



**PUTUSAN**

**Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**DR. HETTY HARYATI**, Bertempat tinggal di Jl. Kebon Sereh Barat Rt.001, Rw.010 kel/Desa Pisangan Baru, Kec. Matraman, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Dede Dahlan, S.I.P., S.H., M.H., Dkk.,** Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum D. DAHLAN, S.I.P., S.H., M.H., & PARTNERS, beralamat kantor di Jalan Lingkar Selatan No. 25 Kelurahan Limusnunggal, Kecamatan Cibeureum Kota Sukabumi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juni 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi, disebut sebagai Penggugat;

**L a w a n;**

**EDDY SIHOMBING**, Beralamat di Apartemen Mitra Oasis T.C/503, Rt.01, Rw. 02, Kelurahan Senen, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **IWAN CARTER FAR FAR, S.H., M.H., dan ELAN KATRIDA, S.H.,** Advokat dan atau Konsultan Hukum dari Kantor Hukum IWAN CARTER & REKAN yang beralamat kantor di Perkantoran MITRA MATRAMAN Blok D No.1, Jalan Matraman Raya No.148 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Oktober 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi, disebut sebagai Tergugat;

**PUNGKI SUPANGKAT**, beralamat di kompleks Baharmas Blok A nomor 15 Perumahan Bumi Serpong Damai Kota Tangerang, disebut sebagai Turut Tergugat I;

**NOTARIS DAN PPAT MUHAMMAD HENRI, S.H.,** beralamat di Jln. Arief Rahman Hakim No. 72 Kelurahan Nyomplong, Kecamatan Warudoyong, Kota Sukabumi Jawabarat 43131, disebut sebagai Turut Tergugat II;

*Halaman 1 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PT. BANK DBS INDONESIA**, beralamat di Plaza Permata lantai 12 Jln. MH Thamrin kavling 57 Jakarta 10350 Indonesia, disebut sebagai Turut Tergugat III;

**PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. KEMENTERIAN ATR/BPN. REPUBLIK INDONESIA cq. KANTOR WILAYAH ATR/BPN. PROVINSI JAWA BARAT cq. KANTOR ATR/BPN. KOTA SUKABUMI**, beralamat di Jln. Siliwangi No. 127 Kelurahan Cikole, Kecamatan Cikole, Kota Sukabumi Jawabarat 43113. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jamaludin, S.H., M.H., Nadjamudin, Agus Gustaf S, Ericko Akbar Ramdhany. S.H., dan Dinke Puspita Yuniarti yang semuanya adalah Pegawai pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Sukabumi, yang bertindak baik sendiri sendiri maupun secara bersama sama berdasarkan Surat Tugas Tanggal 23 Agustus 2024 dan telah didaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi, disebut sebagai Turut Tergugat IV;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi pada tanggal 22 Juli 2024 dalam Register Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### I. PENDAHULUAN;

#### KEWENANGAN MENGADILI:

Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini diajukan mengacu kepada ketentuan Pasal 118 HIR (*Herziene Indonesisch Reglement*) yang pada pokoknya mengatur PENGADILAN NEGERI berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya meliputi:

1. Actor Sequitur Forum Rei (Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal Tergugat);

Halaman 2 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb

#### 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

2. Actor Sequitur Forum Rei dengan Hak Opsi (Dalam hal ada beberapa orang tergugat, gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal salah satu Tergugat atas pilihan Penggugat);
3. Actor sequitur Forum Rei Tanpa Hak Opsi, tetapi berdasarkan tempat tinggal debitur principal (dalam hal para tergugat salah satunya merupakan debitur pokok/debitur principal, sedangkan yang selebihnya berkedudukan sebagai penjamin, maka gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal debitur pokok/debitur principal);
4. Pengadilan Negeri di daerah Hukum Tempat Tinggal Penggugat (dalam hal tempat tinggal atau kediaman tergugat tidak diketahui);
5. Forum Rei Sitae (Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa);
6. Kompetensi Relatif Berdasarkan Pemilihan Domisili (Para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili pilihan yakni menyepakati untuk memilih Pengadilan Negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang akan timbul dari perjanjian);
7. Negara atau Pemerintah dapat Digugat pada setiap Pengadilan Negeri (dalam hal Pemerintah Indonesia bertindak sebagai penggugat atau tergugat mewakili negara, gugatan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri dimana departemen yang bersangkutan berada);

Mengacu pada asas Forum Rei Sitae yang menyatakan Gugatan dapat diajukan ke PENGADILAN NEGERI berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa berada, maka selanjutnya karena secara fisik dan fakta hukum yang menjadi obyek dalam Gugatan a quo adalah berupa sebidang tanah seluas 577 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh tujuh ratus meter persegi) yang terletak di jalan Pelabuhan II Dayeuh luhur Kecamatan Warudoyong Kota Sukabumi berdasarkan sertifikat hak milik nomor: 175, surat ukur nomor: 5/dayeuhluhur/1999 atas nama pemegang hak Hattawidjaja d.h Tan Tek Hoat, maka Gugatan a quo diajukan ke Pengadilan Negeri Sukabumi Jawabarat;

## II. LATAR BELAKANG DIAJUKANNYA GUGATAN A QUO;

1. Bahwa Penggugat adalah anak dan Ahli Waris dari Hattawidjaja d.h Tan Tek Hoat, yang meninggal dunia pada 25 April 2010 berdasarkan kutipan akta

Halaman 3 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kematian Nomor: 3272-KM-09102015-0001 yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Sukabumi Jawa barat;

2. Bahwa almarhum Hattawidjaja d.h Tan Tek Hoat berdasarkan Surat Keterangan ahli Waris yang dibuat pada tanggal 20 September 2010, meninggalkan seorang istri yang bernama Hartati dan 2 (dua) orang Anak yaitu Wiryawan dan dr Hety Haryati;

3. Bahwa Hartati istri dari almarhum Hattawidjaja d.h Tan Tek Hoat berdasarkan kutipan akta kematian nomor 57/KMT/JP/2013 yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Kepala Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Pusat telah meninggal dunia pada 9 Juni 2012;

4. Bahwa Wiryawan anak ke-1 (satu) dari almarhum Hattawidjaja d.h Tan Tek Hoat berdasarkan kutipan akta kematian nomor 3271-KM-13062023-003 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil kota Bogor Jawabarat telah meninggal dunia pada 21 Mei 2023;

