



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Sohibi**, berkedudukan di Wilayah 1 Bangun Sari, Rt 01 Rw 01, Desa Silebu, Kecamatan Pancalang, Kabupaten Kuningan, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **Sarpin**, berkedudukan di Dusun Kliwon, Rt 027, Rw 010, Desa Sampora, Kecamatan Cilimus, Kabupaten Kuningan, Provinsi Jawa Barat selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

Dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II memberikan kuasa kepada Muhamad Iqbal Rizki, SH. Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor CRB LAW FIRM, beralamat kantor di KADIN Komplek Perkantoran Bima (terusan Pemuda), Jl. Brigjen Darsono, Rt.004 Rw.11, Kelurahan Sunyaragi, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 01 Februari 2023, selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat;

Lawan:

1. **Agus Ria Safari**, bertempat tinggal di Jl Prakasa Muda, No 4, Rt.001 Rw.007, Gn Sari Bedeng, Kelurahan Pakiringan, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Direktur Bank Tabungan Negara (btn) Kantor Cabang Syariah (KCS) Kota Tegal**, beralamat kantor di Jl Jend Sudirman No 2, Pekauman, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal, Provinsi Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Dalam hal ini Tergugat II memberikan kuasa kepada Wilson Lie Simatupang, S.H.M.H., Andre Agus Setiawan, S.H., Bayu Prastowo, S.H., Vita Normalia, S.H., Obi Hamdani, S.H., Thomas Cristian W, S.H., Dimas Yuda

Halaman 1 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Asmara, S.H., Dwi Esty Widyastuti, S.H., M. Yuliandra Ekalog, S.H.M.H., kesemuanya adalah pegawai yang bertugas di PT Bank Tabungan Negara, beralamat kantor di Jalan Gajah Mada, No 1, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta C.q. Kantor Cabang Syariah Tegal, beralamat di Jalan Jendral Sudirman, No. 02, Pekauman, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal, Provinsi Jawa Tengah, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 131/KUASA/DIR/2022, tertanggal 30 November 2022, dan berdasarkan surat tugas Nomor 48/ST/DIR/XII/2022, tertanggal 30 November 2022 selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. **Kuwu/Kepala Desa Sampora**, bertempat tinggal di Jl Balai Desa No 92, Dusun Wage, Rt 019 Rw 007, Desa Sampora, Kecamatan Cilimus, Kabupaten Kuningan, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

Dalam hal ini Turut Tergugat I memberikan kuasa kepada Dedi Heryadi yang merupakan Sekretaris Desa Sampora yang beralamat kantor di Dusun Kliwon RT.024 RW.009 Desa Sampora Kecamatan Cilimus Kabupaten Kuningan, berdasarkan surat tugas Nomor 140/07/PEM, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

4. **Notaris Tuti Andriani, S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal di Jl Otto Iskandardinata No 16, Kabupaten Kuningan, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

5. **BPN/Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan**, berkedudukan di Jl RE Martadinata, No 84 Ciporang, Kecamatan Kuningan, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

Dalam hal ini Turut Tergugat III memberikan kuasa Binsadar, S.ST, Uus Firdaus, S.IP, Karmu., kesemuanya beralamat kantor di Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan, Jalan R.E. Martadinata No.84, Kabupaten Kuningan, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 6/SKU-32.08.MP.02.02/XI/2022, tertanggal 24 November 2022, dan berdasarkan surat perintah tugas Nomor 19/Sph-32.08.MP.02.02/XI/2022, tertanggal 24 November 2022 selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III; Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Halaman 2 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuningan pada tanggal 9 November 2022 dalam Register Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 28 September 2014 antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT 1, telah mengadakan Kesepakatan Jual Beli tanah, dimana TERGUGAT 1, sebagai pembeli dan PARA PENGGUGAT sebagai penjual sejumlah bidang tanah seluas 50.043 m². (Lima puluh ribu empat puluh tiga) meter persegi, sebagaimana tertuang dalam Surat Kesepakatan Jual beli tanah. **(Bukti Surat P-1.)**;
2. Bahwa bidang-bidang tanah yang dimaksud adalah tanah hak milik adat dari beberapa alas hak berupa SPPT. yang terletak di Jl. Raya Caracas – Mandirancan, Desa Sampora, Kecamatan Cilimus-Kabupaten Kuningan, dengan harga Rp. 170.000,-/m² (Seratus tujuh puluh ribu rupiah) per-meter persegi.;
3. Bahwa bukti kepemilikan tanah dimaksud adalah berupa SPPT. yang dalam Surat Kesepakatan Jual beli tanah antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT 1 untuk pembayaran Tahap I adalah sesuai dengan SPPT dan nama-nama sebagai berikut :
 - SPPT / NOP. Nomor: 32.10.160.021.010.-0014.0. Luas 2.436 m². A/n. SARPIN
 - SPPT / NOP. Nomor: 32.10.160.021.010.-0015.0. Luas 595 m². A/n. SARPIN
 - SPPT / NOP. Nomor: 32.10.160.021.010.-0027.0. Luas 1.747 m². A/n. SARWAH
 - SPPT / NOP. Nomor: 32.10.160.021.010.-0028.0. Luas 5.366 m². A/n. HOLIL
 - SPPT / NOP. Nomor: 32.10.160.021.010.-0029.0. Luas 3.294 m². A/n. IRMAD
 - SPPT / NOP. Nomor: 32.10.160.021.010.-00.....0. Luas 163 m². A/n. SAMAN S.
 - SPPT / NOP. Nomor: 32.10.160.021.010.-00.....0. Luas 163 m². A/n. SAMAN S.
 - SPPT / NOP. Nomor: 32.10.160.021.010.-00.....0. Luas 877 m². A/n. SITI RAHIM

Halaman 3 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SPPT / NOP. Nomor: 32.10.160.021.010.-0036.0. Luas 1.415 m². A/n. SITI RAHIM
- SPPT / NOP. Nomor: 32.10.160.021.010.-0129.0. Luas 218 m². A/n. MISKA
- SPPT / NOP. Nomor: 32.10.160.021.010.-0033.0. Luas 652 m². A/n. EMAN R.
- SPPT / NOP. Nomor: 32.10.160.021.010.-0037.0. Luas 387 m². A/n. ASMA
- SPPT / NOP. Nomor: 32.10.160.021.010.-00. .0. Luas 822 m². A/n. SUDIRJA
- SPPT / NOP. Nomor: 32.10.160.021.010.-00.. .0. Luas 840 m². A/n. SUMITRA

TOTAL LUAS 18.975 m². **(Bukti Surat P-2.)**

4. Bahwa ketentuan Pasal demi Pasal dalam surat kesepakatan yang dimaksud, telah ditegaskan dan disepakati bersama adalah sebagai berikut:

- Pasal 1. menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT menjamin tanah tersebut adalah tanah milik para penjual / PARA PENGGUGAT dan tidak sedang dijaminkan pada pihak ke tiga serta tidak dalam sengketa yang dibuktikan dengan surat keterangan dari para pemilik tanah (PARA PENGGUGAT) diketahui oleh pihak yang berwenang;
- Pasal 2. menyatakan bahwa kedua belah pihak telah sepakat untuk melakukan jual beli tanah yang dimaksud dengan harga Rp. 170.000,- (Seratus tujuh puluh ribu rupiah) per-meter persegi dengan skema pembayaran secara bertahap.;
- Pasal 3 ayat (1) menyatakan bahwa:
 - a. TERGUGAT 1 akan melakukan pembayaran untuk tahap I sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus juta rupiah) kepada PARA PENGGUGAT pada tanggal 28 September 2014, dan PARA PENGGUGAT akan menyerahkan bidang tanah seluas 20.000 m² atas pembayaran tahap I ini TERGUGAT 1 berhak atas:
 - Surat pernyataan pelepasan hak atas tanah / SPH dari masing-masing nama pemilik tanah sesuai SPPT.;
 - Surat pernyataan ahliwaris apabila berwaris dan catatan asal usul kepemilikan lahan / riwayat tanah dari pemerintah desa.

Halaman 4 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat pernyataan tidak dalam sengketa atau tidak dalam penguasaan pihak ketiga yang diketahui dan dikeluarkan oleh pemerintah desa;
 - Surat pernyataan penyerahan lahan wakaf untuk TPU.
- b. Bahwa Pembayaran tahap II, TERGUGAT 1 akan membayarkan kepada PARA PENGGUGAT pada tanggal 30 November 2014 sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu miliar rupiah) dan atas pembayaran tahap II ini TERGUGAT 1 berhak atas dimulainya operasional pengelolaan, penggarapan, dan pembangunan terhadap lahan tersebut, guna keperluan dan kepentingan TERGUGAT 1.;
- c. Bahwa Pembayaran tahap III, TERGUGAT 1 akan membayarkan kepada PARA PENGGUGAT pada tanggal 28 Februari 2015 sebesar Rp.2.500.000.000,- (Dua miliar lima ratus juta rupiah) dan atas pembayaran tahap III ini TERGUGAT 1 berhak atas sejumlah bidang tanah yang telah dibayar tersebut.;
5. Bahwa ternyata faktanya, apa yang dijanjikan oleh TERGUGAT 1 sebagaimana tertuang dalam Surat Kesepakatan Jual Beli tanah tersebut diatas, tidak ada satupun yang dapat direalisasikan sampai dengan janji pembayaran tahap III "tanggal 28 Februari 2015" yang dijanjikan tersebut diatas, justru TERGUGAT 1, diketahui telah melakukan hal-hal yang bersifat melanggar kesepakatan, dalam hal ini TERGUGAT 1 telah melakukan pelanggaran "**Bertentangan dengan kewajiban hukum**" dan/atau melanggar hukum.;
6. Bahwa TERGUGAT 1 melakukan kerja sama dengan pihak Pemdes. Samora melalui Kuwu /Kepala Desa Sampora (TURUT TERGUGAT 1.) dengan tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik tanah (PARA PENGGUGAT) yakni membuat Surat Pernyataan Pelepasan Hak (SPH.) yang diduga "Piktif" hal ini "**Bertentangan dengan hak subjektif orang lain**" karena diketahui melalui penjelasan dari Notaris TUTI ANDRIANI, SH., M.Kn. (TURUT TERGUGAT 2.) dengan data-data berupa Akta Pelepasan Hak sebagai berikut:
1. Akta Nomor : 131. SPH. atas nama Haji SARPIN;
 2. Akta Nomor : 132. SPH. atas nama Haji SARPIN;
 3. Akta Nomor : 133. SPH. atas nama Haji SAKUR;
 4. Akta Nomor : 134. SPH. atas nama SAMIR;
 5. Akta Nomor : 135. SPH. atas nama SITI;
 6. Akta Nomor : 136. SPH. atas nama SITI;
 7. Akta Nomor : 137. SPH. atas nama MISKA;

