 02/PPAT/II/2022, tanggal 19 Pebruari 2022, Perihal Covernote, diberi tanda P- 9;



10. Fotokopi Surat Ketetapan Nomor S,Tap/16.C/X/2021/Reskrim, tentang Penghentian Penyelidikan, tertanggal 21 Oktober 2021, diberi tanda P-10;

11. Fotokopi Surat Pengantar Nomor 01/RT10/RW08/XI/2022, tanggal 1 November 2022, diberi tanda P-11;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, P-1, P-7, P-9, P-10 dan P-11, kecuali bukti P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, dan P-8 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, di persidangan Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut;

1. Saksi Iis Haryati, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat III dan tahu dengan Turut Tergugat;

- Bahwa Saksi bekerja di Notaris Yun Yun Gunarsa sejak Tahun 2012 sampai dengan Agustus 2015;
- Bahwa posisi Saksi pada saat itu yang membuat Akte Jual Beli;
- Bahwa Saksi menanda tangani Akta jual beli No.214/2014 atas nama Friatna dan Akta Jual Beli No.57/2015 atas nama Suwadi sebagai Saksi (tanda tangan dalam bukti P-3 dan bukti P-4 diperlihatkan kepada Saksi);
- Bahwa Saksi membenarkan tanda tangan Saksi yang tertera dalam bukti P-3 dan P-4;
- Bahwa Akta Jual Beli No.214/2014 dibuat tanggal 17 Desember 2014 dan Akta Jual Beli No.57/2015 dibuat pada tanggal 27 Januari 2015;
- Bahwa AJB No.214/2014 dan AJB Nomor 57/2015 di lokasi yang sama dan obyek yang sama;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa objek yang sama ada 2 (dua) Akta Jual Beli. Pada saat itu Saksi tidak ke lapangan hanya bikin draf saja dan tanda tangan;
- Bahwa pada saat itu Saksi dibagian lapangan ketika Pak Friatna membuat Akta Jual Beli dibuatkan aktanya di kantor selanjutnya Akta tersebut ditandatangani oleh Saksi, sebagai Saksi dan Akta yang kedua sama ditandatangani oleh Saksi sebagai saksi;

Halaman 30 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu Pak Friatna ada menghadap notaris;
- Bahwa Saksi tahu Akta Jual Beli yang kedua Nomor 57/2015, Saksi yang bikin perantaranya Pak Osman;
- Bahwa pada saat Pak Osman datang ke tempat Saksi bekerja, Pak Osman hanya membawa KTP untuk membuat akta jual beli No 57/2015;
- Bahwa dalam bukti P-4 Akta Jual Beli Nomor 57/2015 pada tanggal 27-01-2015 setahu Saksi para pihak tidak menghadap langsung, Akta nya dibawa langsung kemudian di tandatangankan kepada Para Pihak;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti P-5 dan P-6 (bukti diperlihatkan kepada Saksi), baru tahu hari ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu Akta Jual Beli Nomor 214/2014 atas nama Pak Friatna dibuat tanggal 17 Desember 2014, sedangkan dalam Kwitansi tertera tanggal 8 Juli 2014;
- Bahwa setahu Saksi Pak Yun Yun diangkat sebagai PPAT 8 Juli 2014;
- Bahwa Saksi tidak tahu bukti P-8 yang diperlihatkan kepada Saksi;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Dra Erni Suryani;
- Bahwa Saksi tidak tahu surat pernyataan dari Dra. Erni Suryani yang membatalkan Jual Beli sepihak;
- Bahwa tugas Saksi di lapangan pengurusan ke BPN;
- Bahwa posisi Saksi bekerja di Notaris Yun Yun sebagai petugas lapangan mengurus peningkatan hak ke BPN ;
- Bahwa Saksi bekerja di Notaris Yun Yun sejak Tahun 2012 sampai Tahun 2015 setelah itu Saksi bekerja di Notaris Pak Dadang;
- Bahwa tugas Saksi di lapangan, pendaftaran berkas ke BPN yang sudah lengkap ditingkatkan menjadi sertifikat;
- Bahwa terkait AJB No,214/2014 dan AJB Nomor 57/2015 pada saat Saksi tandatangan AJB tersebut tidak dibaca dulu isinya;
- Bahwa Saksi tandatangan AJB, setelah para pihak tanda tangan dulu;
- Bahwa selama bekerja di notaris, AJB yang saksi tandatangan banyak dan Saksi dijadikan saksi di dalam AJB tersebut;
- Bahwa dengan Pak Friatna Saksi kenal dan pernah melihat datang ke kantor Notaris;

Halaman 31 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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 tidak melihat Pak Friatna pada saat penandatanganan AJB;
- Bahwa pada saat saksi tandatangan AJB Nomor 57/2015, sudah ada tandatangan Para Pihak semua, baru Saksi tandatangan;
- Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak pernah bertemu dengan Ibu Dra Erni Suryani pada saat penandatanganan AJB 214/2014;
- Bahwa Saksi belum pernah melihat dan bertemu dengan Pak Suwadi di kantor notaris;
- Bahwa Saksi membenarkan T1-5 dan T1-9 yang diperlihatkan dipersidangan, Saksi ingat dan membenarkan capnya seperti itu (bukti T1-5 dan T1-9 diperlihatkan kepada Saksi);
- Bahwa terkait bukti P-6 bahwa dalam kwitansi tertera dalam AJB 214/2014 an Friatna tanggal 8 Juli 2014, kwitansi tersebut tidak pernah di pengang Saksi untuk mengurus ke BPN;
- Bahwa setelah AJB (Akta Jual Beli) dibuat dan ditandatangani oleh Saksi tidak ada kewajiban untuk semua berkas dalam proses peningkatannya ada dilakukan melalui Saksi, ada yang diurus sendiri yang bersangkutan dan ada yang memang diurus kantor notaris peningkatannya;
- Bahwa pengurusan AJB nomor 57/2015 tidak oleh Saksi;
- Bahwa Saksi tidak baca dulu sebelum saksi menandatangani AJB Nomor 214/2014 dan AJB Nomor 57/2015, langsung ditandatangani saja sebagai Saksi;
- Bahwa dalam pembuatan AJB (Akta Jual Beli), ada yang berhadapan langsung dengan Notaris, ada juga yang dibawa freeline dan ditandatangani kepada pihak-pihak oleh pegawai freeline;
- Bahwa tidak pernah ada Para pihak yang keberatan;
- Bahwa sebelum tandatangan ke Para Pihak sudah ada tulisan, (bukan) berupa blangko kosong;
- Bahwa alasan mereka menerima tandatangan walaupun tidak mengahap langsung dengan Notaris, dari pihak notaris yang penting benar bukan satu dua, ribuan sering buat Akta Jual Beli tidak pernah keberatan ;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan dan dimana Pak Friatna atau Pak Suwadi menandatangani Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa Pak Osman bulan Karyawan Notaris, hanya pegawai freeline

Halaman 32 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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 tidak turut terlibat membuat dalam proses Akta Jual Beli Nomor 214/2014 dan Nomor 57/2015 tersebut;
- Bahwa kedudukan freelance di notaris bukan sebagai karyawan notaris;
- Bahwa dalam proses pembuatan Akta Jual Beli, syaratnya Fotokopi KTP suami istri, Kartu Keluarga, surat nikah, sertifikat asli untuk penjual, untuk pembeli KTP suami istri, dan fotokopi Kartu Keluarga;
- Bahwa sebelum membuat AJB Nomor 214/2014 dan AJB Nomor 57/2015 di cek dulu ke BPN baru dibuatkan AJB;
- Bahwa Pak Friatna sering datang ke Kantor dalam rangka pembuatan Akta Jual Beli;
- Bahwa pada saat pembuatan AJB Nomor 214/2014 dan nomor 57/2015 saksi tidak tahu lokasi dan objeknya sama;
- Bahwa sebagai Pegawai notaris Saksi tidak tahu apakah bisa memperbaiki atau membatalkan Akta Jual Beli;
- Bahwa Saksi pernah melihat Pak Friatna (Penggugat) ke kantor notaris dalam rangka pembuatan Akta Jual Beli Nomor 214/2014 antara Dra. Erni Suryani dengan Friatna;
- Bahwa Saksi Tidak pernah bertemu dengan pak Suwadi di Kantor Notaris;

Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi Saksi Osman Humardani, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tahu mengenai adanya transaksi jual beli, sedangkan Pak Friatna (Penggugat) maupun anaknya mengatakan itu bukan transaksi jual beli;
- Bahwa informasi dari anaknya maupun dari Pak Friatna (Penggugat), bahwa terjadi hubungan antara Pak Friatna dengan Pak Suwadi awalnya pinjam meminjam uang ke Bank, tapi Saksi melihat lembaran yang dititipkan kepada Saksi waktu membuat AJB (Akta Jual Beli) oleh Pak Suwadi tercantum transaksi jual beli bukan pinjam meminjam;
- Bahwa Saksi tahu dengan bukti P-7, Saksi yang membuat bukti P-7 tersebut (diperlihatkan bukti P-7 dipersidangan kepada Saksi);