5. Bahwa almarhum Hattawidjaja d.h Tan Tek Hoat yang merupakan orang tua dari Penggugat semasa hidupnya memiliki sebidang tanah, seluas seluas 577 m2 (lima ratus tujuh puluh tujuh ratus meter persegi ) yang terletak di jalan Pelabuan II Dayeuh luhur Kecamatan Warudoyong Kota Sukabumi berdasarkan sertifikat hak milik nomor 175, surat ukur nomor 5/dayeuhluhur/1999 atas nama pemegang hak Hattawidjaja d.h Tan Tek Hoat dengan batas batas sebagai berikut:

Besi I s/d III yang berdiri diatas batas Tembok a-b,b-c,l-d,e-f,f-g,g-h,h-i,i-a yang berdiri didalam. Tanda tanda batas menurut PMNA/Ka.BPN No.3/97 pasal 21 ayat 2 dan pasal 22 ayat 1a tidak perlu dipasang lagi;

Yang selanjutnya disebut sebagai tanah dan bangunan objek sengketa;

6. Bahwa Tergugat adalah seorang yang telah meminjam sertifikat tanah dan bangunan objek sengketa, yaitu sertifikat hak milik nomor: 175, surat ukur nomor 5/dayeuhluhur/1999 atas nama pemegang hak Hattawidjaja d.h Tan Tek Hoat milik Penggugat, untuk keperluan dan dijadikan jaminan dalam

Halaman 4 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peminjaman uang Tergugat kepada Turut Tergugat 3, dan kemudian selanjutnya mengakuinya kepemilikan sertifikat tersebut sebagai Tergugat atas dasar jual beli;

7. Bahwa TURUT TERGUGAT I adalah seorang yang mengaku orang kepercayaan TERGUGAT yang membantu TERGUGAT meminjam sertifikat hak milik nomor: 175, surat ukur nomor 5/dayeuhluhur/1999 atas nama pemegang hak Hattawidjaja d.h Tan Tek Hoat milik PENGUGAT dengan alasan untuk dijadikan sebagai jaminan atas peminjaman uang kepada TURUT TERGUGAT III, yang selanjutnya mengakui kepemilikan sertifikat tersebut sebagai TERGUGAT atas dasar jual beli;

8. Bahwa TURUT TERGUGAT II adalah Notaris dan PPAT yang membantu proses atas beralihnya nama kepemilikan sertifikat hak milik nomor: 175, surat ukur nomor: 5/dayeuhluhur/1999 dari atas nama Hattawidjaja d.h Tan Tek Hoat menjadi atas nama TERGUGAT melalui penerbitan Akta Jual beli;

9. Bahwa TURUT TERGUGAT III adalah sebuah perusahaan bank yang meminjamkan uang kepada TERGUGAT dan meletakkan hak tanggungan di sertifikat hak milik nomor 175, surat ukur nomor 5/dayeuhluhur/1999 atas nama TERGUGAT;

10. Bahwa TURUT TERGUGAT 4 adalah instansi pemerintah yang memproses dan menerbitkan sertifikat hak milik nomor 175, surat ukur nomor 5/dayeuhluhur/1999 dari atas nama Hattawidjaja d.h Tan Tek Hoat menjadi atas nama TERGUGAT;

11. Bahwa awal terjadinya perkara a quo terjadi pada sekitar tahun 2010, ketika itu TURUT TERGUGAT 1 yang mengaku suruhan dari TERGUGAT datang menemui PENGUGAT untuk menyampaikan maksud tujuannya, yaitu mewakili TERGUGAT untuk meminjam sertifikat milik PENGUGAT yang akan dijadikan jaminan atas peminjaman uang TERGUGAT ke Bank untuk keperluan membiayai Proyek TELKOM yang berlokasi di provinsi Sumatera;

12. Bahwa atas permintaan peminjaman tersebut PENGUGAT tidak langsung memberikan jawaban, dengan alasan akan dikomunikasikan terlebih dahulu kepada keluarga;

Halaman 5 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa selanjutnya TURUT TERGUGAT I kembali menanyakan mengenai peminjaman sertifikat tersebut, dan berkali kali TURUT TERGUGAT I menyakinkan bahwa sertifikat tersebut hanya dipinjam dan setelah selesai proyek nanti akan dikembalikan, untuk meyakinkan PENGUGAT diperlihatkan beberapa surat diantaranya surat pernyataan pinjam meminjam sertifikat yang dibuat oleh TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I dan dijanjikan sebuah keuntungan;

14. Bahwa pada akhirnya setelah beberapa kali diyakinkan oleh TURUT TERGUGAT 1, terlebih dijanjikan keuntungan oleh TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT, selanjutnya PENGUGAT menyetujui untuk meminjamkan Sertifikat Hak Milik nomor 175 atas nama Hattawidjaja d.h Tan Tek Hoat untuk dijadikan jaminan atas hutang TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT III;

15. Bahwa atas diberikannya persetujuan peminjaman sertifikat tersebut, TERGUGAT kembali datang menemui PENGUGAT dengan memberitahukan bahwa proses peminjaman uang kepada TURUT TERGUGAT III harus terlebih dahulu dilakukan perubahan nama kepemilikan, yaitu dari nama orang tua PENGUGAT Hattawidjaja d.h Tan Tek Hoat menjadi nama TERGUGAT dengan cara dibuatkan akta jual beli;

16. Bahwa PENGUGAT tanpa curiga dan tidak dijelaskan akibat hukum yang timbul dikemudian hari, akhirnya PENGUGAT menuruti apa keinginan dari TERGUGAT dan mau menandatangani kesepakatan tersebut, dengan syarat dan catatan bahwa sertifikat tersebut bukan untuk dijual belikan, akan tetapi hanya sebatas dipinjamkan saja untuk keperluan persyaratan sebagai jaminan dalam hal TERGUGAT meminjam uang kepada TURUT TERGUGAT III;

17. Bahwa selanjutnya pada tanggal 4 November 2010 TERGUGAT mengundang PENGUGAT dan Almarhum Ibu dan Kakak PENGUGAT serta mengundang juga TURUT TERGUGAT II selaku Notaris dan PPAT ke kantor TERGUGAT untuk melakukan proses peralihan / perubahan nama di sertifikat hak milik nomor 175 atas nama Hattawidjaja d.h Tan Tek Hoat menjadi nama TERGUGAT melalui proses penandatanganan akta jual beli yang dilakukan di

Halaman 6 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kantor TERGUGAT didaerah Jatinegara Jakarta Timur;