Halaman 5 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Akta Nomor : 138. SPH. atas nama SITI;
9. Akta Nomor : 139. SPH. atas nama MISKA;
10. Akta Nomor : 140. SPH. atas nama ASMA;
11. Akta Nomor : 141. SPH. atas nama MASURI;
12. Akta Nomor : 142. SPH. atas nama SAHUDIN;

Total luas tanah 18.600 m² (Delapan belas ribu enam ratus) meter persegi

(Bukti Surat P-3.);

7. Bahwa Surat Kesepakatan Jual Beli tanah TERGUGAT 1 dengan PARA PENGGUGAT dibuat secara tertulis / hitam diatas putih, diatas meterai yang cukup memberikan kekuatan hukum tersendiri bagi seluruh pihak kesepakatan, apabila salah satu pihak melakukan tindakan atau pelanggaran di luar kesepakatan diatas meterai, maka hal ini **“Bertentangan dengan kesusilaan”** dan termasuk kategori melanggar hukum;
8. Bahwa konsep Jual Beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPdata yaitu “Jual Beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”;
9. Bahwa sebagaimana yang dicantumkan dalam Pasal 1458 KUHPdata yang berbunyi “Jual Beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah masing-masing itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harga belum dibayar”;
10. Bahwa kedua Pasal tersebut diatas, bersifat obligatoir yang artinya bahwa kesepakatan jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya sekaligus memberikan kepadanya hak untuk mendapat pembayaran harga yang telah disepakati, dan di sisi lain meletakkan kewajibannya kepada pembeli untuk membayar harga sesuai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya;
11. Bahwa SPH yang diduga “piktif” oleh PARA PENGGUGAT, adalah dikarenakan Surat Pernyataa Pelepasan Hak (SPH) yang asli masih ada pada PARA PENGGUGAT yakni dibuat pada tanggal 13 Oktober 2014. **(Bukti Surat P-4.);**
12. Maka diduga keras SPH yang digunakan TERGUGAT 1 untuk persyaratan permohonan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan

Halaman 6 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SHGB) atas nama TERGUGAT 1 dapat disangkakan “Piktif” sehingga Penomoran Surat Ukur tertanggal 16 Februari 2015, yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Survei Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB.) Nomor: 00352/Desa Sampora, Kecamatan Cilimus, Kabupaten Kuningan (TURUT TERGUGAT 3.) tertanggal 19-08-2015 adalah didasarkan pada SPH “Piktif” atau Warkah yang tidak sah. **(Bukti Surat P-5.):**

13. Bahwa kesalahan yang dilakukan oleh TERGUGAT 1, adalah sengaja dan demi menguntungkan diri sendiri dan/atau orang lain, hal ini tidak dapat disangkal dan sangat meyakinkan, yang dibuktikan dengan adanya Akad Kredit antara TERGUGAT 1 dengan TERGUGAT 2 sesuai penjelasan dari TURUT TERGUGAT 2. Hal ini **“Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian” (Bukti Surat P-6.):**

14. Bahwa akibat kesalahan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT 1 tersebut diatas, maka TERGUGAT 1, TERGUGAT 2, TURUT TERGUGAT 1 dan TURUT TERGUGAT 2, mengundang para Pemilik tanah bertenpat di Kantor Kepala Desa Sampora (TURUT TERGUGAT 1.) dengan maksud agar para Pemilik tanah (PARA PENGGUGAT) mau menerima sebagian uang pembayaran tanah seluas 18.600 m² (Sesuai SHGB) yakni sebesar Rp.1.600.0000.000,- (Satu miliar enam ratus juta rupiah) dengan cara ditrasfer melalui rekening Bank milik PARA PENGGUGAT. **(Bukti Surat P-7.):**

15. Bahwa berdasarkan ketentuan UUPA. terjadinya peralihan hak milik atas obyek kesepakatan, haruslah bersamaan dengan kesepakatan mengenai barang dan harga (tunai, terang, dan riil) dalam kasus ini perbuatan TERGUGAT 1 yang nyata-nyata belum menyelesaikan pembayaran harga tanah obyek sengketa dengan jumlah dan jangka waktu yang disepakati, adalah merupakan perbuatan melawan hukum sehingga kesepakatan jual beli tanah yang demikian adalah patut dinyatakan batal demi hukum;

16. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT 1 tersebut diatas, menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, menyatakan “Setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut”;

17. Bahwa PARA PENGGUGAT telah mengingatkan kepada TERGUGAT 1, TERGUGAT 2, dan juga kepada TURUT TERGUGAT 1, bahkan berkali-kali pertemuan baik di kantor TERGUGAT 2 maupun di Kantor TURUT TERGUGAT 1 untuk menyelesaikan perkara ini secara musyawarah,

Halaman 7 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2, tidak pernah mau menyelesaikan, sementara mereka telah menikmati manfaat dan hasilnya dari obyek tanah sengketa tersebut selama 7 (tujuh) tahun / sejak tahun 2015 sampai gugatan ini diajukan pada bulan November 2022.;

18. Bahwa tidak dapat disangkal dan cukup meyakinkan ternyata TERGUGAT 1 tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan secara baik-baik bermusyawarah, padahal faktanya TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2, telah menikmati dan menguasai tanah obyek sengketa secara tidak sah dan melawan hukum;

19. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT 1 tersebut diatas, PARA PENGGUGAT telah nyata-nyata dirugikan dari yang seharusnya nilai harga seluas $50.043 \text{ m}^2 \times \text{Rp.}170.000,- = \text{Rp.}8.507.310.000,-$ (Delapan miliar lima ratus tujuh juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah) namun faktanya TERGUGAT 1 hanya membayar yang sesuai SHGB yakni $18.600 \text{ m}^2 \times \text{Rp.}180.000,- = \text{Rp.}3.348.000.000,-$ (Tiga miliar tiga ratus empat puluh delapan juta rupiah) dan itupu baru membayar $\text{Rp.}1.600.000.000,-$ (Satu miliar enam ratus juta rupiah), sedangkan sisanya $\text{Rp.}1.748.000.000,-$ (Satu miliar tujuh ratus empat puluh delapan juta rupiah) sudah 7 (tujuh) tahun sampai gugatan ini diajukan TERGUGAT 1 belum juga dibayar.;

20. Bahwa oleh karenanya PARA PENGGUGAT telah dirugikan pula karena tidak dapat menguasai dan menikmati manfaat dari tanah miliknya selama 7 (Tujuh) tahun oleh sebab terikat dalam Surat Kesepakatan jual beli tanah antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT 1. yakni sisa dari yang seharusnya dibeli adalah $50.0043 \text{ m}^2 - 18.600 \text{ m}^2 = 31.443 \text{ m}^2 \times \text{Rp.}17.000,- = \text{Rp.}5.345.310.000,-$ (Lima miliar tiga ratus empat puluh lima juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah);

21. Secara faktual bahwa lahan / tanah yang telah bersertipikat Hak Guna Bangunan (HGB.) atas nama TERGUGAT 1 adalah seluas 18.600 m^2 dan oleh TERGUGAT 1 hanya membayar dengan harga $\text{Rp.}180.000,-/\text{m}^2$ yakni $= \text{Rp.}3.348.000.000,-$ (Tiga miliar tiga ratus empat puluh delapan juta rupiah) dan baru membayar melalui TERGUGAT 2, pada tanggal 15 Juli 2015 sebesar $\text{Rp.}1.600.000.000,-$ (Satu miliar enam ratus juta rupiah) sedangkan sisanya $\text{Rp.}1.748.000.000,-$ (Satu miliar tujuh ratus empat puluh delapan juta rupiah) sampai dengan gugatan ini diajukan yakni sudah 7 (Tujuh) tahun TERGUGAT 1 belum juga melunasinya.;

Halaman 8 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa dikarenakan bidang tanah milik PARA PENGGUGAT yang dikuasai dan dinikmati hasilnya oleh TERGGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 secara melawan hukum selama 7 (Tujuh) tahun, maka kerugian PARA PENGGUGAT apabila tanah / lahan tersebut disewakan untuk pertanian akan menikmati uang sewa Rp.5.000.000,- /Hektar, per-tahun.
23. Bahwa Oleh sebab itu PARA PENGGUGAT telah dirugikan karena tidak menikmati uang sewa selama 7 (Tujuh) tahun yakni sebesar 5.043 Ha. x 7 x Rp.5.000.000,- = Rp.176.505.000,- (Seratus tujuh puluh enam juta lima ratus lima ribu rupiah);
24. Bahwa keluarga besar PARA PENGGUGAT juga dirugikan secara imateril, berupa tekanan batin “beban moral” terhadap para pemilik tanah karena selama 7 (Tujuh) tahun terikat oleh Surat Kesepakatan Jual beli tanah antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT 1, dengan tanpa dapat menikmati dari manfaat tanah tersebut.;
25. Bahwa oleh karenanya maka PARA PENGGUGAT mempunyai sangkaan yang kuat dan beralasan, ada kecenderungan TERGUGAT 1 akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde) dalam perkara a quo dan oleh karenanya mohon untuk menghukum TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 dengan membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu) setiap hari sejak dikeluarkannya putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde);
26. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini, maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan TERGUGAT 1 baik yang berupa barang tetap maupun barang bergerak yang sejenis dan jumlahnya akan kami ajukan dikemudian hari.;
27. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik yang sangat sulit disangkal keberadaannya, maka terhadap putusan dalam perkara ini mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga (uit voerbaar bij voerraad);

Maka berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, bahwa **“Setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut”**. Oleh karenanya sebagaimana yang telah PARA PENGGUGAT uraikan diatas, bersama ini PARA PENGGUGAT mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Kuningan, sudilah kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

Halaman 9 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PRIMAIR.

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akata Pelepasan Hak (SPH.) Nomor: 131 sampai dengan Nomor: 142 adalah tidak sah dan batal demi hukum.;
3. Menyatakan secara sah dan berharga atas sita jaminan terhadap barang-barang milik TERGUGAT 1, baik barang tetap maupun barang bergerak yang sejenis dan jumlahnya akan ditentukan kemudian;
4. Menghukum TERGUGAT 1, untuk membayar kerugian materil kepada PARA PENGGUGAT sejumlah Rp.1.748.000.000,- (Satu miliar tujuh ratus empat puluh delapan juta rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan TERGUGAT 1 melaksanakan putusan ini;
5. Menghukum TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2, untuk membayar secara tanggung renteng uang sewa atas lahan / tanah yang telah dikuasai secara tidak sah selama 7 (Tujuh) tahun sejumlah Rp.176.505.000,- (Seratus tujuh puluh enam juta lima ratus lima ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan TERGUGAT 1 melaksanakan putusan ini;
6. Menghukum TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk membeli sisa lahan / tanah yang dikuasai secara tidak sah seluas 31.443 m^2 . ($50.043 \text{ m}^2 - 18.600 \text{ m}^2$) x Rp.17.000.000,- = Rp.5.345.310.000,- (Lima miliar tiga ratus empat puluh lima juta tiga ratus sebuluh ribu rupiah) sesuai dengan ketentuan waktu yang disepakati;
7. Menghukum TURUT TERGUGAT 1, TURUT TERGUGAT 2, dan TURUT TERGUGAT 3 untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
8. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga (uit voerbaar bij voerraad);
9. Menghukum TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.;

SUBSIDAIR.