Halaman 33 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi lupa kapan membuat bukti P-7 tersebut;
- Bahwa isi bukti P-7 tersebut, pada pokoknya surat pernyataan kronologis perjalanan dari awal ketemu dengan Pak Suwadi dari pembuat AJB (Akta Jual Beli) antara Ibu Erni dengan Pak Suwadi sampai terbit sertifikat;
- Bahwa Saksi pernah tandatangan Akta Jual Beli (AJB) No. 57/2015 antara Dra Erni Suryani dengan Pak Suwadi;
- Bahwa asal mula bertemu dengan Pak Suwadi, waktu Saksi bekerja di Kelurahan, kemudian Pak Suwadi meminta bantuan Saksi untuk membuat Akta Jual Beli, pada saat itu intinya Pak Suwadi memperlihatkan fotokopi KTP Ibu Erni, Sertifikat Asli, dan surat perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh Pak Friatna dengan Pak Suwadi, lalu diproses Saksi datang ke rumah ibu Erni di Jl Margahayu untuk minta KTP terhubung tidak ada, ketemu Pak Yanto (suaminya) diminta balik lagi, selanjutnya balik lagi minta KTP, setelah itu langsung menemui Notaris bertemu dengan Ibu Iis untuk pengetikan blangko AJB, setelah selesai dibawa kemudian minta tandatangan ibu Erni, lalu ke Pak Suwadi, lalu balik ke notaris akan tetapi tidak ada besoknya ke rumahnya di Cimahi, besoknya balik ke kantor Notaris dengan Pak Suwadi bertemu dengan Ibu Iis;
- Bahwa Pak Suwadi (Tergugat I) ke notaris 3 (tiga) kali;
- Bahwa Ibu Erni tidak ke Notaris;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti P-4 AJB Nomor 57/2015 antara Ibu Erni dengan Pak Suwadi yang diperlihatkan dipersidangan;
- Bahwa setelah AJB jadi diambil untuk ditandatangani Para Pihak, Para Pihak tidak datang sama pada saat membuat Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa setelah ditandatangani akta AJB No.57/2015 Pak Suwadi ada memperlihatkan perjanjian Jual Beli;
- Bahwa Saksi pernah melihat AJB No.214/2014? (bukti P-3 diperlihatkan kepada Saksi);

Halaman 34 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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 melihat AJB No.214/2014 pada saat Pak Suwadi (Tergugat I) mau proses balik nama sertifikat, pada saat itu Saksi memberi saran masukan kepada Pak Suwadi agar Akta tersebut tidak dobel harus ada pembatalan dulu, selanjutnya Saksi membuat surat pembatalan Akta Jual Beli dan ditandatangani oleh ibu Dra Erni Suryani;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti P-8 yang diperlihatkan di persidangan;
- Bahwa yang membuat bukti P-8 tersebut adalah Saksi;
- Bahwa setelah membuat surat pernyataan tersebut Saksi bersama Pak Suwadi (Tergugat I) ke rumah Ibu Dra Erni Suryani untuk ditandatangani bukti tersebut;
- Bahwa setelah melihat AJB Nomor 214/2014 atas nama Friatna sebetulnya Saksi memberikan saran kepada Pak Suwadi seharusnya diawal sudah dibatalkan, sebelum adanya AJB No 57/2015 atas nama Pak Suwadi berhubung AJB No.214/2014 atas nama Pak Friatna diperlihatkan kepada Saksi setelah selesai AJB No.57/2015 atas nama Suwadi seharusnya dua langkah dibatalkan atau dilanjutkan proses Sertifikat atas nama Pak Priatna dulu baru atas nama Pak Suwadi;
- Bahwa Saksi lupa kapan membuat pernyataan pembatalan Akta Jual beli No.214/2014 tersebut;
- Bahwa Saksi lupa apakah pembuatan tanggal pembuatan Surat pernyataan tersebut dimundurkan;
- Bahwa Pak Friatna tidak tandatangan pada bukti P-8, pada saat itu Surat pernyataan ditandatangani oleh Ibu Erni dan diketahui oleh Pak Yanto, selanjutnya surat pernyataan dipegang Pak Suwadi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pada saat transaksi Jual beli Pak Friatna tersebut;
- Bahwa Saksi awalnya bekerja di Kelurahan Baleendah sejak Tahun 1992 sampai 2004, bagian administrasi transaksi jual beli, selanjutnya bekerja freelance di Notaris sejak 2005 sampai sekarang;
- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Suwadi pada saat Saksi bekerja di kelurahan;

Halaman 35 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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 kenal dengan Dra Erni Suryani;
- Bahwa pada saat Saksi mengurus Akta Jual Beli, ada diperlihatkan kepada Saksi oleh Pak Suwadi Surat perjanjian Jual Beli, Sertifikat asli atas nama ibu Erni, dan surat pernyataan;
- Bahwa Saksi mengetahui dan membenarkan bukti T1.6, T1-7, T1-10 yang diperlihatkan dipersidangan (bukti diperlihatkan kepada Saksi);
- Bahwa Saksi membaca surat perjanjian jual beli tersebut, dibaca hanya sekilas, tercantum transaksi jual beli senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) objek tanah kontrakan;
- Bahwa saksi tahu dan sering ke sana melihat objek tanah tersebut;
- Bahwa Ibu Erni tidak menjelaskan pada saat Saksi membuat surat pernyataan, bahwa sudah ada Akta Jual beli sebelumnya;
- Bahwa yang disampaikan Saksi kepada Ibu Erni ketika membuat surat pernyataan tersebut, bahwa tanah dijual Pak Friatna kepada Pak Suwadi, kemudian diperlihatkan kwitansinya, sertifikat belum dibalik nama;
- Bahwa selain ke Ibu Erni Saksi tidak memastikan juga ke Pak Friatna;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Pak Fritana;
- Bahwa setelah Ibu Erni mengerti proses AJB lalu Saksi ke notaris lagi;
- Bahwa pada saat kembali ke Notaris Saksi tidak bertemu dengan Notaris Yun Yun hanya bertemu dengan Ibu Iis;
- Bahwa terkait penandatanganan Akta Jual Beli blangko sudah diketik oleh pihak Notaris baru ditandatangani kepada Para Pihak, lalu tandatangan Saksi;
- Bahwa berkaitan dengan surat pernyataan pembatalan dibaca dulu sebelum ditandatangani oleh Ibu Erni;

Halaman 36 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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 pada saat penandatanganan Surat pernyataan pembatalan oleh Ibu Erni dan Pak Yanto, Saksi ikut bersama Pak Suwadi, tidak ada paksaan dan tekanan pada saat penandatanganan surat tersebut;
- Bahwa pembuatan surat pembatalan jual beli inisiatif Saksi sendiri, tidak ijin Notaris;
- Bahwa Saksi tahu terkait pembayar pajak untuk proses peningkatan Hak, pajak dibayar oleh Pak Suwadi;
- Bahwa Saksi ikut menyaksikan proses pembayaran pajak tersebut pada saat itu diminta oleh pihak BPN untuk persyaratan peningkatan Hak;
- Bahwa Saksi tidak tahu Pak Suwadi menerima surat kuasa dari ibu Erni untuk mengecek buku tanah dan sebagainya;
- Bahwa Saksi tahu bukti T1-12, T1-14 di bayar oleh Pak Suwadi (Bukti diperlihatkan kepada Saksi);
- Bahwa Saksi membenarkan tandatangan Saksi di dalam bukti T1-27 tersebut (bukti T1-27 diperlihatkan kepada Saksi);
- Bahwa Saksi mengetahui ada hutang piutang antara Pak Suwadi dengan Friatna, pada saat bertemu dengan anaknya Pak Friatna Cecep Abdul Malik, menegur Saksi masalah membalik nama dari Akta Jual Beli menjadi Sertifikat, Saksi diberitahu oleh Cecep Abdul Malik ada transaksi dana talang untuk ke Bank, Pak Suwadi memberi dana talang kepada Pak Friatna sebelum uang keluar dari Bank;
- Bahwa Saksi kenal dengan Notaris Yun Yun;
- Bahwa pada Tahun 2014 Saksi sering membawa pemberkasan ke Notaris Yun Yun dan tahun 2014 sering ke tempat Pak Yun Yun dalam rangka pengurusan Akta Jual Beli;
- Bahwa Saksi tidak mendapat Surat Kuasa menghadap atau surat tugas dari Notaris dalam pengurusan peningkatan Hak dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi sendiri dan Pak Suwadi yang membawa surat pembatalan Akta Jual Beli Nomor 214/2014 kepada Ibu Erni untuk ditandatangani;

Halaman 37 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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 yang dibawa sertifikat asli, surat pernyataan perjanjian Jual Beli, dan KTP Ibu Erni;
- Bahwa pada saat Saksi membawa berkas-barkas ke notaris Saksi tidak bertemu dengan Notaris Yun Yun, hanya bertemu dengan Ibu Iis;
- Bahwa Pak Suwadi datang ke Notaris pada saat memperlihatkan Sertifikat asli dan mengambil salinan AJB;
- Bahwa ada surat pengantar dari Notaris untuk balik nama ke BPN, yang bergerak (mengurus) Pak Suwadi dan Saksi;
- Bahwa Saksi melihat Surat pernyataan Jual Beli dibawah tangan AJB No.214/2014 di rumah Pak Suwadi setelah terbit AJB No.57/2015
- Bahwa Saksi mengetahui AJB 214/2014 setelah terbit AJB 57/2015, surat perjanjian yang awal Saksi baca, adanya transaksi jual beli Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi melihat dalam redaksi surat perjanjian Jual Beli Bukti T1-6 tidak ada tertera tulisan AJB atas nama Friatna dibuat dihadapan Yunnyun Gunarsa, SH MKN PPAT tanggal 8 Juli 2014 No. AJB.214/2014, hanya tertera tulisan fotokopi KTP penjual, fotokopi Kartu Keluarga, SPPT/PBB lunas Th 2014/ Surat Ket Cerai dan sertifikat Asli an Dra Erni Suryani;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menulis dalam Surat Perjanjian Jual Beli tulisan "AJB atas nama Friatna dibuat dihadapan Yunnyun Gunarsa, SH MKN PPAT tanggal 8 Juli 2014 No.AJB.214/2014 tersebut";
- Bahwa Saksi tidak pernah menfotokopi Surat Perjanjian Jual Beli;
- Bahwa selain surat pernyataan dan kwitansi, Saksi tidak pernah melihat pernyataan lain atau kwitansi lain berupa pinjam meminjam uang;
- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Friatna (Penggugat) Tahun 1992;
- Bahwa yang Saksi tahu Pak Friatna (Penggugat) tinggal di Kp. Patrol;
- Bahwa yang Saksi tahu obyek yang dijual belikan awalnya milik Ibu Erni

Halaman 38 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



- Bahwa Pak Friatna tinggal ditempat tersebut, yang Saksi tahu informasi dari anaknya dibeli sama Friatna (Penggugat) dari ibu Erni;

Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

3. Saksi Imas Liyah, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Pak Friatna (Penggugat) adalah Bapak Tiri Saksi, Penggugat pernah menikah dengan Ibu Saksi pada tahun 2004, kemudian cerai;
- Bahwa Ibu Saksi menikah dengan Pak Friatna kurang lebih selama 7 (tujuh) tahun kemudian cerai pada Tahun 2011;
- Bahwa yang Saksi ketahui masalah sengketa antara Pak Friatna (Penggugat) dengan Pak Suwadi,(Tergugat I) dulu pada tahun 2014 Pak Friatna (Penggugat) dikasih dana talang oleh Pak Suwadi (Tergugat I) sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dipotong Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) diterima Rp.85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) kemudian adik saya Abdul Malik punya hutang sebesar Rp.55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) yang keterima Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui peristiwa tersebut karena Saksi menyaksikan sendiri terjadi peristiwa tersebut di rumahnya Pak Suwadi (Tergugat I) di Jalan Siliwangi;
- Bahwa pada saat itu Saksi melihat uang yang sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) tersebut;
- Bahwa pada saat itu Bapak Tiri Saksi yaitu Pak Friatna (Penggugat) memberikan sertifikat mau menjaminkan ke Bank, Pak Suwadi bilang kepada Saksi tunggu saja sampai dua minggu cair, ditunggu sampai dua bulan malah sertifikat tersebut dibalik nama;
- Bahwa tujuannya sertifikat mau dijaminkan ke Bank untuk mengembalikan uang dana talang yang dari Pak Suwadi;
- Bahwa Sertifikat milik Pak Friatna (Penggugat)

Halaman 39 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sertifikat tersebut atas nama Ibu Erni belum balik nama;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada perjanjian jual beli antara Friatna (Penggugat) dengan Suwadi (Tergugat I);
- Bahwa dalam bukti P-5 itu bukan tanda tangan Saksi (bukti P-5 diperlihatkan kepada Saksi);
- Bahwa dalam bukti P-6, itu juga bukan tandatangan Saksi (bukti P-6 diperlihatkan kepada Saksi);
- Bahwa tanda tangan Saksi di KTP dengan tanda tangan atas nama saksi dalam Bukti P-5 dan Bukti P-6 adalah tidak sama;
- Bahwa tandatangan saksi tidak berubah-ubah;
- Bahwa Saksi pernah menandatangani dalam kwitansi dan dalam surat perjanjian, tetapi tulisannya berbeda, yang Saksi tandatangani tulisannya tulisan latin;
- Bahwa isi perjanjian yang Saksi tandatangani ada tulisan sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dipotong Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) diterima Rp.85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah), kemudian untuk bayar hutang adik Saksi, bernama Abdul Malik sebesar Rp.55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) yang diterima Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa yang menulis pada saat itu Pak Suwadi;
- Bahwa Saksi tidak tahu dalam bukti P-5 dan bukti P-6 itu tulisan siapa;
- Bahwa uang Rp.30.000.000,00 (tigapuluh juta rupiah) tersebut sudah dikembalikan kepada Pak Suwadi, sudah dibayar dengan sertifikat itu;
- Bahwa tanah yang disengketakan berupa tanah, ada kontrakan 10 (sepuluh) kamar;
- Bahwa kontrakan dikuasai Pak Suwadi (Tergugat I)
- Bahwa Saksi kenal dengan istri Pak Suwadi, tetapi tidak tahu namanya, kalau wajahnya tahu;

Halaman 40 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak kenal dengan nama Tati Heryati yang ada dalam T.1-6 (diperlihatkan Bukti T.1-6);
- Bahwa pada saat tanah dibeli oleh Pak Friatna Sudah ada 5 (lima) kamar, kemudian dibangun menjadi 10 (sepuluh) kamar;
- Bahwa seminggu setelah pinjam meminjam uang tersebut, hasil uang kontrakan sudah diambil Pak Suwadi
- Bahwa yang menerima uang kontrakan Saksi dulu, baru diserahkan kepada Pak Suwadi;
- Bahwa uang kontrakan yang diserahkan kepada Pak Suwadi rata-rata Rp.3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per bulan, hampir 2 (dua) tahun;
- Bahwa harga kontrakan per bulan satu kamarnya Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa kalau kontrakan kosong, tetap bayar ke Pak Suwadi, takut suka datang ke rumah;
- Bahwa Saksi takut, karena pekerjaan pak Suwadi adalah Pensiunan koramil;
- Bahwa Saksi tahu sertifikat sudah dibalik nama Pak Suwadi tahun 2014;
- Bahwa yang Saksi ketahui, perjanjian antara Pak Friatna dengan Pak Suwadi adalah pinjam meminjam;
- Bahwa perjanjian jual beli tidak ada, yang Saksi tahu dulu Pak Suwadi menulis diselebaran tulisan bukan seperti dalam P-5, tulisannya cuma beberapa bait dan tulisan huruf latin;
- Bahwa isinya ada tulisan R.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dipotong Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) diterima Rp.85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) dipotong Rp.55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) yang diterima Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa yang saksi tahu yang 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) untuk bunga 15%, belum ditambah dari kontrakan sejak 2013 tiap bulan Rp.3.000.000,-(tiga juta rupiah), Rp.3.000.000,- (tiga juta

Halaman 41 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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

rupiah) Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah), Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah) terakhir pada tahun 2021 sebesar Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah);

- Bahwa Saksi tidak pernah tandatangan dalam kwitansi;
- Bahwa pada saat menerima uang Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) ada berempat, Pak Suwadi bersama istrinya, saksi dan Bapak tiri Saksi yaitu Pak Friatna;
- Bahwa Saksi tahu setelah transaksi Jual Beli antara Pak Friatna dengan Pak Suwadi telah dilakukan balik oleh Pak Suwadi, mendengar selentingan dari adik Saksi yaitu Abdul Malik;
- Bahwa Saksi tahu bahwa Pak Friatna pernah dilaporkan ke Polres, sudah tidak terbukti bersalah;
- Bahwa Saksi mengetahui dan membenarkan surat pemberitahuan Penyelidikan (bukti P-10 diperlihatkan kepada Saksi);
- Bahwa orangtua Saksi menikah dengan Pak Friatna (Penggugat) Tahun 2004 sampai dengan 2011, sejak Tahun 2011 Saksi tinggal di rumah orangtua Saksi di Pratrol dekat objek sengketa ;
- Bahwa Saksi sempat membaca lembaran yang tulisannya latin tegak bersambung ;
- Bahwa Surat tersebut tidak sempat dipoto atau difotokopi;
- Bahwa surat tersebut berupa lembar putih;
- Bahwa selain surat tersebut tidak ada surat lain yang Saksi tandatangani;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Pak Suwadi saat mengantar Bapak Tiri Saksi (Penggugat) ke rumah Pak Suwadi;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang tandatangan dalam bukti tersebut (bukti T1-6 diperlihatkan kepada Saksi);
- Bahwa Saksi pernah melihat perjanjian itu sebelum sidang (bukti T1-6 diperlihatkan kepada Saksi), yaitu pada saat di Polres;

Halaman 42 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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 terkait hutang pihutang yang berhutang adalah Bapak Tiri Saksi yaitu Pak Friatna (Penggugat);
- Bahwa awalnya adik Saksi yaitu Abdul Malik punya hutang sampai Pak Suwadi datang ke rumah, selanjutnya Bapak tiri Saksi Pak Friatna (Penggugat) mau bayar dengan dana talang;
- Bahwa hutang tersebut sudah dibayar dengan sertifikat mau dijaminan ke Bank, malah dibalik nama oleh Pak Suwadi;
- Bahwa yang ke Bang bukan Pak Friatna sendiri karena Pak Suwadi yang menawarkan, supaya Pak Suwadi yang ke Bank;
- Bahwa saksi tidak pernah menanyakan ke Abdul Malik hutang yang Rp.55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) untuk apa;
- Bahwa Saksi tidak tahu, adik Saksi yaitu Abdul Malik memberi jaminan selain rumah yang menjadi sengketa ini;
- Bahwa Saksi tahu hutang Abdul Malik jumlahnya Rp.55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah);
- Bahwa hutang Abdul Malik sudah dibayarkan kepada Pak Suwadi (Tergugat I), yaitu dipotong dari pinjaman yang Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) itu;
- Bahwa Saksi tinggal di dekat lokasi obyek sengketa;
- Bahwa sepengetahuan saksi dulu yang bayar PBB Pak Friatna (Penggugat). Saksi tidak tahu dari bulan apa sampai tahun berapa Pak Friatna bayar Pajak tersebut;
- Bahwa Saksi tahu yang bayar PBB Pak Friatna (Penggugat) dari Pak RT, karena suka datang membawa PBB;
- Bahwa Saksi tidak ingat berapa kali Pak RT membawa PBB itu;
- Bahwa PBB dari Pak RT kadang diterima Saksi kadang Pak Friatna;
- Bahwa obyek sengketa kemudian dikuasai Pak Suwadi;
- Bahwa peristiwa Pak Friatna ke rumah Pak suwadi itu pada tahun 2014;

Halaman 43 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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 obyek sengketa sertifikatnya atas nama Pak Suwadi
- Bahwa Saksi tahu proses baliknamanya dari adik Saksi yang bernama Abdul Malik, Saksi tidak tahu sertifikatnya;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Ibu Erni sudah lama;
- Bahwa Saksi tidak sempat mengobrol dengan ibu Erni;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertanya mengenai persoalan ini ke ibu Erni;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Pak Friatna bicara dengan Ibu Erni;
- Bahwa ibu Saksi menikah dengan Pak Friatna (Penggugat) tahun 2004 sampai 2011, pisahnya karena ibu Saksi meninggal dunia;
- Bahwa Ibu Saksi meninggal dunia kurang lebih 10 tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi ikut transaksi dengan Pak Friatna karena Saksi membantu bapak tiri, hubungannya baik seperti anak sendiri saat ada keperluan bersedia membantu;
- Bahwa pada tahun 2014, Ibu Saksi masih hidup. Pada saat transaksi jual beli di rumah Pak Suwadi, Ibu Saksi masih ada;
- Bahwa terkait hutang piutang alasan adik saksi yaitu Abdul Malik tidak hadir pada saat transaksi itu, Bapak tiri Saksi sudah kelewat jengkel sama Pak Suwadi akhirnya ditanggung oleh Pak Friatna;
- Bahwa Pak Friatna bersedia membayar hutang adik Saksi, sebelumnya tidak ada permintaan dari adik saksi;
- Bahwa Pak Friatna pernah mengupayakan, Pak Suwadi minta Rp.125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dikasih tidak mau, minta lagi Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) naik lagi minta Rp.225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) sampai Saksi mengantar dengan kakak Saksi, tidak diterima, Pak Suwadi tidak mau itu sudah haknya tidak akan jual lagi kata Pak Suwadi;
- Bahwa pada saat itu Saksi sudah tahu sertifikat sudah di balik nama oleh Pak Suwadi;