18. Bahwa pada saat penandatanganan akan dilakukan, TURUT TERGUGAT II selaku Notaris dan PPAT tidak membacakan dan tidak menjelaskan tentang isi dari akta jual beli yang harus ditanda tangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT serta kepada yang hadir dalam pertemuan tersebut, padahal sebelumnya PENGGUGAT dan keluarga sudah beberapa kali menyampaikan baik kepada TERGUGAT maupun kepada TURUT TERGUGAT II bahwa PENGGUGAT tidak bermaksud untuk memperjual belikan tanah dan bangunan bersertifikat hak milik nomor 175 atas nama Hattawidjaja d.h Tan Tek Hoat tersebut, PENGGUGAT mau menandatangani akta tersebut hanya dimaksudkan PENGGUGAT untuk meminjamkan sertifikat sebagai pemenuhan persyaratan TERGUGAT dalam meminjam uang kepada TURUT TERGUGAT III sebagaimana disepakati sebelumnya oleh TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I;

19. Bahwa setelah penandatanganan dari akta jual beli tersebut, tidak pernah ada penyerahan uang sebagai bentuk pembayaran atas jual beli tersebut;

20. Bahwa atas penandatanganan Akta jual beli tersebut, PENGGUGAT tidak jelaskan mengenai kewajiban pajak yang biasanya menurut pemahaman PENGGUGAT setiap jual beli tanah diwajibkan untuk membayar pajak;

21. Bahwa setelah penandatanganan dari akta jual beli tersebut, penguasaan fisik tanah dan bangunan tetap dikuasai oleh PENGGUGAT namun untuk sertifikat dikuasai oleh TERGUGAT dengan alasan akan diajukan perubahan nama dan selanjutnya akan dijadikan jaminan atas pinjaman TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT III;

22. Bahwa PENGGUGAT menganggap hal hal yang dianggap janggal dari jual beli tersebut sebagai salah satu penguatan bahwa akta jual beli tersebut memang tidak ada, hanya diperuntukan sebagai salah satu pemenuhan persyaratan dari proses peminjaman uang kepada TURUT TERGUGAT III;

23. Bahwa akta jual beli tersebut tercatat dengan nomor akta 439/2010 pada tanggal 4 November 2010 dibuat oleh TURUT TERGUGAT II selaku

Halaman 7 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris / PPAT;

24. Bahwa selanjutnya TERGUGAT kepada TURUT TERGUGAT IV mengajukan permohonan perubahan nama kepemilikan di sertifikat hak milik nomor 175 dari atas nama Hattawidjaja d.h Tan Tek Hoat menjadi nama TERGUGAT, atas permohonan tersebut TURUT TERGUGAT IV menyetujui sehingga menerbitkan perubahan tersebut;

25. Bahwa setelah terjadinya perubahan nama di sertipikat tersebut, kemudian TERGUGAT mengajukan pinjaman sejumlah uang sebesar Rp 600.240.000 (enam ratus juta dua atus empat puluh ribu) kepada TURUT TERGUGAT III dibuktikan dengan adanya Hak Tanggungan milik TURUT TERGUGAT III;

26. Bahwa pajak atas tanah tersebut sampai dengan gugatan ini diajukan masih terdaftar atas nama PENGUGAT dan sampai tahun 2023 selalu ruin dibayarkan;

27. Bahwa seiringnya waktu berjalan, TERGUGAT tidak kunjung datang kepada PENGUGAT padahal TERGUGAT telah janji akan mengembalikan sertifikat yang dipinjam dan memberikan keuntungan hasil dari pengerjaan proyek tersebut;

28. Bahwa pada saat PENGUGAT menanyakan hal tersebut kepada TERGUGAT, alangkah kagetnya PENGUGAT karena TERGUGAT tidak mengakui adanya proses peminjaman tersebut, TERGUGAT berdalih secara formal jual perubahan nama kepemilikan tersebut telah sah melalui jual beli dihadapan Notaris dan telah terbit sertifikat atas nama TERGUGAT bahkan TERGUGAT pernah melaporkan PENGUGAT kepada pihak Kepolisian;

### III. URAIAN FAKTA HUKUM;

1. Bahwa transaksi jual beli tanah dan bangunan objeknya adalah barang dan harga, Merujuk pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), 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. Harga dapat diartikan dengan alat pembayaran yang sah yaitu berupa sejumlah uang. Sedangkan barang yang

Halaman 8 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi objek jual beli tanah dan bangunan adalah hak atas tanah dan/atau bangunan;

Pada perkara a quo transaksi jual beli atas tanah tersebut tidak sesuai dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dimana TERGUGAT sebagai pembeli tidak melaksanakan pembayaran yang sah dan PENGUGAT tidak menerima sejumlah uang atas pembayaran dari jual beli tersebut;

2. Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:

## 2.1. Asas TERANG;

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT karena Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT;

## 2.2 Asas TUNAI;

Asas Tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran;

3. Asas TERANG dan TUNAI dapat diabaikan, Hal ini dikarenakan menurut Satjipto Rahardjo, pengertian asas hukum adalah:

“Asas hukum adalah jantungnya peraturan hukum, karena asas hukum

Halaman 9 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Sbk

### 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

merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum, bahwa peraturan-peraturan hukum itu pada akhirnya dapat dikembalikan kepada asas-asas tersebut. Di samping itu, asas hukum layak disebut sebagai alasan lahirnya peraturan hukum, atau merupakan ratio legis dari peraturan hukum. Dengan adanya asas hukum, maka hukum bukanlah sekedar kumpulan peraturan-peraturan, karena itu mengandung nilai-nilai dan tuntutan etis”;

Oleh karena itu, asas TERANG dan TUNAI menjadi jantungnya hukum agraria dalam hal perbuatan hukum jual beli tanah. Asas terang dan tunai dalam praktek jual beli tanah seringkali terjadi di masyarakat sehingga merupakan salah satu konsep yang dapat diartikan juga sebagai sifat keterbukaan dalam bertransaksi. Terang dapat diartikan bahwa jual beli dilakukan di hadapan para pihak dan PPAT. Sedangkan tunai dapat diartikan sebagai bentuk pembayaran yang pada saat terjadinya transaksi ada bukti uang saat itu juga seketika sesuai dengan harga kesepakatan kedua belah pihak;