Apabila Pengadilan Negeri Kuningan berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat hadir kepersidangan, untuk Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III hadir kepersidangan kuasanya tersebut, sedangkan untuk Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang menghadap ataupun

Halaman 10 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya dipersidangan, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang sebagaimana yang terlampir dalam berkas perkara telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 130 HIR dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim telah mengupayakan penyelesaian perkara melalui perdamaian kepada kedua belah pihak dengan mewajibkan kedua belah pihak untuk menempuh proses mediasi dan atas kesepakatan kedua belah pihak, Majelis Hakim telah menunjuk HANS PRAYUGOTAMA, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kuningan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 9 Januari 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut pihak Tergugat II dan Para Turut Tergugat menyatakan tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan jawabannya tertanggal 31 Januari 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1) TENTANG KEWENANGAN MENGADILI (EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT)

EKSEPSI MENGENAI KOMPETENSI ABSOLUT HARUS DIPERTIMBANGKAN TERLEBIH DAHULU

1. Bahwa karena eksepsi ini merupakan eksepsi mengenai kompetensi absolut maka sesuai ketentuan Pasal 160 RBg/ Pasal 134 HIR jo. Pasal 162 RBg/ Pasal 136 HIR, **Tergugat II** dapat menyampaikan eksepsi mengenai kompetensi absolut dalam setiap tahap persidangan guna meminta Pengadilan agar menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili dan memutus perkara, bahkan hakim karena jabatannya (*ex officio*) harus menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara tersebut.

Halaman 11 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya **Tergugat II** berhak untuk terlebih dahulu mengajukan dan mendapatkan putusan atas eksepsi ini sebelum menyampaikan jawaban mengenai pokok perkara dan Pengadilan Negeri Kuningan harus mengadili dan memutus Eksepsi Mengenai Kompetensi Absolut sebelum masuk pada pemeriksaan pokok perkara.

(VIDE – Pasal 160 RBg/ Pasal 134 HIR) menyatakan sebagai berikut : "Jika perselisihan itu ada suatu perkara yang tidak masuk dalam kewenangan pengadilan negeri, maka pada setiap saat dalam pemeriksaan itu dapat diminta agar hakim menyatakan dirinya tidak berwenang dan wajib pula karena jabatannya mengaku bahwa ia tidak berwenang."

Selanjutnya **(VIDE – Pasal 162 RBg/ Pasal 136 HIR)** menyatakan :

"Eksepsi atau tangkisan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat kecuali tentang suatu hal yang hakim tidak berwenang tidak dapat dikemukakan dan ditimbang sendiri-sendiri, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan secara bersama-sama dengan pokok perkara."

2. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 160 RBg/ Pasal 134 HIR tersebut di atas, **Tergugat II** dapat mengajukan Eksepsi Kompetensi Absolut setiap saat selama proses pemeriksaan berlangsung dan hakim secara *ex officio* wajib menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara yang diperiksanya apabila perkara yang diajukan, secara absolut berada diluar yurisdiksinya. Hal ini juga dijelaskan dalam doktrin hukum atau pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan Kesebelas, Juli 2011, halaman 420-421 yang membahas mengenai Cara Mengajukan Eksepsi Kewenangan Absolut yang menjelaskan sebagai berikut :

"...Bertitik tolak dari kedua pasal dimaksud, dapat dikemukakan landasan yurisdiksi berkenaan dengan eksepsi kompetensi absolut."

- a. Tergugat dapat mengajukan setiap saat, selama proses pemeriksaan berlangsung,
- b. Hakim secara *ex officio*, wajib menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara yang diperiksanya:
 - apabila perkara yang diajukan, secara absolut berada diluar yurisdiksinya, atau termasuk dalam kewenangan lingkungan peradilan lain;

Halaman 12 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- kewajiban itu mesti dilakukannya secara *ex-officio*, meskipun *Tergugat* tidak mengajukan eksepsi tentang itu.”

Maka kewajiban hakim untuk menyatakan tidak berwenang mengadili secara absolut terhadap perkara yang sedang diperiksanya bersifat imperatif, meskipun **Tergugat II** tidak mengajukan eksepsi mengenai hal itu. Dengan demikian, eksepsi ada atau tidak, hakim wajib menyatakan diri tidak berwenang, apabila cukup alasan objektif bahwa perkara yang dikemukakan dalam gugatan **Para Penggugat**, termasuk dalam yurisdiksi absolut lingkungan peradilan lain.

3. Bahwa berdasarkan uraian di atas jelas pengajuan Eksepsi Mengenai Kompetensi Absolut tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Kuningan untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* oleh **Tergugat II** telah sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia. Oleh karena itu sudah selayaknya Majelis Hakim Yang Terhormat untuk mengeluarkan Putusan Sela terlebih dahulu, sebelum masuk pada pemeriksaan pokok perkara, untuk menyatakan apakah Pengadilan Negeri Kuningan berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo* atau tidak.
4. Bahwa adapun alasan-alasan **Tergugat II** mengajukan eksepsi kompetensi absolut adalah sebagai berikut :
 - a. Bahwa tahun 2015, **Tergugat I** telah mendapatkan fasilitas pembiayaan konstruksi dari **Tergugat II** dengan plafond pembiayaan sebesar Rp. 4.200.000.000,- (Empat milyar dua ratus juta rupiah) dan jangka waktu sampai dengan 24 (dua puluh empat) bulan/ 2 (dua) tahun sebagaimana Akad Pembiayaan Musyarakah No. 112 tanggal 14 Juli 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Tuti Andriani, S.H. (**Turut Tergugat II**);
 - b. Bahwa pada Akad Pembiayaan tersebut yang menjadi jaminan pembiayaan adalah sebagai berikut:
 - Tanah Hak Milik Adat C Nomor 732/ Desa Sampora, Persil Nomor 9 b Kelas D IV, dengan Nomor SPPT 32.10.160.021.010-0014.0, seluas 1.645 m², yang dibuktikan dengan Akta Pelepasan Hak No. 131 tanggal 28 Januari 2015;
 - Tanah Hak Milik Sertifikat Nomor 342/ Desa Sampora, Surat Ukur No. 102/2003 tanggal 11 Juli 2003, seluas 729 m², yang dibuktikan dengan Akta Pelepasan Hak No. 132 tanggal 28 Januari 2015;

Halaman 13 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah Hak Milik Adat C Nomor 163/ Desa Sampora, Persil Nomor 9 b Kelas D IV, dengan Nomor SPPT 32.10.160.021.010-0028.0, seluas 5.331 m², yang dibuktikan dengan Akta Pelepasan Hak No. 133 tanggal 28 Januari 2015;
- Tanah Hak Milik Adat C Nomor 171/ Desa Sampora, Persil Nomor 9 b Kelas D IV, dengan Nomor SPPT 32.10.160.021.010-0029.0, seluas 3.273 m², yang dibuktikan dengan Akta Pelepasan Hak No. 134 tanggal 28 Januari 2015;
- Tanah Hak Milik Adat C Nomor 913/ Desa Sampora, Persil Nomor 9 b Kelas D IV, dengan Nomor SPPT 32.10.160.021.010-0034.0, seluas 124 m², yang dibuktikan dengan Akta Pelepasan Hak No. 135 tanggal 28 Januari 2015;
- Tanah Hak Milik Adat C Nomor 913/ Desa Sampora, Persil Nomor 9 b Kelas D IV, dengan Nomor SPPT 32.10.160.021.010-0030.0, seluas 171 m², yang dibuktikan dengan Akta Pelepasan Hak No. 136 tanggal 28 Januari 2015;
- Tanah Hak Milik Adat C Nomor 912/ Desa Sampora, Persil Nomor 9 b Kelas D IV, dengan Nomor SPPT 32.10.160.021.010-0032.0, seluas 1.035 m², yang dibuktikan dengan Akta Pelepasan Hak No. 137 tanggal 28 Januari 2015;
- Tanah Hak Milik Adat C Nomor 911/ Desa Sampora, Persil Nomor 9 b Kelas D IV, dengan Nomor SPPT 32.10.160.021.010-0036.0, seluas 1.391 m², yang dibuktikan dengan Akta Pelepasan Hak No. 138 tanggal 28 Januari 2015;
- Tanah Hak Milik Adat C Nomor 912/ Desa Sampora, Persil Nomor 9 b Kelas D IV, dengan Nomor SPPT 32.10.160.021.010-0035.0, seluas 224 m², yang dibuktikan dengan Akta Pelepasan Hak No. 139 tanggal 28 Januari 2015;
- Tanah Hak Milik Adat C Nomor 999/ Desa Sampora, Persil Nomor 9 b Kelas D IV, dengan Nomor SPPT 32.10.160.021.010-0037.0, seluas 497 m², yang dibuktikan dengan Akta Pelepasan Hak No. 140 tanggal 28 Januari 2015;
- Tanah Hak Milik Adat C Nomor 556/ Desa Sampora, Persil Nomor 9 b Kelas D IV, dengan Nomor SPPT 32.10.160.021.010-0038.0, seluas 702 m², yang dibuktikan dengan Akta Pelepasan Hak No. 141 tanggal 28 Januari 2015;
- Tanah Hak Milik Adat C Nomor 150/ Desa Sampora, Persil Nomor 9 b Kelas D IV, dengan Nomor SPPT

Halaman 14 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32.10.160.021.010-0194.0, seluas 840 m², yang dibuktikan dengan Akta Pelepasan Hak No. 142 tanggal 28 Januari 2015;

- Tanah Hak Milik Adat C Nomor 150/ Desa Sampora, Persil Nomor 9 b Kelas D IV, dengan Nomor SPPT 32.10.160.021.010-0041.0, seluas 539 m², yang dibuktikan dengan Akta Pelepasan Hak No. 143 tanggal 28 Januari 2015; dan
- Tanah Hak Milik Adat C Nomor 132/ Desa Sampora, Persil Nomor 9 b Kelas D IV, dengan Nomor SPPT 32.10.160.021.010-0027.0, seluas 2.100 m², yang dibuktikan dengan Akta Pelepasan Hak No. 144 tanggal 28 Januari 2015.

Yang keseluruhannya saat ini telah dilakukan balik nama menjadi atas nama PT. Devan Adzana Property sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00352/ Desa Sampora.