Halaman 44 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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)



- Bahwa sejak tahun 2014 uang hasil kontrakan masuk ke Pak Suwadi;
- Bahwa Pak Suwadi mengambil hasil uang kontrakan atas permintaan Pak Suwadi sendiri, mungkin untuk banyar bunga;

Atas kesempatan yang diberikan, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat III menyatakan keberatan atas keterangan Saksi tersebut dikarenakan pada saat transaksi, Saksi dengan +enggugat masih ada hubungan semenda, Penggugat sebagai ayah tiri Saksi;

Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak selebihnya menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

4. Saksi Abdul Malik, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa dulu Pak Friatna (Penggugat) adalah Ayah tiri Saksi;
- Bahwa yang saksi tahu dalam perkara ini adalah masalah pinjam meminjam uang;
- Bahwa pada tahun 2013 saksi memiliki pinjaman ke Bank atas nama Pak Suwadi sebesar Rp.45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah), Saksi menjaminkan sebidang rumah di Pangalengan lalu dimasukan ke Bank Mandiri atas nama Pak Suwadi, kurang lebih awal Tahun 2014 macet, yang kemudian ditutup minta bantuan Pak Friatna, akhirnya Pak Friatna dengan Pak Suwadi ada perjanjian pinjam meminjam dengan dipotong pinjaman Saksi;
- Bahwa uang pinjaman yang Rp.45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) sudah dibayar dengan cara kredit dicicil 5 (lima) kali angsuran ke Pak Suwadi kurang lebih sebesar Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah) kemudian ditutup oleh Pak Friatna;
- Bahwa pelunasan pinjaman yang ditutup oleh Pak Friatna tersebut adalah atas permintaan saksi;
- Bahwa hutang ditutup oleh Pak Friatna, karena pada saat itu Saksi lagi failit akhirnya Pak Friatna merasa ada hubungan yang baik dengan Saksi, akhirnya ditutup dengan cara Pak Friatna pinjam dana talang tadinya mau pinjam ke Bank melalui pak Suwadi, intruksi saksi temuin

Halaman 45 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saja Pak Suwadi, kemudian ditawarkan pinjaman ke bank sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

- Bahwa nilai yang ditutup oleh Pak Friatna sebesar Rp.55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) ;

- Bahwa sertifikat tanah sudah kembali kepada Saksi;

- Bahwa pada saat itu Pak Friatna diberi pinjaman sementara dana talang oleh Pak Suwadi sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dipotong administrasi Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dipotong angsuran Saksi Rp.55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) yang diterima Pak Friatna Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

- Bahwa awalnya Pak Friatna mengajukan pinjaman ke Bank, setelah di cek identitas Pak Friatna tidak baik tidak di acc oleh pihak Bank, kemudian Pak Suwadi menawarkan atas nama Pak Suwadi dana talang yang Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

- Bahwa pada saat itu yang dijaminkan ke Bank Akta Jual Beli atas nama Pak Friatna dengan ibu Erni dan sertifikat atas nama Ibu Erni;

- Bahwa pada saat itu obyek yang dijaminkan berupa tanah berikut bangunan kontrakan yang dibeli Pak Friatna dan yang melunasi Saksi;

- Bahwa harga beli tanah dan bangunan kontrakan tersebut pada tahun 2007-2008 Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah), ada 5(lima) kontrakan;

- Bahwa pada saat transaksi dengan Pak Suwadi Sudah berubah, setelah pinjam Pak Suwadi dibangun lagi 5 (lima) kontrakan oleh Saksi, menjadi 10 (sepuluh) kontrakan;

- Bahwa pada saat itu (transaksinya) pinjam uang, niat awalnya pinjam ke pihak Bank, karena Pak Friatna di backlist baru keluar dana talang dari Pak Suwadi dengan asumsi ada pengurangan administrasi 15 %;

- Bahwa Saksi mengetahui ada balik nama sertifikat dari ibu Erni kepada Pak Suwadi pada tahun 2016, dari Pak Suwadi pada saat itu menghubungi saksi, menawarkan kembali tanah tersebut untuk beli lagi

Halaman 46 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Saksi, Saksi bilang kenapa balik nama, Pak Suwadi bilang tanyakan saja ke Pak Friatna;

- Bahwa Saksi ada menanyakan kepada Pak Friatna, Pak Friatna merasa emosi tidak enak ditekan sama Saksi, Saksi yang ngasih buat makan kok dijual ternyata cerita pak Friatna menutup hutang Saksi, kemudian Saksi menyadari hal itu, lalu menurut Pak Priatna tidak ada niat untuk menjual, melainkan persetujuan boleh balik nama untuk keperluan ke Bank;
- Bahwa dari tahun 2014 sampai tahun 2016, yang menerima uang sewa kontrakan adalah Teh Imas dan Pak Friatna;
- Bahwa dalam bukti surat jual beli bukan tulisan pak Suwadi dan bukan tulisan Pak Friatna, Saksi pernah membuat ketikan surat perjanjian, tapi bukan untuk transaksi jual beli antara Pak Friatna dengan Pak Suwadi;
- Bahwa Saksi tahu balik nama Tahun 2016, saat itu Saksi pulang umroh;
- Bahwa yang mengelola, menerima keuntungan Teh Imas sampai dengan Tahun 2020;
- Bahwa yang Saksi dengar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per kamar. Uang hasil kontrakan disetorkan kepada Pak Suwadi, untuk membayarkan kompensasi sebelum pinjaman cair dari Bank, Pak Suwadi bilang uang kontrakan untuk saya (Pak Suwadi) dulu;
- Bahwa uang kontrakan yang disetorkan ke Pak Suwadi rata-rata Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah), kalau kontrakan kosong Saksi nombok;
- Bahwa setelah kejadian Pak Friatna dilaporkan oleh Pak Suwadi Ke Polres Bandung, sekarang sepenuhnya yang menguasai Pak Suwadi;
- Bahwa Saksi pernah pinjam uang ke Pak Suwadi dengan jaminan sertifikat di Pangalengan;
- Bahwa Pak Friatna memberikan Akta Jual Beli (AJB) dan sertifikat kepada Pak Suwadi untuk menutupi hutang Saksi;

Halaman 47 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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 mengetahui bukti T1-31, T1-32, T1-35, T1-36 (bukti T1-31, T1-32, T1-35 dan T1-36 diperlihatkan kepada Saksi);
- Bahwa terhadap bukti T1-32 awalnya hutang piutang yang terjadi antara saksi dengan Pak Suwadi terkait tanah yang di Pangalengan;
- Bahwa tanah yang di Pangalengan dalam sertifikat tanah tersebut atas nama istri Saksi, Nurjanah, luasnya 242 m²;
- Bahwa tanah yang di Pangalengan belum dibalik nama, sudah ada dibuatkan AJB (Akta Jual Beli);
- Bahwa pada saat buat AJB (Akta Jual Beli) tidak ada surat keterangan yang dikeluarkan dari notaris;
- Bahwa nama Notarisnya pada saat itu adalah Notaris Sri Handayani;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat pernyataan ini (Bukti T1-32 diperlihatkan kepada Saksi);
- Bahwa T.1-31 isinya Saksi tidak keberatan dan bertanggungjawab pengajuan kredit ke Bank Mandiri atas nama Pak Suwadi untuk pembayaran dana talang dengan jaminan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Pangalengan;
- Bahwa nilai pinjaman di Bank Mandiri besarnya kurang tahu, tapi tahun 2021 hutang Saksi masih nunggak Rp.45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);
- Bahwa pinjam meminjam ke Bank Mandiri tahun 2013;
- Bahwa yang Saksi bayar ke Pak Suwadi sebesar Rp.45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) setelah ditambah biaya administrasi perhitungan Bank total Rp.55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah);
- Bahwa asal mulanya dari pinjam mobil;
- Bahwa Saksi 5 (lima) kali baru membayar;
- Bahwa menjadi kewajiban Saksi membayar semua ke Bank Mandiri sampai selesai, pada saat itu baru 5 (lima) kali bayar, setelah itu

Halaman 48 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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

mulai tersendat, kemudian Saksi mengasihikan satu unit kendaraan ke Pak Friatna, untuk penyelesaian hutang Saksi tersebut, karena nunggak maka pinjam ke Pak Suwadi itu;

- Bahwa Sertifikat atas nama istri saksi dipegang saksi di Kantor, karena saksi adalah karyawan notaris Ibu Sri;
- Bahwa pinjaman di Bank Mandiri, saksi tahunya lunas setelah marahin Pak Suwadi pada tahun 2021 karena ditegur oleh pihak Bank rumah mau disita;
- Bahwa yang melunasi adalah Pak Suwadi;
- Bahwa terakhir jumlah tagihan pinjaman Saksi tersebut, Bank Mandiri minta Rp.35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) kemudian Pak Suwadi menyelesaikan dengan nilai Rp. 32.000.000,00 (tiga puluh dua juta rupiah) selesai sudah dibayarkan oleh Pak Suwadi pada bulan Maret;
- Bahwa Saksi Pernah melihat surat pelunasan pinjaman tersebut, diberi tembusan kwitansi oleh Pihak Bank;
- Bahwa bukti kwitansi setoran T1-33 adalah betul (bukti T1-33 diperlihatkan kepada Saksi);
- Bahwa yang bayar bukan saksi karena Saksi sudah bayar ke Pak Suwadi sebesar Rp.55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) yang dipotong dari pinjaman Pak Friatna Tahun 2014;
- Bahwa yang menyarankan kepada Pak Friatna untuk hutang pihutang terkait obyek sengketa adalah Saksi;
- Bahwa ada kwitansi yang Saksi buat isinya Pak Friatna tidak keberatan sertifikatnya dijamin ke Bank, berupa kwitansi yang menerangkan tidak keberatan nilai uang Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa selain kwitansi, ada file dalam tulisan Saksi, Pak Friatna tidak keberatan sertifikatnya dibalik nama ditandatangani oleh Pak Friatna dan Pak Suwadi;
- Bahwa filenya ada, karena Saksi yang membuat;