Pada perkara a quo transaksi jual beli atas tanah tersebut tidak memenuhi dan bertentangan dengan asas hukum TERANG dan TUNAI, terhadap asas hukum TERANG pada perkara a quo, untuk proses jual beli secara formal memang telah dilakukan dihadapan PPAT, namun secara materil jual beli tersebut, belum memenuhi unsur sahnya jual beli, PPAT dinilai berat sebelah dan cenderung memihak kepada pembeli/TERGUGAT, kepada PENGUGAT, PPAT tidak menerangkan mengenai akibat hukum dari adanya proses jual beli, padahal sebelumnya PENGUGAT sudah menyampaikan bahwa PENGUGAT tidak bermaksud untuk menjual belikan objek sengketa, tetapi hanya meminjamkan saja untuk membantu TERGUGAT dalam persyaratan peminjaman uang kepada TURUT TERGUGAT III, namun PPAT dan TERGUGAT tetap meneruskan jual beli, selain itu PPAT tidak menjelaskan perihal hak dan kewajiban dari pihak penjual dan pembeli, termasuk perihal pajak, berikutnya terhadap asas hukum TUNAI, atas penandatanganan akta jual beli tersebut tidak dilaksanakan penyerahan uang sebagai pembayaran yang sah atas jual beli tersebut;

4. Bahwa SEMA No. 4 Tahun 2016 merumuskan kriteria pembeli yang beritikad baik, Dengan Bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pembeli

*Halaman 10 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Sbk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah, Konsep kepastian hukum mencakup sejumlah aspek yang saling mengkait., Salah satu aspek dari kepastian hukum ialah perlindungan yang diberikan pada individu terhadap kesewenang-wenangan individu lainnya, hakim dan administrasi (pemerintah);

Pada perkara a quo TERGUGAT sebagai Pembeli tidak dapat dikategorikan sebagai Pembeli yang beritikad baik, mengingat kesepakatan awal antara PENGUGAT dan TERGUGAT hanya meminjam sertifikat dan bukan jual beli, proses jual beli dimaksudkan para pihak untuk memenuhi persyaratan dalam hal peminjaman uang kepada TURUT TERGUGAT III, dan hal tersebut sudah disampaikan kepada Notaris/PPAT;

5. Bahwa Mengenai itikad baik dalam jual beli tanah, pada dasarnya dilihat dari telah terpenuhinya atau tidak terpenuhinya syarat sah dari jual beli tersebut, definisi pengertian pembeli beritikad baik adalah:

- a. Pembeli beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya;
- b. Pembeli dapat dianggap beritikad baik jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika Pembeli mengetahui atau dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan Penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik;
- c. Dalam perkara lelang, putusan-putusan Hakim pada dasarnya melindungi pembeli lelang, kecuali ketika Pembeli menyalahgunakan keadaan atau hak atas tanah terkait ternyata telah dihapuskan;

Pada perkara a quo TERGUGAT sebagai pembeli tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik mengingat dalam jual beli tersebut tidak terpenuhinya syarat sah dari jual beli tersebut, mengingat sebelumnya TERGUGAT sebagai pembeli sebelumnya sudah mengetahui bahwa adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya yaitu

Halaman 11 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT sebagai penjual tidak menjual belikan melainkan hanya peminjaman sertifikat saja, namun TERGUGAT tetap meneruskan jual beli dengan alasan sebagai pemenuhan persyaratan dalam peminjaman uang kepada TURUT TERGUGAT III;

6. Bahwa Setelah pemberlakuan UUPA, segala hal yang mengatur obyek tanah tidak lagi merujuk pada KUH Perdata, meskipun UUPA tidak memuat pengertian itikad baik, terkait penguasaan atau perolehan hak atas tanah. Selanjutnya, PP No. 24/1997 menyebut istilah itikad baik dalam hubungannya dengan penguasaan fisik atas tanah (Pasal 24) Pasal 24 ayat (2) huruf a menyatakan: "penguasaan [atas tanah, red.] tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya";

Pada perkara a quo TERGUGAT sebagai pembeli tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik mengacu kepada ketentuan diatas penguasaan fisik atas tanah masih berada ditangan PENGUGAT sebagai Penjual, dengan alasan PENGUGAT tidak merasa menjual belikan tanah tersebut;

7. Bahwa Bahwa dalam dalam Pasal 1356 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang menyebutkan: Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut;

Bahwa suatu perbuatan melawan hukum, harus memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum, yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang. Dengan perkataan lain melawan hukum ditafsirkan sebagai melawan undang-undang;
- b. Adanya Kesalahan, pengertian unsur kesalahan maksudnya bahwa dari perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang salah dan tidak

Halaman 12 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb

### 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

dapat dibenarkan. Pengertian unsur kesalahan dapat terjadi karena kesengajaan atau kelalaian;

c. Adanya Kerugian, pengertian unsur kerugian dalam Pasal 1356 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maksudnya adalah seseorang menderita kerugian yang disebabkan oleh orang lain. Seseorang yang menderita kerugian tersebut dapat menuntut ganti rugi;

I. Kerugian Materiil, secara analogis ketentuan ganti rugi dalam wanprestasi dapat diterapkan (biaya, kerugian yang sesungguhnya, bunga, serta keuntungan yang diharapkan);

II. Kerugian Immateriil, bersifat tidak kebendaan; Preventif berupa tuntutan agar tidak melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum tertentu; Deklaratif berupa tuntutan pernyataan bersalah dan permintaan maaf;

d. Ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggung jawab jika perbuatannya menimbulkan kerugian, dimana menurut teori ini si pembuat hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang selayaknya dapat diharapkan sebagai akibat dari pada perbuatan melawan hukum;

Pada perkara a quo dengan telah beralihnya nama kepemilikan atas tanah dan bangunan tentu sangat merugikan pihak PENGUGAT sebagai pemilik dari tanah tersebut;

8. Bahwa sebagaimana berlaku dalam Yurisprudensi sejak Putusan Hoge Raad 1919, Arrest 31 Januari 1919, mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang telah diatur dalam Pasal 1356 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan masih berlaku hingga saat ini, maka Perbuatan Melawan Hukum merupakan perbuatan tidak saja melanggar undang-undang Negara, tetapi juga termasuk pada asas kesusilaan, kepatutan dan perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak orang lain yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat atau bertentangan dengan kesusilaan, dan perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk

Halaman 13 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperhatikan kepentingan orang lain;

## IV. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT;

1. Bahwa dari uraian di atas, perbuatan Tergugat yang telah dengan sengaja dengan dibantu secara langsung maupun tidak langsung oleh Para Turut Tergugat yaitu melakukan peminjaman sertifikat milik Penggugat kemudian dengan alasan unuk pemenuhan persyaratan peminjaman uang kepada Turut Tergugat 3 dan diiming-imingi keuantungan, kemudian Tergugat melakukan perubahan nama kepemilikan di sertifikat atas tanah dan bangunan objek sengketa tersebut, sudah dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (onrechmatigedaad) yang sangat merugikan Penggugat sebagai pemilik sah Objek Tanah a quo, dengan demikian sehingga menjadi sangat wajar jika Penggugat menuntut balik haknya atas Objek Tanah Sengketa a quo;

2. Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan yang tidak saja melanggar undang-undang Negara, tetapi juga termasuk pada asas kesusilaan, kepatutan dan melanggar hak orang lain yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat atau bertentangan dengan kesusilaan, dan perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain, karena telah secara melawan hukum mengklaim dan mengakui kepemilikan Objek Sengketa Tanah a quo dengan cara tetap melakukan proses jual beli dengan tidak terpenuhinya syarat sah dari jual beli tersebut;

## V. KERUGIAN;

Bahwa akibat dari dilakukannya balik nama Sertifikat tanah dan bangunan objek sengketa yaitu sertifikat Hak Milik No. 175 dari nama orang tua Penggugat menjadi atas nama Tergugat dan tidak dilakukan pengembalian atas peminjaman sertifikat tersebut, Penggugat sangat dirugikan baik secara materiil maupun imateriil antara lain:

### a. Kerugian Materiil:

Jika tanah tersebut dijual dengan harga 2.000.000,- /m<sup>2</sup>, maka kerugian materiil dapat dihitung luas tanah dan bangnan dikali estimasi harga tanah

Halaman 14 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bangunan per meter persegi yaitu luas 577 m<sup>2</sup> X Rp 2.000.000 sebesar Rp. 1.154.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh empat juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil:

Beban psikologis akibat PENGGUGAT dilaporkan kepada pihak berwajib yang tidak bisa dihitung berdasarkan nilai uang;

## VI. PARA TURUT TERGUGAT HARUS TUNDUK DAN PATUH TERHADAP PUTUSAN DALAM PEKARA A QUO;

1. Bahwa atas tindakan para Turut Tergugat yang membantu Tergugat secara langsung maupun tidak langsung telah meminjam sertifikat objek sengketa milik Penggugat dan melakukan perubahan nama kepemilikan atas sertifikat tersebut serta mengaku sebagai pemilik dari objek sengketa tersebut sangat merugikan Penggugat;
2. Dengan demikian para Turut Tergugat dinyatakan wajib tunduk dan patuh pada putusan perkara a quo;

## VII. PETITUM;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka PENGGUGAT memohon kiranya yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi untuk memutus perkara sebagai berikut:

### PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah Ahli waris yang sah dari Hattawidjaja d.h Tan Tek Hoat;
3. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik nomor 175, surat ukur nomor 5/dayeuhluhur/1999 atas nama pemegang hak Hattawidjaja d.h Tan Tek Hoat merupakan bukti kepemilikan yang sah;
4. Menyatakan bahwa sebidang tanah, seluas 577 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh tujuh ratus meter persegi) yang terletak di jalan Pelabuhan II Dayeuh luhur Kecamatan Warudoyong Kota Sukabumi berdasarkan sertifikat hak milik nomor 175, surat ukur nomor 5/dayeuhluhur/1999 atas nama pemegang hak Hattawidjaja d.h Tan Tek Hoat dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 15 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Besi I s/d III yang berdiri diatas batas Tembok a-b,b\_c,l-d,e-f,f-g,g-h,h-i,i-a yang berdiri didalam, Tanda tanda batas menurut PMNA/Ka.BPN No.3/97 pasal 21 ayat 2 dan pasal 22 ayat 1a tidak perlu dipasang lagi adalah milik PENGUGAT; Menyatakan bahwa akta jual beli tersebut tercatat dengan nomor akta 439/2010 pada tanggal 4 November 2010 yang dibuat oleh Notaris / PPAT Muhammad Henri SH, tidak mengikat para pihak dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum; Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik nomor 175 surat ukur nomor 5/dayeuhluhur/1999 yang telah dirubah nama pemegang haknya dari atas Hattawidjaja d.h Tan Tek Hoat menjadi Eddy Sihombing/ Tergugat tidak berlaku dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum;

5. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat yaitu meminjam sertifikat hak milik nomor 175, surat ukur nomor 5/dayeuhluhur/1999 atas nama pemegang hak Hattawidjaja d.h Tan Tek Hoat dan tidak mengembalikannya, serta mengakui sebagai pemilik objek sengketa atas tanah dan bangunan seperti yang dicatat dalam sertifikat hak milik nomor 175, surat ukur nomor 5/dayeuhluhur/1999 Page 15 of 15 berdasarkan jual beli, terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);

6. Melakukan Sita Jaminan atau (Konserpatoir Beslaag) terhadap tanah seluas 577 m2 (lima ratus tujuh puluh tujuh ratus meter persegi) yang terletak di jalan Pelabuan II Dayeuh luhur Kecamatan Warudoyong Kota Sukabumi berdasarkan sertifikat hak milik nomor 175, surat ukur nomor 5/dayeuhluhur/1999;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian secara materiil maupun imateriil sebesar Rp. 1.154.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh empat juta rupiah);

8. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

9. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga (*Uit Voerbaar Bij Voerraad*);

10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

## SUBSIDAIR:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Halaman 16 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat IV masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III tidak datang atau tidak mengirimkan wakilnya kepersidangan meskipun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut menurut hukum sehingga dianggap tidak menggunakan haknya tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Yayan Mulyana, S.H., Panitera Muda Perdata pada Pengadilan Negeri Kota Sukabumi sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 September 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka persidangan dilaksanakan secara elektronik dengan memberikan penjelasan kepada para pihak yang berperkara;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

## **DALAM EKSEPSI;**

### **1. PENGADILAN NEGERI SUKABUMI TIDAK BERWENANG MENGADILI;**

1. Bahwa akan kami jelaskan Pengadilan Negeri Sukabumi tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, berdasarkan Pasal 118 HIR (*Herziene Indonesisch Regkement*) pada ayat (1) yang pada pokoknya mengatur Pengadilan Negeri yang berwenang memeriksa gugatan *a quo* pada gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang berbunyi "*Actor Sequitur Forum Rei* (gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat)";

2. Bahwa secara fakta tempat tinggal Tergugat beralamat di Apartemen Mitra Oasis T.C/503, RT.01, RW.02, Kelurahan Senen, Kecamatan Senen, Kota Jakarta Pusat yang diperkuat dengan isi Gugatan yang diajukan oleh

Halaman 17 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat bahwa Alamat Tergugat terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Bahwa berdasarkan uraian *a quo*, telah terbukti dengan jelas dan tidak bisa terbantahkan lagi bahwa Pengadilan Negeri Sukabumi Tidak Berwenang Mengadili;