- c. Bahwa keseluruhan jaminan pembiayaan tersebut sebagaimana telah disepakati antara **Tergugat I** dan **Tergugat II** dalam Akad Pembiayaan No. 112 tanggal 14 Juli 2015, telah diikat dengan sempurna yaitu dengan Hak Tanggungan sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 1062/2015 tanggal 27 Agustus 2015 dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 01834/2015 tanggal 21 Desember 2015;
- d. Bahwa dengan telah diikatnya jaminan kredit dengan hak tanggungan sebagaimana disebutkan dalam butir 6 diatas, maka **Tergugat II** adalah **"Kreditor yang Beritikad Baik"** yang wajib dilindungi, hal tersebut sesuai dengan **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, khususnya pada Romawi VIII Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata** yang dengan tegas disampaikan bahwa :
"Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak".
- 5. Bahwa dikarenakan objek yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo* saat ini telah menjadi jaminan pembiayaan yang telah diberikan oleh **Tergugat II** dimana jenis pembiayaan yang diberikan tersebut termasuk dalam pembiayaan syari'ah, maka sebagaimana Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas

Halaman 15 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama menyebutkan sebagai berikut :

"Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang :

- a. perkawinan;*
- b. waris;*
- c. wasiat;*
- d. hibah;*
- e. wakaf;*
- f. zakat;*
- g. infaq;*
- h. shadaqah; dan*
- i. ekonomi syari'ah."*

6. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama huruf I sebagai berikut :

"Yang dimaksud dengan "ekonomi syari'ah" adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah, antara lain meliputi :

- a. bank syari'ah;*
- b. lembaga keuangan mikro syari'ah;*
- c. asuransi syari'ah;*
- d. reasuransi syari'ah;*
- e. reksa dana syari'ah;*
- f. obligasi syari'ah dan surat berharga berjangka menengah syari'ah;*
- g. sekuritas syari'ah;*
- h. pembiayaan syari'ah;*
- i. pegadaian syari'ah;*
- j. dana pensiun lembaga keuangan syari'ah; dan*
- k. bisnis syari'ah."*

7. Bahwa sebagaimana Pasal 16 Akad Pembiayaan No. 112 tanggal 14 Juli 2015 tentang Domisili Hukum telah disepakati yaitu :

"Untuk menyelesaikan masalah-masalah yang kemungkinan timbul dikemudian hari akibat perjanjian ini akan diupayakan penyelesaian secara musyawarah terlebih dahulu, namun apabila tidak tercapai mufakat, kedua belah pihak sepakat memilih dan menetapkan

Halaman 16 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedudukan hukum dan/atau domisili hukum yang tetap dan umum pada Kantor Pengadilan Agama Kabupaten Kuningan.”

8. Bahwa R. Soeroso dalam bukunya *Praktik Hukum Acara Perdata : Tatacara dan Proses Persidangan* (hal. 6) menjelaskan bahwa kekuasaan absolute yang juga disebut kekuasaan kehakiman atribusi (*atributie van rechtsmacht*) adalah kewenangan mutlak atau kompetensi absolut suatu pengadilan; kewenangan badan pengadilan di dalam memeriksa jenis perkara tertentu dan secara mutlak tidak dapat diperiksa oleh badan pengadilan lain.
9. Bahwa berdasarkan uraian yang telah **Tergugat II** sampaikan di atas, **Para Penggugat** telah keliru mengajukan gugatannya pada Pengadilan Negeri Kuningan sehingga adalah berdasarkan hukum (**vide Pasal 134 HIR**) apabila Pengadilan Negeri Kuningan menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

2) **EKSEPSI ERROR IN PERSONA dalam bentuk PLURIUM LITIS CONSORTIUM**

1. **Pihak Penggugat Tidak Lengkap**

1.1. Bahwa pihak yang bertindak sebagai **Para Penggugat** tidak lengkap, **Para Penggugat** di dalam posita gugatannya mendalilkan mengenai 14 bidang tanah seluas 18.975 m² dengan rincian sebagai berikut :

- a. SPPT/ NOP Nomor : 32.10.160.021.010-0014.0 seluas 2.436 m² atas nama Sarpin;
- b. SPPT/ NOP Nomor : 32.10.160.021.010-0015.0 seluas 595 m² atas nama Sarpin;
- c. SPPT/ NOP Nomor : 32.10.160.021.010-0027.0 seluas 1.747 m² atas nama Sarwah;
- d. SPPT/ NOP Nomor : 32.10.160.021.010-0028.0 seluas 5.366 m² atas nama Holil;
- e. SPPT/ NOP Nomor : 32.10.160.021.010-0029.0 seluas 3.294 m² atas nama Irmad;
- f. SPPT/ NOP Nomor : 32.10.160.021.010-00....0 seluas 163 m² atas nama Saman. S;
- g. SPPT/ NOP Nomor : 32.10.160.021.010-00....0 seluas 163 m² atas nama Saman. S;
- h. SPPT/ NOP Nomor : 32.10.160.021.010-00....0 seluas 877 m² atas nama Siti Rahim;

Halaman 17 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- i. SPPT/ NOP Nomor : 32.10.160.021.010-0036.0 seluas 1.415 m² atas nama Siti Rahim;
- j. SPPT/ NOP Nomor : 32.10.160.021.010-0129.0 seluas 218 m² atas nama Miska;
- k. SPPT/ NOP Nomor : 32.10.160.021.010-0033.0 seluas 652 m² atas nama Eman. R;
- l. SPPT/ NOP Nomor : 32.10.160.021.010-0037.0 seluas 387 m² atas nama Asma;
- m. SPPT/ NOP Nomor : 32.10.160.021.010-00.....0 seluas 822 m² atas nama Sudirja; dan
- n. SPPT/ NOP Nomor : 32.10.160.021.010-00.....0 seluas 840 m² atas nama Sumitra.

Sedangkan pemilik lahan yang lain selain **Para Penggugat** dalam perkara *a quo* ini tidak ditarik sebagai Penggugat.

1.2. Bahwa apabila pemilik lahan lain yang namanya tercantum di dalam SPPT/ NOP sebagaimana posita gugatan **Para Penggugat** merasa dirugikan oleh perbuatan dari **Para Tergugat** maka seharusnya yang bersangkutan bertindak sendiri sebagai **Para Penggugat** dalam perkara *a quo*.

1.3. Bahwa Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (hal. 111) menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung *error in persona*.

2. Pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap.

2.1. Bahwa **Para Penggugat** dalam gugatan *a quo* kurang pihak yang dimasukan sebagai pihak Tergugat, yaitu :

- a. Eer Verawati;
- b. Ayip Ayipin;
- c. Kusnaedi;
- d. Karsih;
- e. Rudi Safrudin H.;
- f. Sri Mulyati;
- g. Yani Dwiyluli SE.;
- h. Diding Mauludin;
- i. Peri Prasetiawa;
- j. Adwin Nugroho;

Halaman 18 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- k. Azis;
- l. Ernawati;
- m. Tri Bintarti;
- n. Sri Sunyarsih;
- o. Roni Widayat;
- p. Neneng Nur Indria; dan
- q. Dwi Lestari.

Kesemuanya adalah selaku pihak yang menjadi nasabah dalam pemberian pembiayaan pemilikan rumah yang telah diberikan oleh **Tergugat II**.

2.2. Bahwa di dalam petitumnya **Para Penggugat** memohonkan kepada Majelis Hakim dalam perkara *a quo* untuk menyatakan Akta Pelepasan Hak (SPH) Nomor 131 sampai dengan Nomor 142 adalah tidak sah dan batal demi hukum.

2.3. Bahwa pembatalan SPH yang diajukan oleh **Para Penggugat** tersebut dapat berdampak juga bagi para nasabah penerima fasilitas pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) yang telah diberikan oleh **Tergugat II**.

2.4. Bahwa SHGB No. 00352/ Desa Sampora yang tercatat atas nama PT. Devan Adzana Property saat ini telah dipecah (*splitzing*) menjadi 43 (empat puluh tiga) kavling Sertifikat, dimana sebanyak 15 (lima belas) kavling telah dilakukan balik nama menjadi atas nama nasabah penerima fasilitas pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) tersebut.

2.5. Bahwa dengan demikian nasabah penerima fasilitas pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) adalah pihak yang memiliki kepentingan hukum atas sertifikat yang menjadi obyek sengketa, dan yang seharusnya turut pula menjadi pihak TERGUGAT dalam perkara *a quo*.

2.6. Bahwa dapat menjadi pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara *a quo* untuk memperhatikan beberapa pertimbangan sebagai berikut :

- 2.6.1. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia secara konsisten selalu memutuskan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) terhadap gugatan-gugatan yang nyata-nyata kurang pihak, yaitu sebagaimana dapat dilihat pada beberapa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang antara lain sebagai berikut :

Halaman 19 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Putusan Mahkamah Agung No. 201/K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976 : "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima."
- b. Putusan Mahkamah Agung No. 400/K/Pdt/1984, tanggal 19 Juli 1985 : "Karena hubungan hukum yang sesungguhnya adalah hutang-hutang antara penggugat dengan anak tergugat, anak tergugat dinyatakan harus turut digugat."
- c. Putusan Mahkamah Agung No. 365/K/Pdt/1984, tanggal 30 Juli 1985 : "Dengan adanya pernyataan dari kontraktor, bahwa segala akibat dan risiko pembangunan proyek pertokoan dan perkantoran tersebut menjadi tanggung jawab kontraktor. Kontraktor tersebut harus ikut digugat".
- d. Putusan Mahkamah Agung No. 546/K/Pdt/1984, tanggal 31 Agustus 1985 : "Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara ini penggugat seharusnya menggugat semua ahli waris almarhum, bukan hanya istrinya."
- e. Putusan Mahkamah Agung No. 621/K/Sip/1975, tanggal 20 April 1977 yang menyatakan : ".....oleh karena ternyata sebagai objek harta terperkara dikuasai pihak ketiga, maka pihak ketiga tersebut sebagai pihak yang terlibat dalam perkara itu, musti ikut digugat. Dalam hal pihak ketiga yang terlibat tidak ikut ditarik sebagai tergugat, gugatan tersebut mengandung cacat formil dalam bentuk kurang pihak (*plurium litis consortium*)."
- f. Putusan Mahkamah Agung No. 2438/K/SIP/1980, tanggal 22 Maret 1992 : "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara".
- g. Putusan Mahkamah Agung No. 2872/K/Pdt/1998 tanggal 28 Desember 1998 : "Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik

Halaman 20 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masuk sebagai satu pihak dalam gugatan tersebut, karena apabila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut telah mengandung cacat hukum (*plurium litis consortium*), sehingga gugatan ini oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

- h. Putusan Mahkamah Agung No. 1029/K/Pdt/2010, tanggal 21 Februari 2011 : “Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, pertimbangan serta putusan *Judex Facti* dapat dibenarkan, karena terbukti pihak Ali Muhammad Alatas sebagai orang yang paling dominan berperan dalam transaksi jual beli dan pemberian komisi tidak ikut digugat, sehingga gugatan penggugat kurang pihaknya.”