Halaman 49 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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 dari yang Saksi buat, tidak ada akta-akta lain yang berbunyi hutang piutang;
- Bahwa Saksi pernah melihat T1-6 dan T1-7 di Polres Bandung (bukti T1-16 dan T1-17 diperlihatkan kepada saksi);
- Bahwa yang Saksi tahu, itu bukan tulisan Pak Suwadi dan bukan tulisan Pak Friatna. Tulisan Pak Suwadi jaman dulu huruf sambung;
- Bahwa Saksi tidak mengenal orang-orang yang tandatangan dalam bukti T1-6 dan T1-7;
- Bahwa saksi pernah konfirmasi dengan orang yang ada tandatangan dalam bukti tersebut, (katanya) tidak pernah tandatangan;
- Bahwa Pak Friatna pernah menyerahkan sertifikat dan AJB kepada Pak Suwadi;
- Bahwa tujuan awalnya Pak Friatna untuk pinjam ke Bank, ada tawaran dari Pak Suwadi dana talang, karena pinjaman atas nama Suwadi terganjal oleh pinjaman Saksi;
- Bahwa Sertifikat atas nama Ibu Erni, pada saat itu sertifikat ada di rumah Saksi dibikin Akta Jual Beli dari ibu Erni;
- Bahwa obyek yang menjadi sengketa di Baleendah kontrakan yang ada 10 pintu;
- Bahwa pada saat transaksi hubungan Saksi adalah anak tiri dari Pak Priatna;
- Bahwa Ibu Saksi menikah dengan Pak Friatna pada tahun 2004 dan perkawinan putus karena Ibu Saksi meninggal dunia tahun 2020;
- Bahwa hubungan antara saksi dengan Pak Friatna sampai sekarang hubungan masih baik walau ibu Saksi sudah meninggal dunia;
- Bahwa luas obyek tanah yang dipermasalahkan kurang lebih 160m²;
- Bahwa objek sengketa dikuasai oleh Pak Suwadi sejak tahun 2020;

Halaman 50 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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 sebelumnya obyek yang disengketakan tersebut diduduki oleh Pak Friatna dan ibu Saksi;
- Bahwa dari tahun 2014 yang mengelola obyek kontrakan, adalah Kakak Saksi yaitu Saksi Imas, dikontrakan setiap bulan pembayaran;
- Bahwa pembayaran uang kontrakan diserahkan ke Teh Imas, dan Pak Friatna, seharusnya kepada Saksi, karena Pak Friatna masih punya kewajiban yang harus diselesaikan kepada Pak Suwadi, jadi diserahkan ke Pak Suwadi sebagai kompensasi, kalau kurang Saksi yang nombokin;
- Bahwa Akta antara Pak Friatna dengan Pak Suwadi yang sudah ditandatangani tidak ada diperlihatkan kepada Saksi;
- Bahwa saksi pernah melihat Akta tersebut di Polres Bandung;
- Bahwa Saksi tidak pernah konfirmasi ke Notaris terkait Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah konfirmasi ke pihak BPN;
- Bahwa bukti sertifikat yang diperlihatkan kepada Saksi adalah benar (bukti T1-10 diperlihatkan kepada Saksi);
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti T1-9 di Polres (bukti T1-9 diperlihatkan kepada Saksi);
- Bahwa Saksi mengetahui dengan bukti T11-1 dan T11-2 (bukti diperlihatkan kepada Saksi);
- Bahwa dulu obyek tanah terdiri 4 (empat) kapling tanah punya Pak Friatna, pada Tahun 2004 dijual kepada Ibu Erni, selanjutnya dibeli kembali oleh Pak Friatna, karena saksi merasa membangun diambil alih dibeli lagi oleh Saksi;
- Bahwa tanah tersebut yang saat ini menjadi objek sengketa;
- Bahwa beli tahun 2008 baru dibuatkan AJB (Akta Jual Beli) pada tahun 2013. Saat itu tidak langsung dibuatkan SHM atau sertifikatkan karena masalah keuangan;
- Bahwa penyerahan uang dilakukan oleh saksi sendiri kepada ibu Erni (bukan) oleh Pak Friatna;

Halaman 51 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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 adalah adik kandung dari Saksi Imas;
- Bahwa sertifikat disimpan di kantor Notaris ibu Sri untuk yang obyek di Pangalengan, karena Saksi adalah karyawan dari Notaris Ibu Sri;
- Bahwa Saksi bekerja di Notaris Ibu Sri sejak Tahun 2004 sampai sekarang;
- Bahwa setelah melihat AJB (Akta Jual Beli), Saksi tahu Akta dibuat di Notaris Pak Yun Yun (Tergugat III);
- Bahwa Saksi karyawan dari Notaris Ibu Sri dan saksi punya andil terhadap oyek sengketa tersebut, transaksi atas nama Saksi tidak di kantor Saksi sendiri, karena ada aturan di Kantor Saksi sekiranya ada Karyawan Notaris mau melakukan transaksi jangan di Kantor Notaris tersebut sehingga saksi tidak bisa di kantor ibu Sri;
- Bahwa Saksi tahu proses transaksi Akta Jual Beli obyek perkara di kantor Tergugat III setelah akta jual beli selesai;
- Bahwa ada diperlihatkan Akta jual belinya;
- Bahwa untuk prosesnya yang mengurus waktu itu Pak Friatna, karena freelance di Notaris Yun Yun;
- Bahwa saat ini Saksi sudah pensiun (berhenti) dari Kantor Notaris Bu Sri, dan mejadi freelance;
- Bahwa Saksi tahu Pak Friatna bertemu dengan Pak Suwadi, agendanya untuk menutupi hutang Saksi;
- Bahwa Saksi tidak hadir pada saat itu karena ada di luar kota;
- Bahwa inisiatif untuk menutup hutang kepada Pak Suwadi adalah inisiatif Saksi, (bukan) inisiatif Pak Friatna;
- Bahwa ada bukti surat yang saksi persiapkan berupa file yang menyatakan Pak Friatna akan menanggung hutang Saksi ;
- Bahwa surat pernyataan yang Saksi ketik itu berupa Surat pernyataan, karena Pak Suwadi ingin ada keyakinan benar tidak Pak Friatna;

Halaman 52 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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)



- Bahwa selain itu tidak ada bukti lain yang Saksi persiapkan;
- Bahwa pada saat Saksi minta tolong Pak Friatna saksi tidak bawa apa-apa;

Atas kesempatan yang diberikan, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat III menyatakan keberatan atas keterangan Saksi tersebut dikarenakan pada saat transaksi, Saksi dengan Penggugat masih ada hubungan semenda, Penggugat sebagai ayah tiri Saksi;

Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak selebihnya menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat I mengajukan alat bukti surat sebagai berikut;

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3204323004610001 atas nama Suwadi diberi tanda T1- 1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3204320507650017 atas nama Friatna, diberi tanda T1-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3273225212660007 Atas nama Dra Erni Suryani, diberi tanda T1-3;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3273220306610003 Atas nama Yunianto, diberi tanda T1-4;
5. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 214/2014, tertanggal 17 Desember 2014, diberi tanda T1-5;
6. Fotokopi Surat Perjanjian Jual antara Friatna (Penggugat) dengan Suwadi (Tergugat I), tanggal 21 Desember 2014, diberi tanda T1-6;
7. Fotokopi Kwitansi pembayaran tanggal 21 Desember 2014 sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah), diberi tanda T1-7;
8. Fotokopi Surat Pernyataan dari Nyonya Doctorranda Erni Suryani tertanggal 24 Januari 2015, diberi tanda T1-8;
9. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 57/2015, tertanggal 27-01-2015, diberi tanda T1 - 9;
10. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 3219, Desa Baleendah, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung., Propinsi Jawa Barat, seluas 160 m2 (seratus enam puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor No.00025/2005, tanggal 31 Maret 2005, atas nama Suwadi, diberi tanda T1-10;
11. Fotokopi Surat Kuasa dari Nyonya Dra Erni Suryani kepada Tuan Suwadi tanggal 30 Januari 2015, diberi tanda T1-11;

Halaman 53 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi Surat Setoran Pajak (SPP) Tahun Pajak 2015 tertanggal 29 Januari 2015, diberi tanda T1-12;
13. Fotokopi Surat yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Bandung Dinas Pendapatan Dan Pengelolaan Keuangan, tertanggal 02 Februari 2015, diberi tanda T1-13;
14. Fotokopi Rincian Pelunasan Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Bandung Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan tanggal 30 April 2021, diberi tanda T1-14;
15. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022, NOP 32.06.750.007.008.1128.0, atas nama Wajib Pajak Suwadi, letak objek pajak Jl Patrol III Baleendah RT010 RW08, Baleendah Kabupaten Bandung, diberi tanda T1-15;
16. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tanggal 03 Agustus 2022, NOP 32.06.750.007.008.1128.0, atas nama Wajib Pajak Suwadi, letak objek pajak Jl Patrol III Baleendah RT010 RW08, Baleendah Kabupaten Bandung, diberi tanda T1-16;
17. Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 NOP 32.06.750.007.008.1128.0, atas nama Wajib Pajak Suwadi, letak objek pajak Desa Baleendah, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, diberi tanda T1-17;
18. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014, NOP 32.06.750.007.008.1128.0, atas nama Wajib Pajak Dra Erni Suryani, letak objek pajak Jl Patrol III Baleendah RT010 RW08, Baleendah Kabupaten Bandung, diberi tanda T1-18;
19. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 NOP 32.06.750.007.008.1128.0, atas nama Wajib Pajak Dra Erni Suryani, letak objek pajak Desa Baleendah, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, diberi tanda T1-19;
20. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012, NOP 32.06.750.007.008.1128.0, atas nama Wajib Pajak Dra Erni Suryani, letak objek pajak Desa Baleendah, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, diberi tanda T1-20;
21. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011, NOP 32.06.750.007.008.1128.0, atas nama Wajib Pajak Dra Erni Suryani, letak objek pajak Desa Baleendah, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, diberi tanda T1-21;