## 2. GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*):

1. Bahwa sebagaimana yang dijelaskan oleh Undang-Undang Hukum Acara Perdata maka dalam hal mengajukan gugatan, gugatan haruslah jelas dan lengkap, bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dan Kuasa Hukumnya adalah Gugatan yang kabur substansinya karena tidak diformulasikan dengan dasar hukum (*rexhtgrond*) dan dasar fakta (*fatelijke grond*) yang jelas apakah gugatan tersebut Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan atau Gugatan Wanprestasi;

2. Bahwa Mahkamah Agung R.I. melalui Yurisprudensi-yurisprudensi tetapnya, menegaskan sikap terhadap gugatan yang mengandung petitum yang tidak jelas dengan memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

**Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975:**

*"Karena petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"*

**Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 492/K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970:**

*"Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut"*

Bahwa berdasarkan uraian *a quo*, maka sangatlah patut dan beralasan hukum jika gugatan Penggugat harus ditolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## 3. GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*);

1. Bahwa secara fakta pihak yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap dan atau kurang lengkap;

2. Bahwa senyatanya berdasarkan posita dalam gugatan *a quo* nomor 4 (empat) yang menyatakan Wiryawan adalah anak ke 1 (satu) dari almarhum

Halaman 18 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb

### 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

Hattawidjaja d.h Tan Tek Hoat telah meninggal dunia pada tanggal 21 Mei 2023, namun alm. Wiryawan masih mempunyai keturunan sebagai ahli waris pengganti dirinya yang harus ditarik menjadi pihak dalam perkara *a quo*;

3. Bahwa berdasarkan fakta diatas, Ahli Waris dari alm. Wiryawan tidak ikut dan atau TIDAK DITARIK sebagai Para Penggugat, maka terbukti dengan jelas dan tidak terbantahkan lagi bahwa gugatan Penggugat adalah Kurang Pihak, dan dengan demikian maka sudah sepatutnya gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Bahwa berdasarkan uraian *a quo*, sesuai dengan kaidah hukum yang terkandung didalam Putusan Mahkamah Agung R.I sebagai berikut:

**"PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NO.78 K/S.ip/1972, TANGGAL 11 NOVEMBER 1975 YANG MENYATAKAN":**

*"Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima";*

**"PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG R.I NO.546 K/Sip/1982, TANGGAL 31 AGUSTUS 1985 YANG MENYATAKAN":**

*"Gugatan tidak dapat diterima dalam perkara kurang pihak";*

## **DALAM POKOK PERKARA;**

1. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat seluruhnya, kecuali yang secara tegas diakui dan terang tentang kebenarannya, selanjutnya dalam pokok perkara menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat didalam surat jawaban *a quo*;

2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat pada Posita gugatan *a quo* nomor 6,7,11-16 yang secara garis besar menyatakan bahwa Tergugat telah meminjam sertifikat tanah dan bangunan, menyatakan bahwa Turut Tergugat I adalah orang kepercayaan dari Tergugat dan menyatakan Tergugat menyuruh Turut Tergugat I untuk meminjam sertifikat kepada Penggugat;

3. Bahwa akan kami jelaskan, senyatanya PENGUGAT serta alm. Wiryawan (kaka PENGUGAT) dan Turut Tergugat I yang membutuhkan dana untuk suatu kerjasama dalam pengadaan alat-alat kesehatan yang akan didatangkan dari luar negeri sehingga membutuhkan dana tersebut;

*Halaman 19 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa status Turut Tergugat I sekitar tahun 2010 adalah seorang karyawan di perusahaan milik TERGUGAT, kemudian Turut Tergugat I membantu PENGGUGAT dan alm. Wiryawan (kaka PENGGUGAT) untuk bertemu dengan TERGUGAT dengan maksud meminjam dana sebesar Rp. 316.750.000,00 (tiga ratus enam belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dengan jaminan asset *a quo*, namun TERGUGAT menolak dan menawarkan untuk dilakukan jual-beli;
5. Bahwa Turut Tergugat I sangat mengetahui kemampuan financial dari TERGUGAT, maka PENGGUGAT serta Kaka PENGGUGAT dan Turut Tergugat I menawarkan kepada TERGUGAT untuk membeli tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Pelabuhan II Desa Dayeuhluhur, RT.01, RW.09, Kecamatan Warudoyong, Kota Sukabumi, Jawa Barat dengan luas 577 m<sup>2</sup>;
6. Bahwa benar penandatanganan Akta Jual-Beli dilakukan di kantor TERGUGAT sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT dalam bagian posita surat gugatan *a quo* nomor 17;
7. Bahwa akan kami jelaskan, hal ini dilakukan atas permintaan PENGGUGAT dan PPAT Cq. Turut Tergugat II yang ditunjuk oleh PENGGUGAT, yang dimana Akta Jual-Beli *a quo* ditandatangani di Jakarta karena ibu kandung dari PENGGUGAT yaitu alm. Ibu Hartati sudah lanjut usia dan tidak dapat datang ke Sukabumi, hal ini sudah sesuai dengan Peraturan Kepala BPN Nomor: 1 Tahun 2006 tentang ketentuan Pelaksana **PP. 37 Tahun 2008 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 52 ayat (2)** yang berbunyi: *"PPAT dapat membuat akta diluar kantornya hanya apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di kantor PPAT karena alasan yang sah dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir dihadapan PPAT di tempat pembuatan akta disepakati"*;
8. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil PENGGGUGAT dalam gugatan *a quo* nomor: 18-22 yang menyatakan TERGUGAT terkesan melakukan tindakan-tindakan yang dapat merugikan PENGGUGAT;
9. Bahwa akan kami jelaskan, dalil-dalil gugatan yang dinyatakan PENGGUGAT terlalu mengada-ada dan bersifat berlebihan karena PENGGUGAT beserta alm.