2.6.2. Bahwa Prof. Sudikno Mertokusumo, S.H. berpendapat, terkait pihak-pihak yang berperkara dalam sengketa perdata, menjelaskan bahwa sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yaitu pihak Penggugat yang mengajukan gugatan dan pihak Tergugat. Pihak-pihak tersebut merupakan pihak materiil, karena mereka mempunyai kepentingan langsung di dalam perkara yang bersangkutan, tetapi sekaligus merupakan pihak Formil, karena merekalah yang beracara di muka Pengadilan.

2.6.3. Oleh karena itu, selain pihak yang bertindak selaku Penggugat haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, begitu juga dengan pihak yang ditarik sebagai Tergugat harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas, M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, penerbit Sinar Grafika, Hakaman 113, menjelaskan : “Kekeliruan dan kesalahan dalam menarik orang sebagai Tergugat, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut dari kecacatan tersebut adalah gugatan harus dinyatakan tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard/NO*).”

2.7. Bahwa oleh karena fakta-fakta tersebut di atas, maka gugatan **Para Penggugat** *a quo* yang demikian jelas-jelas merupakan

Halaman 21 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



gugatan yang sangat tidak jelas dan cacat formil, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* mengesampingkan dan menolak gugatan **Para Penggugat**, atau setidaknya gugatan **Para Penggugat** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

3. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL (GUGATAN PENGGUGAT KABUR)

- 3.1. Bahwa **Para Penggugat** mengajukan gugatannya kepada **Para Tergugat** dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum (PMH), namun demikian dalam posita gugatan **Para Penggugat** menjelaskan bahwa yang menjadi latar belakang permasalahan adalah terkait tidak dipenuhinya kekurangan pembayaran jual beli 14 bidang tanah seluas 18.975 m² oleh **Tergugat I** yang telah lewat waktu yang tidak lain merupakan permasalahan *wanprestasi* dalam perjanjian jual beli.
- 3.2. Bahwa hal tersebut membuktikan dasar hukum (*Rechts Ground*) gugatan **Para Penggugat** kabur/tidak jelas karena mencampuradukan permasalahan *wanprestasi* dengan Perbuatan Melawan Hukum.
- 3.3. Bahwa mencampuradukan dalil *wanprestasi* dan PMH dalam satu gugatan tidak dapat dibenarkan. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997 mengenai penggabungan *Wanprestasi* dan PMH dalam satu gugatan, dijelaskan bahwa "*Penggabungan demikian melanggar tata tertib beracara, atas alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri. Posita gugatan mendasarkan pada perjanjian, akan tetapi dalam petitum menuntut mengenai PMH. Konstruksi gugatan seperti ini dinilai mengandung kontradiksi, dan gugatan dinyatakan Obscuur liber (tidak jelas).*"
- 3.4. Bahwa selain putusan diatas, MA juga pernah mengeluarkan Yurisprudensi mengenai masalah penggabungan ini, yaitu dalam Putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986. Dalam putusan MA itu disebutkan : "*Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula*".
- 3.5. Bahwa selain itu petitum gugatan point 5 yang meminta menghukum **Tergugat II** untuk membayar secara tanggung renteng uang sewa lahan/ tanah sebesar Rp. 176.505.000,- (Seratus tujuh

Halaman 22 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh enam juta lima ratus lima ribu rupiah) dan petitum gugatan point 6 yang meminta menghukum **Tergugat II** untuk membeli sisa lahan seluas 31.443 m² sebesar Rp. 5.345.310.000,- (Lima milyar tiga ratus empat puluh lima juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah) sangatlah tidak jelas dan kabur, mengingat inti permasalahan yang sebenarnya terjadi adalah permasalahan antara **Para Penggugat** dengan **Tergugat I** terkait Kesepakatan Jual Beli tanah, dan oleh karenanya tuntutan **Para Penggugat** yang meminta penggantian uang sewa lahan/ tanah kepada **Tergugat II** tidaklah berdasar dan sudah sepatutnya ditolak (*vide* Pasal 1340 KUHPerdara secara tegas menentukan “*Suatu Perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga,...*”).

- 3.6. Bahwa dalil-dalil tuntutan kerugian yang diajukan **Para Penggugat** sebagaimana tersebut diatas, tidak terperinci dan tidak didukung oleh bukti-bukti yang sah, melainkan hanya mengada-ada dan tidak berdasar hukum.
- 3.7. Bahwa oleh karena **Para Penggugat** tidak dapat membuktikan secara sah dan rinci adanya kerugian dan besarnya nilai kerugian yang diderita oleh **Para Penggugat**, maka Majelis Hakim harus menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh **Para Penggugat** sebagaimana kaidah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, salah satunya Yurisprudensi No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menyatakan : “*Ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna.*”
- 3.8. Bahwa selain itu **Para Penggugat** di dalam dalil gugatannya tidak menyebutkan secara rinci mengenai batas-batas dari obyek sengketa, **Para Penggugat** hanya menyebutkan nomor SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) dan nomor Akta Pelepasan Hak.
- 3.9. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 menyebutkan sebagai berikut :
“*Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima*”;

Halaman 23 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Yurisprudensi MA No.1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan :

"gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima".

- 3.10. Bahwa dengan demikian dapat disimpulkan dalil gugatan **Para Penggugat** kabur dan tidak berdasar sehingga secara hukum adalah dibenarkan jika Gugatan **Para Penggugat** dalam perkara a quo dinyatakan tidak dapat diterima. (*vide Yurisprudensi MARI Nomor 582K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975*).

Berdasarkan dalil - dalil yang kami kemukakan di atas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi **Tergugat II** dan menyatakan bahwa gugatan **Para Penggugat** ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvenkelijkeverklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **Tergugat II** dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan **Para Penggugat**, baik posita maupun petitum kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh **Tergugat II**;
2. Bahwa apa yang **Para Penggugat** sampaikan di dalam dalil gugatan baik posita maupun petitum adalah tidak jelas dan tidak mendasar.
3. Bahwa sebelum memberikan tanggapan terhadap Posita **Para Penggugat**, perlu terlebih dahulu kami sampaikan kronologis dan fakta-fakta hukum sebagai berikut:
 - 3.1 Bahwa **Tergugat II** adalah Badan Usaha Milik Negara yang bergerak dalam bidang usaha perbankan syari'ah yang salah satu kegiatannya adalah menyediakan fasilitas pembiayaan syari'ah untuk pembangunan/ konstruksi proyek perumahan dan fasilitas pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) kepada masyarakat, dan selalu menerapkan *Good Corporate Governance* dalam setiap pelaksanaan operasional bisnis perbankan syari'ah.
 - 3.2 Bahwa **Tergugat I** adalah Direktur dari perusahaan Developer atau pengembang yang bernama PT. Devan Adzana Property yang melakukan pembangunan dan penjualan proyek perumahan dengan nama Sampora Green Park yang berlokasi di Desa Sampora, Kecamatan Cilimus, Kabupaten Kuningan.
 - 3.3 Bahwa **Tergugat II** telah memberikan fasilitas pembiayaan musyarakah kepada PT. Devan Adzana Property untuk konstruksi/ pembangunan 81 (delapan puluh satu) unit rumah yang dikenal

Halaman 24 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan nama Sampora Green Park dan terletak di Desa Sampora, Kecamatan Cilimus, Kabupaten Kuningan.

- 3.4 Bahwa kemudian **Tergugat II** melakukan proses analisa atau penilaian kelayakan pemberian fasilitas pembiayaan musyarakah untuk konstruksi/ pembangunan 81 (delapan puluh satu) unit rumah yang diajukan oleh PT. Devan Adzana Property tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan berdasarkan pada dokumen-dokumen persyaratan pembiayaan musyarakah konstruksi yang dilampirkan oleh calon nasabah PT. Devan Adzana Property dan foto copy alas hak dari proyek perumahan yang menjadi obyek permohonan pembiayaan musyarakah konstruksi.
- 3.5 Bahwa kemudian berdasarkan hasil analisa pembiayaan musyarakah konstruksi tersebut, **Tergugat II** menyetujui pemberian pembiayaan musyarakah konstruksi kepada PT. Devan Adzana Property dengan diterbitkannya Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) :
- a. Nomor 200/SP3/BTN/TGL/COMC/VI/2015 tanggal 17 Juni 2015;
 - b. Addendum Nomor 234/SP3/TGL/COMS/VII/2015 tanggal 13 Juli 2015.
- 3.6 Bahwa setelah menerima SP3 dari **Tergugat II**, PT. Devan Adzana Property menyetujui SP3 yang disampaikan oleh **Tergugat II** dan bersedia untuk dilakukan akad pembiayaan musyarakah konstruksi tersebut, oleh karena itu kemudian **Tergugat II** mempersiapkan proses akad KPR antara lain dengan melakukan penilaian akhir terhadap obyek yang menjadi jaminan pembiayaan musyarakah konstruksi yang dilakukan oleh Appraisal Independen, melakukan *legal meeting* untuk pengecekan dokumen-dokumen persyaratan pembiayaan musyarakah konstruksi baik legalitas usaha dan legalitas proyek, serta menyampaikan permohonan kepada **Turut Tergugat II** untuk mempersiapkan akta dan dokumen terkait dengan akad pembiayaan musyarakah konstruksi tersebut.
- 3.7 Bahwa kemudian antara **Tergugat II** dan **Tergugat I** melaksanakan akad pembiayaan musyarakah konstruksi dengan ditandatanganinya Akad Pembiayaan Musyarakah No. 112 tanggal 14 Juli 2015 yang dibuat dihadapan dan ditandatangani oleh **Turut Tergugat II**.
- 3.8 Bahwa selain fasilitas pembiayaan musyarakah untuk konstruksi/ pembangunan 81 (delapan puluh satu) unit rumah tersebut, PT.

Halaman 25 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Devan Adzana Property juga telah mendapatkan fasilitas dukungan KPR terhadap perumahan Sampora Green Park yang dibangun oleh **Tergugat I**, sehingga konsumen atau masyarakat yang bermaksud untuk membeli atau memiliki rumah pada perumahan Sampora Green Park dapat memanfaatkan fasilitas KPR yang disediakan oleh **Tergugat II**.

3.9 Bahwa berkaitan dengan fasilitas dukungan KPR yang diberikan oleh **Tergugat II** kepada **Tergugat I** tersebut, kemudian **Tergugat II** menerima permohonan fasilitas KPR dari 17 konsumen perumahan Sampora Green Park yaitu atas nama :

- a. Eer Verawati;
- b. Ayip Ayipin;
- c. Kusnaedi;
- d. Karsih;
- e. Rudi Safrudin H.;
- f. Sri Mulyati;
- g. Yani Dwiylu SE.;
- h. Diding Mauludin;
- i. Peri Prasetiawa;
- j. Adwin Nugroho;
- k. Azis;
- l. Ernawati;
- m. Tri Bintarti;
- n. Sri Sunyarsih;
- o. Roni Widayat;
- p. Neneng Nur Indria; dan
- q. Dwi Lestari.