Halaman 54 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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

22. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011, NOP 32.06.750.007.008.1128.0, atas nama Wajib Pajak Dra Erni Suryani, letak objek pajak Desa Baleendah, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, diberi tanda T1-22;
23. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010, NOP 32.06.750.007.008.1128.0, atas nama Wajib Pajak Dra Erni Suryani, letak objek pajak Desa Baleendah, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, diberi tanda T1-23;
24. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2008, NOP 32.06.750.007.008.1128.0, atas nama Wajib Pajak Dra Erni Suryani, letak objek pajak Desa Baleendah, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, diberi tanda T1-24;
25. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2006, NOP 32.06.750.007.008.1128.0, atas nama Wajib Pajak Dra Erni Suryani, letak objek pajak Desa Baleendah, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, diberi tanda T1-25;
26. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 11/PPAT/XI/2021 perihal Covernate tertanggal 10 November 2021, diberi tanda T1-26;
27. Fotokopi Surat Pernyataan Osman Humardani, tertanggal 26-09-2022, diberi tanda T1-27;
28. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Osman Humardani, NIK 3204320510730003, diberi tanda T1-28;
29. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan Pengaduan Nomor LP/B.112/III/JBR/Resta Bdg tanggal 16 Maret 2021, diberi tanda T1-29;
30. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 77/PPAT/XII/2013 tanggal 27 Desember 2013 dari Notaris/PPAT Sri Handayani Mulyo yang ditandatangani oleh Notaris/PPAT Sri Handayani Mulyo, diberi tanda T1-30;
31. Fotokopi Kwitansi untuk titipan modal sementara usaha material dengan menjaminkan surat tanah atas nama Nurjanah Nomor SHM 484 (istri Pak Ecep) sebesar Rp.45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) tertanggal 27-4-2013, diberi tanda T1-31;
32. Fotokopi Surat pernyataan dari Friatna tertanggal 19 Juli 2014 yang ditanda tangani oleh Friatna mengetahui Encep Abdul Malik, diberi tanda T1-32;
33. Fotokopi Slip Setoran Bank Mandiri tertanggal 11-02-2022 sebesar Rp.32.000.000,00 (tiga puluh dua juta rupiah), diberi tanda T1-33;

Halaman 55 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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

34. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Agunan tanggal 29 Agustus 2022 dari Bank Mandiri berupa AJB No.98/2013 an Suwadi + Cover Note Nomor 77/PPAT/XII/2013 an Sri Handayani, diberi tanda T1-34;
35. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 98/2013, tertanggal 10 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Bandung Sri Handayani, diberi tanda T1-35;
36. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 484, Desa/Kel Sukamanah, Kecamatan Pangalengan, Kabupaten Bandung, Propinsi Jawa Barat, seluas 242 m2 (dua ratus empat puluh dua meter persegi) surat ukur Nomor 00049/2011 tanggal 12/10/2011 atas nama Nurjanah, diberi tanda T1-36;
37. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Tati Heryati NIK 3204324305630023, diberi tanda T1- 37;
38. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3204323103058617 tanggal 04 Mei 2015 atas nama Kepala Keluarga Suwadi (Tergugat I), diberi tanda T1-38;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, T1-1, T1-5 sampai dengan T1-17, T-19 sampai dengan T1-27, T-29 sampai T1-32, T1-34, T1-35, T1-37 dan T1-38 kecuali bukti T1-2, T1-3, T1-4, T1-18, T1-28, dan T1-36 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan T1-33 sesuai dengan tindasan;

Menimbang, bahwa Tergugat I di persidangan mengajukan bukti saksi sebagai berikut:

1. Saksi Tete Numanjar, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tinggal di kontrakan atas nama Pak Suwadi di Jalan Pratol III Baleendah;
- Bahwa Saksi mulai ngontrak tanggal 24 Mei 2022 sampai sekarang;
- Bahwa awal mula ngontrak diajak teman saksi yang bernama Acun, kemudian Saksi pergi ke kontrakan melihat ada yang kosong, lalu Saksi melihat meteran listrik tertera nama Suwadi, selanjutnya Saksi menemui Pak Suwadi, lalu Saksi mengontrak;
- Bahwa biaya mengontrak perbulannya Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 56 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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 selama tinggal di kontrakan tersebut tidak pernah ada yang mengusir atau menyuruh keluar dari kontrakan tersebut;
- Bahwa Saksi melihat meteran listrik di kontrakan di Patrol;
- Bahwa Saksi tidak pernah tahu ada permasalahan kepemilikan kontrakan tersebut;
- Bahwa Saksi belum pernah bertanya ke Pak Suwadi sejarah kepemilikan (kontrakan) nya;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar ada masalah jual beli atau hutang piutang;
- Bahwa Saksi bayar kontrakan ke Pak Suwadi setiap bulannya tanggal 24 ;
- Bahwa Saksi mau dijadikan Saksi dalam perkara ini karena Saksi ada waktu senggang;
- Bahwa Saksi pertama kali melihat meteran listrik, karena Saksi pertama tanya siapa pemilik rumah dan diberi tahu bahwa pemilik rumah Pak Suwadi langsung Saksi nengok meteran listrik lihat (nama) Pak Suwadi;
- Bahwa Saksi datang kesini (pengadilan) tidak ada paksaan dan ancaman;

Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi Ano Yogaswara, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tinggal di Jl Patrol III kelurahan Baleendah di kontrakan milik Pak Suwadi;
- Bahwa Saksi tahu rumah tersebut milik Pak Suwadi karena pernah pasang pager rumah tersebut;
- Bahwa Saksi mengontrak mulai tanggal 11 April 2022;

Halaman 57 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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 awalnya Saksi disuruh pasang pagar kemudian ditawarkan ngontrak;
- Bahwa bayar kontrakan ke Pak Suwadi per bulan Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), listrik bayar sendiri, air ditanggung bersama-sama;
- Bahwa ketika pertama kali diminta pasang pager tidak pernah ada yang mengaku bahwa rumah tersebut miliknya selain Pak Suwadi;
- Bahwa kontrakan ada 10 (sepuluh), di bawah 5 (lima) kamar, diatas 5 (lima) kamar;
- Bahwa yang Saksi ketahui pemilik kontrakan adalah Pak Suwadi;
- Bahwa Saksi tidak tahu dari Siapa Pak Suwadi mendapat kontrakan tersebut;
- Bahwa saksi pasang pagar dulu kemudian Saksi baru mengontrak bulan April 2022;
- Bahwa selama mengontrak tidak pernah ada yang datang mengaku pemilik, selain Pak Suwadi;
- Bahwa Pak Suwadi tinggal di Baleendah, tidak di kontrakan;
- Bahwa Saksi bertemu Pak Suwadi terakhir kali minggu kemarin;
- Bahwa pada saat bertemu Pak Suwadi, Saksi ada diminta untuk jadi Saksi sengketa tanah Pak Suwadi;
- Bahwa Saksi tidak diiming-iming sesuatu, sehingga saksi mau dijadikan Saksi;

Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

3. Saksi Susi Irawati, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tinggal di Kontrakan Pak Suwadi di Patrol sejak 11 April 2022;

Halaman 58 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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 mencari kontrakan awalnya ada permasalahan (keluarga), diberitahu oleh teman pas melihat kontrakan kemudian langsung telepon pemiliknya yaitu Pak Suwadi;
- Bahwa bayarnya kontrakan perbulannya Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa selama tinggal di kontrakan tidak pernah ada yang mempermasalahkan kontrakan tersebut;
- Bahwa Saksi menempati kontrakan No. 5 dari bawah;
- Bahwa Saksi pernah mendengar dari pengontrak sebelumnya, bahwa kontrakan ini ada masalah;
- Bahwa Saksi diberitahu oleh pengontrak sebelumnya, ada yang mengaku kontrakan milik ibu Imas;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Ibu Imas;
- Bahwa selama mengontrak Saksi pernah mendengar dari pengontrak sebelumnya bahwa kontrakan tersebut ada yang mengaku punya kontrakan ibu Imas;
- Bahwa Saksi tidak pernah mencari tahu permasalahannya;
- Bahwa selama mengontrak, Saksi membayar uang kontrakan kepada Pak Suwadi;
- Bahwa kontrakan tersebut tidak ada yang mengelola selain Pak Suwadi;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat kepemilikan kontrakan tersebut diperlihatkan oleh Pak Suwadi;
- Bahwa bukti T1-10 adalah benar, Saksi ada diperlihatkan oleh Pak Suwadi dan Saksi melihat ada nama Pak Suwadi (bukti T1-10 diperlihatkan kepada Saksi);
- Bahwa tidak ada surat-surat lain yang diperlihatkan;
- Bahwa sebelumnya Saksi tidak kenal dengan Pak Suwadi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Pak Suwadi pada saat mengontrak;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Ibu Imas;
- Bahwa Saksi masih mengontrak sampai sekarang;

Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 59 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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)