Halaman 20 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ibu Hartati dan alm. Wiryawan dapat dikategorikan sebagai subjek hukum yang sudah cakap hukum untuk melakukan perbuatan hukum dan bukanlah seorang anak yang masih dibawah pengampuan dan atau perwalian dan atau seseorang yang butuh perlakuan khusus dalam setiap tindakannya, sedangkan PENGGUGAT adalah seorang "DOKTER" yang sudah tentu mempunyai kemampuan intelektual yang lebih baik sehingga dapat mengerti dengan yang namanya AKTA JUAL-BELI dengan segala konsekuensi hukumnya;

10. Bahwa benar dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam gugatan *a quo* nomor: 23-25 yang menerangkan bahwa Akta Jual Beli dibuat oleh Turut Tergugat II dan telah diajukan perubahan nama yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV;

11. Bahwa akan kami jelaskan, dengan terbitnya Akta Jual Beli No.439/2010 tanggal 4 November 2010 maka telah beralihnya kepemilikan hak atas tanah dan bangunan tersebut, yang dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang yang diberikan kuasa oleh undang-undang sehingga Sertifikat Hak Milik No.175 dengan Luas 577 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Pelabuhan II Desa Dayeuhluhur, RT.01, RW.09, Kecamatan Warudoyong, Kota Sukabumi, Jawa Barat saat ini telah menjadi milik dan atau atas nama TERGUGAT;

12. Bahwa PENGGUGAT dalam menerapkan Pasal 1356 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang Perbuatan Melawan Hukum adalah **SANGAT KELIRU** karena perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT sangatlah tidak bertentangan dengan peraturan tersebut dan TERGUGAT dapat dikatakan sebagai **PEMBELI BERITIKAD BAIK** dan **PERBUATAN TERGUGAT BUKAN MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**;

13. Bahwa akan kami jelaskan, secara faktual PENGGUGAT lah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah membawa kerugian oleh TERGUGAT dengan cara **MENYEWAKAN** tempat tersebut kepada bapak Irman dan CS untuk menampung barang rongsokan dengan jumlah besar **TANPA SEIZIN TERGUGAT** selaku pemegang hak atas kepemilikan tanah tersebut dalam jangka waktu kurang lebih 7 (tujuh) tahun;

Halaman 21 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa dengan diajukannya gugatan *a quo*, sebenarnya hanya merupakan salah satu upaya untuk menghindari dan memperlambat proses hukum yang saat ini perbuatan yang dilakukan oleh PENGUGAT dan Bapak Irman dan CS (usaha rongsok, bengkel bubut dan penjahit) telah kita laporkan ke Polres Sukabumi Kota atas dugaan berdasarkan Pasal 385 dan atau 406 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana;

### DALAM REKONVENSI;

1. Bahwa Tergugat Konvensi kedudukannya menjadi Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi kedudukannya menjadi Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa seluruh dalil-dalil yang diuraikan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada bagian Rekonvensi ini dianggap satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini/Konvensi;
3. Bahwa Tergugat Rekonvensi sejak beralihnya hak atas tanah tersebut secara sadar dan sengaja telah mengkomersialkan tanah tersebut kepada bapak Irman dan CS (usaha rongsok, bengkel bubut dan penjahit) dengan luas 577 M<sup>2</sup>, apabila tanah tersebut dikomersialkan dengan harga Rp. 6.333.332 (enam juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh dua rupiah) perbulan, maka uang yang telah diterima dan dinikmati oleh Tergugat Rekonvensi selama 7 (tujuh) tahun sebesar Rp. 6.333.332 x 84 bulan = Rp. 531.999.944 (lima ratus tiga puluh satu juta Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan ribu Sembilan ratus empat puluh empat rupiah);
4. Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 175 atas nama Penggugat Rekonvensi selaku pemegang hak atas tanah tersebut, Penggugat Rekonvensi tidak mengetahui bahkan tidak pernah menerima dan atau menikmati hasil dari tanah yang telah dikomersialkan oleh Tergugat Rekonvensi yang seharusnya dapat dinikmati dan diterima oleh Penggugat Rekonvensi;
5. Bahwa akibat dari dikomersialkannya tanah tersebut, Penggugat Rekonvensi sangatlah dirugikan secara materiil sebesar Rp. 531.999.944 (lima ratus tiga puluh satu juta Sembilan ratus Sembilan puluh Sembilan ribu Sembilan ratus empat puluh empat rupiah) dan menghambat pekerjaan Penggugat Rekonvensi;
6. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah dengan sadar dan sengaja mengkomersialkan tanah tersebut yang sudah bukan hak atas tanah tersebut

Halaman 22 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat dikategorikan bahwa Perbuatan Tergugat Rekonvensi Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

### DALAM EKSEKPSI:

1. Mengabulkan dan menerima seluruh eksepsi TERGUGAT;
2. Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

### DALAM KONVENSI:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat Bukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

### DALAM REKONVENSI:

1. Menerima dan mengabulkan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonvensi Merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayarkan kerugian materiil sebesar Rp. 531.999.944 (lima ratus tiga puluh satu juta Sembilan Sembilan puluh Sembilan ribu Sembilan ratus empat puluh empat rupiah);
4. Menetapkan pembebanan biaya perkara ini kepada Tergugat Rekonvensi.

ATAU;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat IV mengajukan jawaban sebagai berikut:

Halaman 23 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya, baik dalam Posita maupun dalam Petitum, serta menolak seluruh tuntutan, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat IV;

## DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa Hak Milik Nomor 175/Dayeuhluhur terbit pada tanggal 27 Februari 1999 seluas 577 m2 berdasarkan Pemberian Hak Milik dari bekas Hak Guna Bangunan Nomor 5/Dayeuhluhur atas nama Hatawidjaja dh. Tan Tek Hoat;
2. Bahwa kemudian pada tanggal 22 November 2010 beralih haknya kepada 1. Nyonya Janda Hartati (dh. Oey Kin Nio) 2. Wiryawan 3. Nyonya Hety Haryati alias Hety dh. Siok Lan (Penggugat), berdasarkan Keterangan Hak Waris Nomor 01/MH/KHW/X/2010 tanggal 30 Oktober 2010 yang dibuat oleh Muhammad Hendri, S.H. selaku Notaris di Sukabumi;
3. Bahwa pada tanggal yang sama (22 November 2010) beralih haknya kepada Eddy BJ. Sihombing (Tergugat) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 439/2010 tanggal 04 November 2010 yang dibuat oleh Muhammad Hendri, S.H. selaku PPAT untuk Wilayah Kota Sukabumi;
4. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 175/Dayeuhluhur pada tanggal 29 November 2011 tercatat adanya Hak Tanggungan Nomor 1382/2011 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 289/2011 tanggal 09 November 2011 yang dibuat oleh Cyrenia Ratrias Ismudiati, S.H., M.Kn. selaku PPAT untuk Wilayah Kota Sukabumi;

Berdasarkan seluruh dalil-dalil jawaban sebagaimana dikemukakan diatas maka Turut Tergugat IV mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan keputusan sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 439/2010 tanggal 04 November 2010 yang dibuat oleh Muhammad Hendri, S.H. selaku PPAT untuk Wilayah Kota Sukabumi, atas nama Eddy BJ. Sihombing mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 24 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 1382/2011 tanggal 29 November 2011 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat IV mempunyai kekuatan hukum mengikat serta diterbitkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya dalam perkara ini;

ATAU;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*);