3.10 Bahwa kemudian **Tergugat II** melakukan proses analisa atau penilaian kelayakan pemberian KPR yang diajukan oleh calon nasabah tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan berdasarkan pada Formulir Permohonan KPR yang diisi oleh masing-masing calon nasabah, foto copy alas hak SHGB dari unit rumah yang menjadi obyek permohonan KPR, dan dokumen persyaratan KPR lainnya yang disampaikan oleh calon nasabah dan **Tergugat I**.

3.11 Bahwa kemudian antara TERGUGAT II dan calon debitur melaksanakan akad KPR dengan ditandatangani Perjanjian

Halaman 26 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KPR dan melakukan balik nama sertifikat menjadi atas nama nasabah KPR.

3.12 Bahwa sejak tahun 2015 **Para Penggugat** telah beberapa kali hadir di kantor **Tergugat II** dan menceritakan permasalahan yang terjadi antara **Para Penggugat** dan **Tergugat I**, sampai dengan tanggal 25 Oktober 2021 **Tergugat II** mendapatkan surat dari **Sohibi (Penggugat)** perihal Somasi dan Pemberitahuan Blokir SHGB No. 00352 a.n. PT. Devan Adzana Property N.I.B 10222003.00578 untuk memberitahukan bahwa :

- a. SHGB tersebut telah diblokir;
- b. Memberitahukan bahwa masih terdapat kekurangan pembayaran tanah yang belum dibayarkan oleh **Tergugat I** sebesar Rp. 1.748.000.000,- (Satu milyar tujuh ratus empat puluh delapan juta rupiah);
- c. Meminta **Tergugat II** untuk menyelesaikan sisa pembayaran tanah tersebut.

3.13 Bahwa diketahui informasi jika telah terjadi permasalahan internal pada PT. Devan Adzana Property sehingga membuat pembangunan pada lokasi proyek perumahan tidak dilanjutkan kembali dan/atau terhenti.

3.14 Bahwa dikarenakan pembangunan proyek perumahan tersebut tidak dapat dilanjutkan dan/ atau terhenti dan PT. Devan Adzana Property sendiri sudah menyatakan tidak mampu untuk meneruskan proyek tersebut maka Sdri. Susan selaku komisaris PT. Devan Adzana Property menjanjikan akan membantu mencari investor untuk melanjutkan pembangunan proyek perumahan, namun sampai dengan saat ini investor yang dijanjikan tersebut tidak kunjung ada realisasinya.

3.15 Bahwa **Tergugat II** telah beritikad baik menawarkan kepada **Para Penggugat** mengenai solusi untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi yaitu dengan melakukan *take over* pembiayaan kepada investor atau penjualan jaminan pembiayaan melalui eksekusi lelang hak tanggungan, yang mana solusi tersebut juga telah disampaikan di forum mediasi yang dilaksanakan oleh Hakim Mediator Pengadilan Negeri Kuningan.

3.16 Bahwa **Para Penggugat** menolak penawaran yang disampaikan oleh **Tergugat II** dengan alasan **Para Penggugat** tidak mau mengandalkan pembayaran dari **Tergugat I** dan meminta agar

Halaman 27 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II dapat membayar sisa pembayaran lahan sebesar Rp. 1.748.000.000,- (Satu milyar tujuh ratus empat puluh delapan juta rupiah) tersebut.

3.17 Bahwa permintaan **Para Penggugat** tersebut tidak dapat **Tergugat II** kabulkan dikarenakan Kesepakatan Jual Beli dilakukan antara **Para Penggugat** dan **Tergugat I**, sehingga **Tergugat II** tidak berkaitan dengan permasalahan pembayaran lahan/ tanah tersebut.

4. Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum di atas, maka terhadap Posita angka 1 sampai dengan 12, kami berikan tanggapan sebagai berikut :

4.1. Bahwa mengenai dugaan **Para Penggugat** yang menyatakan Akta Pelepasan Hak (SPH) tersebut fiktif tidaklah sesuai keterangan pada posita gugatan **Para Penggugat** angka 4 butir 3 yang menerangkan :

"Pasal 3 ayat (1) menyatakan bahwa :

a. Tergugat I akan melakukan pembayaran untuk tahap I sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) kepada Para Penggugat pada tanggal 28 September 2014 dan Para Penggugat akan menyerahkan bidang tanah seluas 20.000 m² atas pembayaran tahap I ini Tergugat I berhak atas :

- Surat pernyataan pelepasan hak atas tanah/ SPH dari masing-masing nama pemilik tanah sesuai SPPT;...."

Sedangkan dalam posita gugatan **Para Penggugat** angka 19 dan 21, **Para Penggugat** mengakui telah menerima pembayaran tanah/ lahan dari **Tergugat I** sebesar Rp. 1.600.000.000,- (Satu milyar enam ratus juta rupiah). Sehingga seharusnya berdasarkan Kesepakatan Jual Beli yang telah disepakati antara **Para Penggugat** dan **Tergugat I** sebelumnya, **Tergugat I** berhak untuk membuat Akta Pelepasan Hak atas tanah (SPH).

4.2. Bahwa dengan telah dibuatnya Akta Pelepasan Hak (SPH) antara **Para Penggugat** dengan **Tergugat I** maka secara hukum jual beli tetaplah sah secara hukum, mengingat sejak awal antara **Para Penggugat** dengan **Tergugat I** telah sepakat mengenai pembayaran dilakukan secara bertahap setelah ditandatanganinya SPH, dan mengenai kekurangan pembayaran setelah penandatangan SPH adalah menjadi hutang piutang antara **Para Penggugat** dengan **Tergugat I**.

Halaman 28 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4.3. Bahwa selain hal tersebut, permintaan pembatalan Akta Pelepasan Hak (SPH) selain merugikan Hak **Tergugat II** selaku pemegang hak tanggungan atas agunan juga merugikan hak para konsumen pembeli unit di perumahan Sampora Green Park.
- 4.4. Bahwa dengan telah diikatnya jaminan kredit dengan hak tanggungan, maka **Tergugat II** adalah ***“Kreditor yang Beritikad Baik”*** yang wajib dilindungi, hal tersebut sesuai dengan **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, khususnya pada Romawi VIII Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata** yang dengan tegas disampaikan bahwa:
- “Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak”.***
- 4.5. Bahwa selain itu, para konsumen pembeli unit di perumahan Sampora Green Park khususnya 17 nasabah KPR pada **Tergugat II** merupakan pembeli beritikad baik yang harus memperoleh perlindungan hukum sebagaimana ditegaskan dalam **Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 [tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan](#)**.
- 4.6. Bahwa perlindungan hukum beritikad juga ditegaskan 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.”***
- 4.7. Bahwa terhadap posita gugatan **Para Penggugat** angka 13 sampai dengan angka 16 dan angka 22, dengan tegas **Tergugat II** menyatakan sangat keberatan dan menolak tuduhan tersebut, dengan dasar :
- a. Bahwa **Tergugat II** dalam memproses pembiayaan musyarakah konstruksi yang diajukan oleh PT. Devan Adzana Property sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku di **Tergugat II**, seluruh dokumen yang menjadi persyaratan proses

Halaman 29 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembiayaan seperti fotocopy dokumen persyaratan pembiayaan musyarakah konstruksi antara lain legalitas usaha dan legalitas proyek, diterima oleh **Tergugat II** dari PT. Devan Adzana Property, sebagaimana telah **Tergugat II** jelaskan pada butir 3.4 sampai dengan 3.7. di atas.

b. Bahwa dikarenakan permasalahan terkait Kesepakatan Jual Beli antara **Para Penggugat** dan **Tergugat I** tersebut, menyebabkan kerugian bagi **Tergugat II** sebagai pemberi fasilitas pembiayaan musyarakah konstruksi dikarenakan **Tergugat I** tidak dapat melanjutkan pembangunan dan melakukan penjualan atas proyek perumahan tersebut sebagai sumber pengembalian atas pembiayaan tersebut.

4.8. Bahwa terhadap posita gugatan **Para Penggugat** angka 17 sampai dengan angka 27, dengan tegas **Tergugat II** menolak tuduhan tersebut, dengan dasar :

- a. Berkaitan dengan posita gugatan **Para Penggugat** angka 17 yang menyatakan bahwa **Para Penggugat** telah mengingatkan kepada **Tergugat I**, **Tergugat II**, dan juga kepada **Turut Tergugat I**, untuk menyelesaikan perkara ini secara musyawarah namun **Tergugat I** dan **Tergugat II** tidak pernah mau menyelesaikan, **Tergugat II** menolak dengan tegas dan telah beberapa kali berupaya memediasikan **Para Penggugat** dan **Tergugat I** namun **Para Penggugat** justru mengajukan permintaan aneh dan tidak berdasar kepada **Tergugat II** untuk membayar sisa pembayaran tanah sebesar Rp. 1.748.000.000,- (Satu milyar tujuh ratus empat puluh delapan juta rupiah).
- b. Bahwa mengingat inti permasalahan gugatan **Para Penggugat** adalah permasalahan yang terjadi dalam hubungan hukum antara **Para Penggugat** dengan **Tergugat I** terkait Kesepakatan Jual Beli lahan/ tanah untuk proyek perumahan Sampora Green Park, maka apabila terjadi perselisihan diantara keduanya, sudah sepantasnya dan selayaknya tidak menimbulkan dampak kerugian pada **Tergugat II**. Hal ini adalah sudah sepatutnya mengingat Pasal 1340 KUH Perdata secara tegas menentukan “Suatu Perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga.”