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat II mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kuitansi pembayaran antara Tergugat I (Suwadi) dengan Penggugat (Friatna) tertanggal 21-12-2014, diberi tanda T.II-1-1;
2. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli antara Friatna dengan Suwadi, tertanggal 12-12-2014, diberi tanda T.II.1-2;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, T.II.1-1 dan TT.II.1-2 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat II di persidangan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat III mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3277022011660005 atas nama Yun Yun Gunarsa, diberi tanda T.3.I;
2. Fotokopi Surat Pernyataan dari Dra Erni Suryani, tertanggal 24 Januari 2015, diberi tanda T.3.II;
3. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli antara Friatna dengan Suwadi, tertanggal 12-12-2014, diberi tanda T.3.III;
4. Fotokopi Kuitansi pembayaran antara Tergugat I (Suwadi) dengan Penggugat (Friatna) tertanggal 21-12-2014, diberi tanda T.3.IV;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, T.3.I sampai T.3.IV berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat III di persidangan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak menghadap di persidangan, tidak ada mengajukan jawaban dan/ataupun alat bukti apapun;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa dalam perkara a quo adalah menyangkut tanah, sehingga berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan terhadap objek sengketa sebagaimana selengkapnyanya tercantum dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 18 November 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada persidangan tanggal 29 November 2022, pihak Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah mengajukan kesimpulannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 KONVENSI

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

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa pada umumnya yang diartikan dengan eksepsi adalah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi April 2021, Hal: 141);

Menimbang, bahwa pada saat kesempatan penyampaian jawaban pertamanya, Tergugat I dan Tergugat III telah mengajukan berbagai eksepsi yang pada pokoknya mengenai hal-hal sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I

- A.-----
Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak (*Plurrium Litis Consortium*)
- B.-----
Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obsccur Libel*) dan Salah Objek
- C.-----
Gugatan Penggugat Telah Daluarsa Dan Lewat Waktu

Eksepsi Tergugat III

Gugatan Penggugat bersifat *Obscuur Libel* (kabur dan tidak jelas)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Ad.A. Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak (*Plurrium Litis Consortium*)

Halaman 61 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Tergugat I pada pokoknya mendalilkan:

Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak (*Plurrium Litis Consortium*), dimana secara jelas dan terang Saudara Abdul Malik yang disebut-sebut dalam gugatan Penggugat **tidak ditarik sebagai Pihak dalam Gugatan baik sebagai Tergugat atau sebagai Turut Tergugat**;

Dalil gugatan Penggugat pada point 6 mendalilkan: "Bahwa Penggugat saudara Friatna harus membayar hutang saudara Abdul Malik selaku anak tirinya sebesar Rp. 55.000.000,-, jadi Penggugat saudara Friatna bersedia dan mau bertanggung jawab atas hutang saudara Abdul Malik selaku anak tiri Penggugat", maka agar gugatan lebih terang dan jelas maka saudara Abdul Malik patut untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, karena Penggugat mendalilkan adanya utang piutang antara Tergugat I dengan saudara Abdul Malik, maka gugatan yang demikian harus dianggap **tidak memenuhi syarat formil**, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung **cacat formil**, akibat lebih lanjut gugatan harus dinyatakan **tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)**;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya menyatakan:

Bahwa salah satu kaedah hukum acara perdata dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung tentang penentuan pihak dalam gugatan menyatakan bahwa jika keterlibatan seseorang dalam suatu sengketa tidak menghalangi untuk penyelesaian sengketa, maka berlaku prinsip kebebasan dimana penggugat yang berwenang menentukan siapa yang digugatnya (Putusan Mahkamah Agung No 305/SIP/1970 tanggal 11 April 1997, No. 3909K/ Pdt/1994 Jo Putusan MARI tanggal 29 Juli 1997 No 507.K/Pdt/1996);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I di atas, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada dasarnya Penggugat memiliki hak untuk menentukan siapa saja yang akan dijadikan sebagai pihak Tergugat/Turut Tergugat dalam mengajukan gugatannya. Namun demikian, dalam keadaan tertentu tidak disertakannya pihak lain sebagai pihak dapat menyebabkan gugatan mengandung cacat formil, karena gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa dalam perkara *aquo*, Penggugat mendalilkan:

- Bahwa pada akhir bulan Desember 2014 Tergugat I Sdr Suwadi mendatangi Sdr Penggugat untuk **menagih hutang kepada Sdr Abdul Malik** selaku anak tiri Penggugat sebesar Rp.55.000.000,00. Bahwa **Penggugat bersedia dan mau bertanggungjawab atas hutang Sdr Abdul Malik selaku anak tiri Penggugat**. Bahwa Tergugat I memberikan penawaran pinjaman lain sebesar Rp.100.000.000,00 dengan potongan sebesar 15% yaitu Rp.15.000.000,00 jadi yang di terima Penggugat sebesar Rp.85.000.000,00 dengan meminta jaminan akta jual beli no 214/2014 dan Sertifikat Hak Milik No 3219 dan Fotokopi KTP dan SPPT PBB tahun terakhir. Bahwa **Penggugat harus membayar hutang Sdr Abdul Malik selaku anak tiri nya** sebesar Rp.55.000.000 jadi penggugat sdr Fritna menerima sisa uang sebesar Rp.30.000.000 dari Suwadi;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan tersebut, maka diketahui bahwa adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I bermula dari adanya hubungan hukum (hutang piutang) antara Sdr. Abdul Malik (anak tiri Penggugat) dengan Tergugat I, dengan demikian keberadaan Sdr. Abdul Malik dalam perkara ini sangat penting untuk bisa mendudukan perkara secara lebih jelas lagi;

Menimbang, bahwa disamping itu dalam perkara *aquo*, oleh Penggugat, Sdr. Abdul Malik dijadikan sebagai Saksi, dan dari keterangan yang disampaikan oleh Sdr. Abdul Malik di persidangan diketahui bahwa tanah objek sengketa sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 3219 sebelumnya dibeli oleh Penggugat dari Tergugat II dan yang melunasinya adalah Sdr. Abdul Malik;

Halaman 63 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



Menimbang, bahwa dengan demikian pada dasarnya Sdr. Abdul Malik memiliki hubungan yang erat dalam perkara ini dan harus dijadikan pihak dalam perkara ini, karena sebagai pihak yang berkepentingan terhadap tanah objek sengketa, tidak tepat apabila Sdr. Abdul Malik dijadikan sebagai Saksi, melainkan semestinya dijadikan sebagai pihak Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka eksepsi Tergugat I tentang gugatan Penggugat Kekurangan Pihak beralasan hukum untuk dikabulkan;

Ad.B. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obsccur Libel*)

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Tergugat I dan Tergugat III bersama-sama mengajukan eksepsi bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obsccur libel*) dengan alasan yang berbeda;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya mendalilkan;

Penggugat telah keliru terhadap objek yang digugat dalam perkara a quo (*error in objecto*) dan tidak jelas karena secara jelas dan nyata objek gugatan Penggugat adalah “tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat atas nama Suwadi (Tergugat I)”, sedangkan uraian dalam bagian posita Gugatan Penggugat adalah adanya Permasalahan hutang piutang saudara Abdul Malik anak tiri Penggugat yang secara nyata objek piutang tersebut berada di Wilayah Kecamatan Pangalengan bukan yang di Wilayah Kecamatan Baleendah. Sedangkan objek sengketa berupa “tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat atas nama SUWADI (Tergugat I)” tersebut adalah objek yang diperoleh Tergugat I dengan cara Jual Beli sah antara Tergugat I selaku Pembeli dan Penggugat selaku Penjual objek tersebut. Dengan demikian maka sudah sangat jelas bahwa dalil posita gugatan Penggugat tidak saling

Halaman 64 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkaitan dan tidak jelas dan tidak konkrit gugatannya, dengan demikian maka beralasan hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam eksepsinya mendalilkan gugatan Penggugat kabur karena tidak jelasnya hubungan hukum antara dasar hukum gugatan (Posita) sebagai dasar yuridis peristiwa dengan tuntutan hukumnya (Petitum) yang tercermin dalam hal :

Penggugat mendalilkan memiliki hak atas objek tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3219 dengan alas hak akta jual beli nomor 214/ 2014 tanggal 17 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat III tetapi Penggugat didalam tuntutan hukumnya (Petitum) sama sekali Tidak Menyatakan alas hak akta jual beli nomor 214/ 2014 tanggal 17 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat III untuk dinyatakan sah serta berkekuatan hukum;

Penggugat menuntut untuk menyerahkan sebidang tanah dan bangunan kepada penggugat tanpa menyatakan kedudukan sah dari penggugat menerima sebidang tanah dan bangunan tersebut;

Penggugat mendalilkan Tergugat III telah membuat akta jual beli nomor 214/ 2014 tanggal 17 Desember 2014 serta akta jual beli nomor 57/ 2015 tanggal 27 Januari 2015 didalam Positanya tetapi Penggugat didalam tuntutan hukumnya (Petitum) nomor 4 memerintahkan Tergugat III "harus membatalkan akta jual beli nomor 57/2015" yang dimana secara hukum kewenangan untuk membatalkan akta jual beli bukan ditangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melainkan kewenangan Para Pihak dan/ atau Putusan Pengadilan;

Penggugat menarik Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung sebagai Turut Tergugat didalam gugatannya, dimana Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung sebagai instansi definitif yang mengeluarkan produk Sertifikat tanah diwilayah Indonesia tetapi

Halaman 65 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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

Penggugat didalam tuntutan hukumnya (Petitum) menyebutkan Badan Pertahanan National membatalkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3219, dimana Badan Pertahanan National secara hukum tidak Mempunyai Kewenangan untuk membatalkan Sertifikat serta BADAN **PERTAHANAN** NATIONAL bukan pihak dalam gugatan perkara Aquo.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut, Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

Dalil-dalil yang di kemukakan oleh Tergugat 1 tidak beralasan dan tidak sesuai fakta yang ada justru obyek yang sedang sengketa sebidang tanah dan bangunan dengan sertifikat hak milik No 3219 atas nama Sdri Erni Suryani seluas 160 M2 yang beralamat di jalan blok patrol NIB 10.12.30.03.05578 pajak terhutang, pajak bumi dan bangunan (SPPT PBB): No 32.06.70050.007.008-1128.0. No Surat ukur 00025/2005 Kel Baleendah Kec Baleendah Kab Bandung Provinsi Jawa Barat yang cara jual beli antara Penggugat dan tergugat 1 Cacat Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat III diatas, Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya menyampaikan tanggapan sebagai berikut:

Bahwa Pada hari Rabu Tanggal 17 Desember 2014 telah terjadi jual beli antara Penggugat sdr Friatna dan Tergugat 2 sdri Erni Suryani, di Notaris Yun Yun Gunarsa,SH.,M.KN. akta jual beli no 214/2014 sebidang tanah dan Bangunan dengan sertifikat hak milik no 3219 atas nama sdri Erni Suryani seluas 160 M2 yang beralamat di jalan blok patrol NIB 10.12.30.03.05578 pajak terhutang. pajak bumi dan bangunan (SPPT PBB): no 32.06.70050.007.008-1128.0. no surat ukur 00025/2005 des Baleendah kec Baleendah Kab bandung provinsi jawa barat;

Bahwa pada hari Selasa tanggal 27 Januari 2015 telah terjadi jual beli sebidang tanah dan bangunan yang berada di jalan blok patrol NIB

Halaman 66 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10.12.30.03.05578 pajak terhutang, pajak bumi dan bangunan (SPPT PBB): no 32.06.70050.007.008-1128.0. no surat ukur 00025/2005 des baleendah kec baleendah kab bandung provinsi jawa barat seharga S55.000.000 antara tergugat 2 sdr dra Erni suryani dan tergugat 1 sdr Suwadi dengan terbit akta jual beli baru no 57/2015 di tempat Notaris Yun.Yun Gunarsa, SH., M.KN.;

Bahwa telah terbit sertifikat hak milik no 3219 atas nama dra Erni Suryani selaku tergugat 2 menjadi sdr Suwadi selaku tergugat 1 dengan dasar akta jual beli No 57/2015 di notaris Yun.Yun Gunarsa,SH., M.KN.;

Bahwa Tergugat II telah ceroboh dan lalai dalam melaksanakan tugasnya sebagai Notaris yaitu memberikan Akta Jual Beli atau Blangko Kosong untuk di tanda tangani oleh Penjual dan Pembeli tanpa diisi terlebih dahulu.

Bahwa Tergugat I Notaris YunYun Gunarsa,SH., M.KN telah menyalahgunakan jabatannya sebagai pejabat yang Derwenang yang akhirnya merugikan pihak konsumen atau masyarakat.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat III di atas, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa surat gugatan mensyaratkan antara lain dibuat secara terang dan jelas atau tegas, apabila gugatan tidak memenuhi kriteria tersebut, maka gugatan dianggap kabur (*obscuur libel*), sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I bahwa gugatan Penggugat kabur karena telah keliru terhadap objek yang digugat dalam perkara a quo (*error in objecto*), Majelis Hakim memandang bahwa mengenai hal tersebut telah memasuki pokok perkara dan karenanya eksepsi Tergugat I dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat III bahwa gugatan Penggugat kabur karena tidak jelasnya hubungan hukum antara dasar

Halaman 67 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum gugatan (Posita) sebagai dasar yuridis peristiwa dengan tuntutan hukumnya (Petitum), Majelis memberikan pendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat III tersebut, Penggugat memberikan tanggapan dalam Repliknya sebagaimana dikemukakan di atas, tanggapan mana sama sekali tidak menjawab eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat mendalilkan memiliki hak atas objek tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3219 dengan alas hak akta jual beli nomor 214/ 2014 tanggal 17 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat III tetapi Penggugat di dalam Petitum sama sekali tidak menyatakan alas hak Akta Jual Beli Nomor 214/2014 tanggal 17 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat III untuk dinyatakan sah serta berkekuatan hukum. Penggugat menuntut Tergugat I untuk menyerahkan sebidang tanah dan bangunan kepada Penggugat tanpa menyatakan kedudukan sah dari Penggugat dalam memiliki sebidang tanah dan bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa disamping itu dalam positanya, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat III telah membuat akta jual beli nomor 214/ 2014 tanggal 17 Desember 2014 serta akta jual beli nomor 57/ 2015 tanggal 27 Januari 2015, tetapi Penggugat didalam Petitumnya nomor 4 menuntut Tergugat III **harus membatalkan akta jual beli nomor 57/ 2015**", dimana secara hukum kewenangan untuk membatalkan akta jual beli bukan menjadi kewenangan dari Tergugat III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melainkan kewenangan Para Pihak dan/atau berdasarkan Putusan Pengadilan;

Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam surat gugatannya, Penggugat menjadikan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung sebagai Turut Tergugat, akan tetapi di dalam Petitumnya angka 6, menyebutkan Badan Pertahanan National membatalkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3219. **Badan Pertahanan National** bukanlah pihak di dalam perkara aquo, dan keberadaannya sama sekali tidak ada disebutkan baik dalam identitas para pihak maupun dalam posita gugatan, sehingga tidak dapat dibebani untuk melakukan perbuatan hukum apapun oleh Penggugat;

Halaman 68 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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)



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim sependapat dengan Tergugat III bahwasanya gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscur libel*), dikarenakan didalam Fundamentum Petendi (Posita)nya tidak terdapat kesinambungan antara dasar hukum dengan fakta-fakta kejadian dan petitum tidak selaras dengan fundamentum petendi (Posita)nya, sehingga eksepsi Tergugat III beralasan hukum untuk dikabulkan;

Ad.C. Gugatan Penggugat Telah Daluarsa Dan Lewat Waktu

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Tergugat I pada pokoknya menyatakan:

1. Bahwa Gugatan Penggugat diajukan Penggugat pada tanggal 12 Juli 2022 sebagaimana terdaftar dalam Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 158/Pdt.G/2022/PN.Blb, dan peristiwa hukum yang terjadi dalam perkara a quo yaitu sekitar tahun 2014 dan tahun 2015.
2. Bahwa berdasarkan fakta, Tergugat I memperoleh hak atas tanah dan bangunan dengan tanda bukti hak sebagaimana tersebut dalam "Sertipikat Hak Milik Nomor : 3219 Desa Baleendah Surat Ukur Nomor : 00025/2005 tanggal 31 Maret 2005 Luas : 160 m2 terletak di Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Propinsi Jawa Barat yaitu sejak tahun 2015, jika sejak tahun 2015 sampai dengan diajukannya gugatan oleh Penggugat yaitu tanggal 12 Juli 2022, maka secara nyata dan terang bahwa kurun waktu yang terjadi adalah lebih dari 7 (tujuh) tahun, dengan demikian maka gugatan atau upaya hukum yang dilakukan Penggugat adalah sudah melebihi dari 5 tahun. Dengan demikian, jika memperhatikan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2), maka secara jelas dan nyata serta tegas bahwa Gugatan Penggugat Telah Daluarsa dan beralasan hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I diatas, Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya menyampaikan tanggapan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalil yang tergugat sampaikan adalah kabur dan Pengadilan harus mengkaji ulang data data yang di berikan kepada Badan Pertanahan Nasional Kab Bandung karena adanya Cacat Formil dalam terjadinya transaksi Akta Jual beli. Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 Pasal 35 ayat 1: Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar sebagai pendaftaran diberi tanda pengenal di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh menteri, sebagai bagian yang tidak terpisakan dari daftar umum;
2. Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 Pasal 35 ayat 5: Atas Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau Pejabat atau pejabat yang ditunjukannya ke sidang Pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan Para pihak yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I bahwa gugatan Penggugat Telah Daluarsa Dan Lewat Waktu, Majelis Hakim memandang bahwa mengenai hal tersebut telah memasuki pokok perkara dan karenanya eksepsi Tergugat I dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat I bahwa Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak (*Plurrium Litis Consortium*) dan eksepsi Tergugat III bahwa Gugatan Penggugat *Obscuur Libel* (kabur dan tidak jelas) beralasan hukum dan dinyatakan dikabulkan;

Dalam Pokok Perkara

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

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan eksepsi Tergugat III dikabulkan, maka materi pokok gugatan perkara ini tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi (Tergugat I konvensi) adalah sebagaimana terurai di atas;

Halaman 70 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dalam konvensi (Penggugat Rekonvensi) dan eksepsi Tergugat III konvensi dikabulkan, maka gugatan rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka adil kiranya bila Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum membayar biaya perkara;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, KUH Perdata, HIR, serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

-----Mengabu
ikan eksepsi Tergugat I tentang Gugatan Penggugat Kekurangan
Pihak dan eksepsi Tergugat III tentang Gugatan Penggugat *Obscuur
Libel* (kabur dan tidak jelas).

Dalam Pokok Perkara

-----Menyatak
an gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke
verklaard*).

DALAM REKONVENSI

-----Menyatak
an gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat
diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

-----Menghuk
um Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya
perkara sejumlah Rp.2.460.000,00 (dua juta empat ratus enam puluh
enam ribu rupiah).

Halaman 71 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/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 Senin, tanggal 5 Desember 2022, oleh kami, Syihabuddin, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Daru Swastika Rini, S.H., dan Raden Zaenal Arief, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb tanggal 12 Juli 2022, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 13 Desember 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Wiwin Widarmi, Panitera Pengganti, dan dihadiri oleh kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat III dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Daru Swastika Rini, S.H.

Syihabuddin, S.H., M.H.

Raden Zaenal Arief, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Wiwin Widarmi

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran Gugatan....	:	Rp30.000,00;
2.....B	:	Rp75.000,00;
iaya Proses.....	:	
3.....B	:	Rp10.000,00;
iaya Redaksi	:	
4.....B	:	Rp10.000,00;
iaya Meterai	:	
5.....P	:	Rp1.225.000,00;
anggihan	:	
6.....B	:	Rp70.000,00;
iaya PNBP	:	
7.....S	:	Rp50.000,00;
umpah.....	:	

Halaman 72 dari 73 Putusan Perkara Nomor 158/Pdt.G/2022/PN Blb



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

8.....P : Rp 990.000,00;
emeriksaan Setempat
Jumlah : Rp.2.460.000,00;
(Dua juta empat ratus enam puluh ribu rupiah)