Halaman 30 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, yang didukung dengan bukti-bukti yang tidak terbantahkan kebenarannya, **Tergugat II** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

PRIMER

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi **Tergugat II** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan **Para Penggugat** tidak memenuhi syarat formil gugatan;
3. Menolak gugatan **Para Penggugat** seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan **Para Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*) dalam putusan sela.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan **Para Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan jawaban **Tergugat II** untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah dan berlaku Akta Pembiayaan Musyarakah antara **Tergugat II** dan PT. Devan Adzana Property No. 112 tanggal 14 Juli 2015 yang dibuat di hadapan **Turut Tergugat II**;
4. Menyatakan sah dan berlaku Akta Pelesan Hak atas tanah No. 131 sampai dengan No. 144 tanggal 28 Januari 2015 yang kesemuanya dibuat dihadapan **Turut Tergugat II**;
5. Menghukum **Para Penggugat** untuk membuka blokir pada SHGB No. 00352/ Desa Sampora;
6. Menghukum **Para Penggugat** untuk tidak menghalangi proses pembangunan proyek perumahan Sampora Green Park;
7. Menghukum **Para Penggugat** untuk membayar biaya perkara yang timbul;
8. Memerintahkan **Para Penggugat**, serta semua pihak yang ada kaitan dengan permasalahan ini untuk mematuhi, melaksanakan, dan menghormati putusan ini;

SUBSIDAIR

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuningan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain **Tergugat II** mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat II tersebut, Para Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan replik pada persidangan

Halaman 31 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara elektronik tanggal 7 Februari 2023 dan atas replik dari Para Penggugat tersebut, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III, telah mengajukan duplik masing-masing melalui kuasanya pada persidangan secara elektronik tanggal 14 Februari 2023, sebagaimana yang tercantum dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam proses jawab – menjawab antara Para Penggugat dengan Tergugat II ada eksepsi tentang kewenangan mengadili, maka Majelis Hakim merasa perlu untuk melanjutkannya dengan Putusan Sela, pada persidangan tanggal 21 Februari 2023 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi Tergugat II tentang kewenangan mengadili;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kuningan berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kepada para pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini ;
4. Menangguhkan biaya perkara sampai pada putusan akhir ;

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

1. Fotokopi Surat Kesepakatan Jual Beli Tanah tertanggal 28 September 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi SPPT PBB atas nama Holil, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi SPPT PBB atas nama Sarwah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi SPPT PBB atas nama Daryuni/Sudirja, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi SPPT PBB atas nama Eman Ruheman, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi SPPT PBB atas nama Sumitra, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi SPPT PBB atas nama Sarpin, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotokopi SPPT PBB atas nama Asma, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotokopi SPPT PBB atas nama Miska, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;

Halaman 32 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi SPPT PBB atas nama Irmad, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
11. Fotokopi SPPT PBB atas nama Sawan Suryadi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11;
12. Fotokopi SPPT PBB atas nama Niska/Siti Rahim, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12;
13. Fotokopi SPPT PBB atas nama Sarpin, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13;
14. Fotokopi SPPT PBB atas nama Siti Rahim, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-14;
15. Fotokopi kesimpulan Penjelasan dari notulensi mediasi Pihak Bank maupun Notaris terkait sengketa objek aquo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Buku Tabungan Bank BTN Syariah dengan No rekening 7412029582 atas nama sarpin dan hasil Print out buku tabungan tersebut, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-16;
17. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00352 atas nama PT Devan Adzana Property, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-17;
18. Fotokopi Surat pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah atas nama Sarpin tertanggal 13 Oktober 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-18;
19. Fotokopi Surat pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah atas nama Madrahim/Sarpin tertanggal 13 Oktober 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-19;
20. Fotokopi Surat pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah atas nama Eman Roheman tertanggal 13 Oktober 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-20;
21. Fotokopi Surat pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah atas nama Karwati/Sumitra tertanggal 13 Oktober 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-21;
22. Fotokopi Surat pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah atas nama Joni Sudrajat tertanggal 13 Oktober 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-22;

Halaman 33 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Fotokopi Surat pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah atas nama Sarwah/Sahudin tertanggal 13 Oktober 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-23;

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

1. **Saksi Sahudin**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat karena saksi adalah teman Para Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui perumahan Sampora Green Park;
- Bahwa saksi mempunyai lahan di Perumahan Sampora Green Park;
- Bahwa lahan milik saksi tercatat atas nama Sanudin;
- Bahwa lahan milik saksi di Perumahan Sampora Green Park sudah dijual dan saksi percayakan kepada pak Sohobi untuk menjadi kuasa menjual tanah saksi ke Perumahan Sampora Green Park;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait surat pelepasan hak;
- Bahwa saksi sudah terima sebagian uang penjualan lahan sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa luas tanah saksi yang dijual ke Perumahan Sampora Green Park seluas 150 (seratus lima puluh) bata;
- Bahwa total harga penjualan lahan sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi menerima uang penjualan lahan dari pak Sohobi;
- Bahwa sistem pembayaran lahan milik saksi, awal pembayaran setengahnya dan sisa pembayaran akan dibayarkan selama jangka waktu 3 (tiga) bulan akan dilunasi;
- Bahwa yang menjanjikan akan membayar sisa uang penjualan lahan milik saksi dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan adalah Bank BTN, dan saksi mengetahuinya dari pihak Bank BTN sendiri, pada saat dikumpulkan di desa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang membangun Perumahan tersebut.
- Bahwa nama yang tertera Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) atas nama Sarmah Sahudin;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah saya dibeli oleh siapa;
- Bahwa pembelian harga tanah saksi telah sesuai dengan yang saksi minta;

Halaman 34 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa harga tanah saksi tersebut, 1 (satu) bata seharga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- Bahwa saksi menerima pembayaran pertama pada tahun 2015, sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta Rupiah) dan sisa pelunasan akan dibayar 3 (tiga) bulan kemudian.
- Bahwa yang saksi serahkan kepada pak Sohibi hanya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) lahan saksi;
- Bahwa tanah saksi belum bersertifikat;
- Bahwa lokasi tanah saksi yang dibangun perumahan;
- Bahwa tanah saksi berbatasan dengan tanah milik saudara Sakur;
- Bahwa lahan yang saksi jual, dan sekarang menjadi perumahan, sepengetahuan saksi sudah ada yang menempati;
- Bahwa saksi tidak pernah diajak ke Notaris dan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kuningan;
- Bahwa hingga sampai saat ini pihak Bank tidak pernah menemui saksi;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat I serta Kuasa Turut Tergugat IIII menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. **Saksi Amir Subandi**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat karena Saksi adalah teman dari Para Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui perumahan Sampora Green Park;
- Bahwa saksi memiliki lahan di perumahan tersebut;
- Bahwa saksi memiliki luas lahan sekitar 380 bata, pada perumahan tersebut;
- Bahwa lahan tersebut dalam SPPT atas nama bapak Holil selaku ayah saksi;
- Bahwa untuk menjual lahan tersebut, saksi menguasakannya kepada Pak Sohibi;
- Bahwa saksi menjual lahan tersebut per bata dengan harga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- Bahwa total pembayaran lahan milik saksi sebesar Rp380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi baru menerima sebagian pembayaran lahan saksi tersebut, yaitu sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) dari Pak Sohibi melalui transfer;

Halaman 35 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah tandatangan dokumen apapun terkait jual beli lahan milik saksi tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah diajak ke Kantor Kecamatan dan Kantor Notaris, terkait jual beli lahan saksi tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait surat pelepasan hak;
- Bahwa sepengetahuan saksi lahan milik saksi tersebut telah terjual dan telah dibangun perumahan;
- Bahwa sisa pembayaran dijanjikan akan dibayar setelah 3 (tiga) bulan dari pembayaran pertama, namun hingga saat ini sisa pembayaran tersebut tidak dilunasi oleh pihak Bank;
- Bahwa pihak Bank menjanjikan akan melunasi sisa pembayaran dikatakan saat pertemuan di Balai Desa Sampora;
- Bahwa tidak ada tanda terima pembayaran dari pak Sohibi;
- Bahwa tanah saksi, dokumen kepemilikan hanya berbentuk SPPT, dan tidak ada sertifikat;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Agus Safari (tergugat I);
- Bahwa tanah milik saksi posisinya ada diatas dekat pemakaman;
- Bahwa sepengetahuan saksi perumahan tersebut sudah ada yang menempati;
- Bahwa saksi tidak pernah diajak kumpul oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuningan, terkait jual beli tanah milik saksi;
- Bahwa batas-batas lahan milik saksi sesuai Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) adalah :
 - Barat : Pak Samir.
 - Timur : Makam Umum.
 - Utara : Tidak Kenal.
 - Selatan : Tidak Kenal.

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat I serta Kuasa Turut Tergugat IIII menerangkan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi akad pembiayaan musyarakah No.112 tanggal 14 Juli 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00352/Desa Sampora, Surat Ukur No. 540/Sampora/2015 tanggal 16 Februari 2015 seluas

Halaman 36 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 18.600 m² yang tercatat atas nama PT. Devan Adzana Property, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) N0.01834/2015 tanggal 21 Desember 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.3;
 4. Fotokopi Dokumen akad Murabahah pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB atas nama nasabah Eer Verawati, nomor loan : 74103438, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.4;
 5. Fotokopi Surat Kuasa membebaskan hak Tanggungan No.181 tanggal 28 Maret 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.5;
 6. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.00467 Desa Sampora, Surat Ukur No.727 /Sampora/2016 tanggal 29 Februari 2016 seluas 66 m² atas nama Eer Verawati, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.6;
 7. Fotokopi Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB atas nama Nasabah Ayip Ayipin, nomor loan: 74103439, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.7;
 8. Fotokopi Surat Kuasa membebaskan hak Tanggungan No.185 tanggal 28 Maret 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.8;
 9. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00478/Desa Sampora, Surat Ukur No.738/Sampora/2016 tanggal 29 Februari 2016 seluas 70 m² atas nama Ayip Ayipin, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.9;
 10. Fotokopi Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB atas nama Nasabah Karsih, nomor loan: 74103658, tanggal 29 Juni 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.10;
 11. Fotokopi Akta Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan No.290 tanggal 29 Juni 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.11;
 12. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00535/ Desa sampora, Surat Ukur nomor :2877/Sampora/2018 tanggal 19 Februari 2018 seluas 66 m² atas nama Karsih, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.12;
 13. Fotokopi Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB atas nama Nasabah Rudi Safrudin Hamzah nomor loan: 74103673

Halaman 37 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 13 Juli 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.13;

14. Fotokopi Akta Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan No.28 tanggal 13 Juli 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.14;

15. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No.2837/ Desa Sampora, Surat Ukur No.730/Sampora/2016, tanggal 29 Februari 2016, seluas 70 m² atas nama Rudi Safrudin Hamzah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.15;

16. Fotokopi Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB atas nama Nasabah Sri Mulyati, nomor loan : 74103674 tanggal 15 Juli 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.16;

17. Fotokopi Akta Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan No.41, tanggal 15 Juli 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.17;

18. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2838/ Desa Sampora Surat Ukur No.725/Sampora/2016, tanggal 29 Februari 2016 seluas 84 m² atas nama Sri Mulyati, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.18;

19. Fotokopi Surat persetujuan pemberian pembiayaan (SP3) No.e0113/00741/SP3/VII/2016, dan surat pernyataan dan kuasa atas nama Yani Dwiwuli Setiani, tanggal 15 Juli 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.19;

20. Fotokopi Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB atas nama Nasabah Diding Mauludin, nomor loan: 74103680, tanggal 15 Juli 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.20;

21. Fotokopi Akta Surat Kuasa membebaskan hak Tanggungan No.47 tanggal 15 Juli 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.21;

22. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.00460 /Desa Sampora, Surat Ukur No.720/Sampora/2016, tanggal 29 Februari 2016, seluas 126 m² atas nama Diding Mauludin, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.22;

23. Fotokopi Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB atas nama Nasabah Peri Prasetiawan nomor loan :74103701, tanggal

Halaman 38 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 26 Juli 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.23;
24. Fotokopi Akta Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan No.140, tanggal 26 Juli 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.24;
25. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00468/ Desa sampora, Surat Ukur No.728/Sampora/2016 tanggal 19 Februari 2016 seluas 66 m² atas nama Peri Prasetiawan, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.25;
26. Fotokopi Akad Murabahah Pembiayaan KPR Subsidi selisih margin atas nama Nasabah Adwin Nugroho nomor loan: 74104265 tanggal 16 Februari 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.26;
27. Fotokopi Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan No.89 tanggal 16 Februari 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.27;
28. Fotokopi Covernote, No.149/NOT-PPAT/II/2017 tanggal 16 Februari 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.28;
29. Fotokopi Akad Murabahah Pembiayaan KPR Subsidi Selisih Margin atas nama Nasabah Azis No.74104266 tanggal 16 Februari 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.29;
30. Fotokopi Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan No.93 tanggal 16 Februari 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.30;
31. Fotokopi Akta Jual Beli (AJB) No.942/2020 tanggal 11 September 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.31;
32. Fotokopi Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB atas nama Nasabah Ernawati No. 74104720 tanggal 25 Agustus 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.32;
33. Fotokopi Akta Surat Membebaskan Hak Tanggungan No.255 tanggal 25 Agustus 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.33;
34. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.3494/Desa Sampora, Surat Ukur No.2887/Sampora/2018 tanggal 19 Februari 2018 seluas 70 m²

Halaman 39 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Ernawati, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.34;

35. Fotokopi Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB atas nama Nasabah Tri Bintarti, No. 74104720, tanggal 25 Agustus 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.35;

36. Fotokopi Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.260 tanggal 25 Agustus 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.36;

37. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.3158/Desa Sampora, Surat Ukur No.2878/Sampora/2018, tanggal 19 Februari 2018 seluas 66 m² atas nama Tri Bintarti, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.37;

38. Fotokopi Akad Murabahah Pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB atas nama Nasabah Sri Sunyarsih, No.74104733, tanggal 4 September 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.38;

39. Fotokopi Akta Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan, No. 05, tanggal 04 September 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.39;

40. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No.03157/Desa Sampora Surat Ukur No.2882/Sampora/2018, tanggal 19 Februari 2018, seluas 70 m² atas nama Sri Sunyarsih, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.40;

41. Fotokopi Akad Murabahah pembiayaan KPR subsidi selisih margin atas nama Nasabah Roni Widayat, No.74105215, tanggal 20 Februari 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.41;

42. Fotokopi Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan No.152 tanggal 20 Februari 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.42;

43. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2971/Desa Sampora surat ukur No.2888/Sampora/2018, tanggal 19 Februari 2018, seluas 80 m² atas nama Roni Widayat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.43;

44. Fotokopi Akad Murabahah KPR Subsidi selisih margin a.n Nasabah Neneng Nur Indria No.74105216, tanggal 20 Februari 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.44;

Halaman 40 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

45. Fotokopi Akta Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan No.148 tanggal 20 Februari 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.45;
46. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2975/Desa Sampora Surat Ukur No.2881/Sampora/2018, tanggal 19 Februari 2018, seluas 70 m² atas nama Neneng Nur Indria, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.46;
47. Fotokopi Akad Murabahah pembiayaan KPR BTN Sejahtera Tapak iB atas nama Nasabah Dwi Lestari, No.74105217, tanggal 20 Februari 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.47;
48. Fotokopi Akta Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan No.156 tanggal 20 Februari 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.48;
49. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No.2972/Desa Sampora, Surat Ukur No.2883/Sampora/2018 tanggal 19 Februari 2018, seluas 70 m² atas nama Sri Sunyiarsih, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.49;
50. Fotokopi Somasi dan Pemberitahuan blokir SHGB No.00352 atas nama PT. Devan Adzana Property N.I.B 10222003.00578, tanggal 25 Oktober 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2.50

Menimbang bahwa, atas kesempatan yang diberikan Kuasa Tergugat II menyatakan tidak menghadirkan saksi-saksi kepersidangan;

Menimbang bahwa, atas kesempatan yang diberikan Kuasa Turut Tergugat I menyatakan tidak menghadirkan bukti-bukti surat maupun saksi-saksi kepersidangan;

Menimbang selanjutnya Turut Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.352/Sampora atas nama PT. Devan Adzana Properti, luas 18.600 m², selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.T.III-1;
2. Fotokopi Surat Ukur No.540/Sampora/2015, tanggal 16 Februari 2015, luas 18.600 m², selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.T.III-2;
3. Fotokopi Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan Nomor : 46/HGB/BPN.32.08/2015, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 18.600 m² atas nama PT.Devan Adzana

Halaman 41 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Property, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.T.III-3;

Menimbang bahwa atas kesempatan yang diberikan Majelis Hakim, Turut Tergugat III menyatakan tidak menghadirkan saksi-saksi di persidangan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Rabu tanggal 29 Maret 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi:

Menimbang bahwa kemudian bersama dengan jawaban terhadap pokok perkara, Kuasa Tergugat II telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Kompetensi absolute Pengadilan Negeri tidak berwenang menangani perkara *a quo*;
2. Gugatan Penggugat kurang pihak/*Errorr In persona (Plurium Litis Consortium)*;
3. Gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai kewenangan mengadili dari Kuasa Tergugat II tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela pada tanggal 21 Februari 2023 yang pada pokoknya menolak eksepsi dari Kuasa Tergugat II mengenai kewenangan mengadili tersebut;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi Kuasa Tergugat II yang menyatakan pada pokoknya pihak yang ditarik sebagai Tergugat dalam Gugatan Para Penggugat tidak lengkap oleh karena di dalam petitum Gugatannya Para Penggugat memohonkan kepada Majelis Hakim dalam perkara *a quo* untuk menyatakan Akta Pelepasan Hak (SPH) Nomor 131 sampai dengan Nomor 142 adalah tidak sah dan batal demi hukum, yang mana pembatalan SPH yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut dapat berdampak juga bagi para nasabah penerima fasilitas pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) yang telah diberikan oleh Tergugat II, selain itu SHGB No.

Halaman 42 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00352/ Desa Sampora yang tercatat atas nama PT. Devan Adzana Property saat ini telah dipecah (*splitzing*) menjadi 43 (empat puluh tiga) kavling Sertifikat, dimana sebanyak 15 (lima belas) kavling telah dilakukan balik nama menjadi atas nama nasabah penerima fasilitas pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) tersebut, sehingga berdasarkan hal tersebut diatas, Gugatan Para Penggugat merupakan Gugatan yang cacat formil;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Kuasa Tergugat II tersebut, Kuasa Para Penggugat dalam repliknya membantah eksepsi dari Tergugat II tersebut, dengan mendalilkan telah jelas bahwa gugatan aquo hanya mengacu kepada perbuatan melawan hukum atas pelepasan hak yang tidak sesuai dengan prosedur, dan berakibat penjualan atas objek tanah Para Peggugat yang tidak terbayarkan, dimana Tergugat II adalah salah satu pihak yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dan juga Tergugat II bersama dengan Tergugat I yang telah meminta Para Penggugat untuk menandatangani hanya sebatas nota bukan SPH, dokumen yang belum diisi (kosong), tanpa memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk mengetahui lebih lanjut apa yang telah ditandatangani;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati jawab jinawab antara Kuasa Tergugat II dengan Kuasa Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat, berdasarkan hasil pemeriksaan setempat sesuai dengan berita acara persidangan yang dikaitkan dengan bukti surat dari Para Penggugat dan bukti surat dari Tergugat II, ternyata didalam objek sengketa terdapat bangunan-bangunan yang dikuasai secara nyata (*fetelijke*) yang telah bersertipikat oleh subjek-subjek hukum perseorangan lain yaitu Eer Verawati; Ayip Ayipin, Kusnaedi, Karsih, Rudi Safrudin H, Sri Mulyati, Yani Dwiyluli SE., Diding Mauludin, Peri Prasetiawa, Adwin Nugroho, Azis, Ernawati, Tri Bintarti, Sri Sunyarsih, Roni Widayat, Neneng Nur Indria dan Dwi Lestari, yang mempunyai dampak langsung terhadap pembatalan Akta Pelepasan Hak (SPH) nomor 131 sampai dengan nomor 142, sebagaimana petitum nomor 2 Gugatan Para Penggugat, yang seharusnya ikut di gugat oleh Para Penggugat, namun subjek-subjek hukum perseorangan tersebut tidak dijadikan pihak dalam perkara aquo oleh Para Penggugat, padahal apabila merujuk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 621 K/Sip/1975, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 437/K/Sip/1973, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1072.K/Sip/1982, dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 tahun 2020 tentang pemberlakuan hasil rapat kamar pleno kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan, yang pada pokoknya

Halaman 43 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerangkan “bahwa dalam Gugatan kepemilikan tanah, penggugat yang tidak menarik pihak-pihak yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat secara nyata menguasai objek sengketa, merupakan gugatan kurang pihak.” sehingga berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan telah kekurangan pihak secara formil, oleh karena itu eksepsi poin kedua dari Kuasa Tergugat II tersebut diatas dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi poin kedua dari Kuasa Tergugat II dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan eksepsi poin selanjutnya dari Kuasa Tergugat II tersebut;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa oleh karena poin kedua dari eksepsi Kuasa Tergugat II mengenai kurang pihak dikabulkan, maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*), dan dalam hal ini Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan petitum-petitum lainnya dalam pokok perkara Gugatan Para Pec/nggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dari Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), sehingga sesuai dengan ketentuan pasal 181 ayat (1) HIR Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan ketentuan–ketentuan dalam Herziene Indonesich Reglement (HIR) dan peraturan – peraturan perundang – undangan yang lain yang berkaitan dalam perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 3.740.000 (tiga juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuningan, pada hari Rabu, tanggal 3 Mei 2023 , oleh kami, Ardianti Prihastuti, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Listyo Arif Budiman, S.H. dan Adhika Bhata Syahrial, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut telah diucapkan dalam

Halaman 44 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 20/Pdt.G/2022/PN Kng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh M. Anton Helmi Jaeni, S.H..M.H sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Senin tanggal 8 Mei 2023;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Listyo Arif Budiman, S.H.

Ardhianti Prihastuti, S.H., M.H.

Adhika Bhatara Syahrial, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

M. Anton Helmi Jaeni, S.H..M.H.

Perincian Biaya Perkara :

Pendaftaran.....	Rp.	30.000,00
ATK.....	Rp.	50.000,00
PNBP Panggilan	Rp.	40.000,00
Biaya Panggilan.....	Rp.	1.740.000,00
Biaya Pemeriksaan Setempat.....	Rp.	1.700.000,00
Biaya Pemberitahuan Pemeriksaan Setempat	Rp.	150.000,00
PNBP Pemberitahuan Pemeriksaan Setempat	Rp.	10.000,00
Materai.....	Rp.	10.000,00
Redaksi.....	Rp.	10.000,00 +
Jumlah	Rp.	3.740.000,00