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

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi mengajukan eksepsi kewenangan mengadili relatif yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Kisaran tidak berhak mengadili perkara a quo karena merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Menimbang bahwa terhadap hal tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela, yang amarnya sebagai berikut:

## MENGADILI:

1. Menolak eksepsi Tergugat;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

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

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama dr. Hetty Haryati dengan NIK 3175016601630001 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta Kota Jakarta Timur tanggal 06 Desember 2011, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3272042705080006 atas nama kepala keluarga Hatta Widjaya, yang dikeluarkan oleh Camat Warudoyong Kota Sukabumi tanggal 27 Mei 2008, selanjutnya diberi tanda P-2;

Halaman 25 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor: 3272-KM-09102015-0001 atas nama Hatta Widjaya yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Sukabumi tanggal 09 Oktober 2015, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor: 57/KMT/JP/2013 atas nama Hartati yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Pusat tanggal 19 April 2013, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor: 3271-KM-13062023-0003 atas nama Wiryaman yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Bogor tanggal 13 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 20 September 2010 dari para ahli waris Hatta Widjaya atas nama Hartati, Wiryawan dan DR. Hetty Haryati, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 175 Surat Ukur nomor 6/dayeuhluhur/1999 atas nama pemegang hak Hattawidjaja dh. Tan Tek Hoat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Sukabumi tertanggal 27 Februari 1999, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2019 atas nama Hatta Wijaya alamat Jalan Pelabuan Rw.09/Rt.001 Dayeuluhur Kota Sukabumi, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2024 atas nama Hatta Wijaya alamat Jalan Pelabuan RW 09 RT 001 Dayeuluhur Kota Sukabumi, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Perjanjian Kerjasama Pengadaan dan Pemasangan Outside Plant Fiber Optik (OSP-FO) Akses RMJ Tahun 2010 Nomor: K.Tel.141/HK.810/SUC-OO/2010 tanggal 10 Mei 2021, selanjutnya diberi tanda P-10;

Halaman 26 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi USEP MASNENDI, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namun tidak memiliki hubungan keluarga, baik sedarah maupun karena perkawinan dengan Penggugat dan tidak ada hubungan kerja;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui obyek yang disengketakan, terletak di Jalan Pelabuhan II Kelurahan Dayeuluhur Kecamatan Dayeuluhur Kota Sukabumi lahannya seluas 577 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh tujuh meter persegi);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas obyek sengketa tersebut, tapi hanya mengetahui letak tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa tanah yang ditempati Saksi adalah milik Penggugat;
- Bahwa di atas tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut selain ada rumah dan garasi, juga ada usaha rongsok dan tukang jahit;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang membangun rumah di atas obyek sengketa tersebut;
- Bahwa usaha rongsokan tersebut dikelola oleh Sdr. Firman kurang lebih 4 (empat) tahun;
- Bahwa sepengetahuan Saksi usaha rongsok tersebut juga masih titipan juga kepada Sdr. Firman, awal mula menempati lahan tersebut izin juga terlebih dahulu kepada Pak RW dan Sdr. Hattawidjaja untuk menempati saja, dan dipersilahkan menempati saja;
- Bahwa selain bengkel, usaha rongsokan dan tukang jahit tidak ada lagi bangunan lain yang dijadikan tempat usaha di atas tanah yang menjadi obyek sengketa;

Halaman 27 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bangunan di atas tanah tersebut sudah ada sejak Saksi pindah kurang lebih 8 (delapan) tahun yang lalu, pindah dari bengkel awal ke obyek sengketa tersebut;
- Bahwa sebelum Saksi menempati obyek lahan tersebut, sepengetahuan Saksi masih berupa lahan kosong;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pemilik lahan tersebut atas nama Sdr. Hattawidjaja;
- Bahwa dahulu Sdr. Hattawidjaja dengan Alm. Bapak Saksi yaitu Sdr. Amir disuruh menempati lahan tersebut karena tempat kosong dan mengurusnya, kebetulan setelah bapak saya meninggal 2 (dua) tahun yang lalu sehingga Saksi yang meneruskan Amanah dari Bapak Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui ada sengketa kepemilikan atas lahan tersebut karena sering kedatangan Pengacara dari Tergugat yang menyatakan bahwa lahan tersebut sengketa milik Tergugat serta menyuruh Saksi keluar dari lahan sengketa serta kemudian memperlihatkan surat somasi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Tergugat tidak pernah menempati tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat menyampaikan kepada Saksi untuk menempati lahan tersebut untuk dititip dan dirawat lahan tersebut;
- Bahwa Saksi hanya menempati lahan tersebut untuk dijadikan bengkel tanpa memberikan uang sewa atas pengelolaan lahan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Sdr. Hattawidjaja, hanya Alm. Bapak Saksi saja yang bertemu dengan Sdr. Hattawidjaja. Saksi hanya bertemu dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau lahan tersebut yang Saksi tempati tersebut pernah dijual;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut;

Halaman 28 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Sdr. Wiryawan namun tidak mengetahui kondisi Sdr. Wiryawan saat ini;
- 2. Saksi TJHIIN SIOE NGO, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namun tidak memiliki hubungan keluarga, baik sedarah maupun karena perkawinan dengan Penggugat dan tidak ada hubungan kerja;
  - Bahwa Saksi tidak kenal Turut Tergugat I, Saksi hanya mengenal Sdr. Wiryawan dan hanya mendengar cerita mengenai Tergugat dan Turut Tergugat I dari adiknya Sdr. Wiryawan;
  - Bahwa Sdr. Wiryawan sudah meninggal sejak tahun 2022 karena sakit serangan jantung;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi hubungan antara Sdr. Wiryawan dengan Tergugat adalah mitra;
  - Bahwa Saksi mendengar dan mengetahui sengketa tanah ini sudah lama, karena selain di Pengadilan Negeri Sukabumi juga di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui persis letak obyek tersebut, sepengetahuan Saksi di pinggir jalan di Kota Sukabumi dan luasnya sekitar 500m<sup>2</sup>;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi di atas tanah tersebut ada bangunannya tapi tidak tahu secara persis bangunannya;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa obyek tersebut telah dijual atau dibalik nama, karena menurut cerita Sdr. Wiryawan bukan dijual hanya dipinjamkan;
  - Bahwa seingatan Saksi menurut cerita Sdr. Wiryawan, pada waktu itu Tergugat butuh modal untuk suatu *project*, di bank itu ada *project* lain dan harus ada jaminan/agunan. Kemudian jaminan/agunan ini dipinjamkan oleh

Halaman 29 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb

#### 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

Sdr. Wiryawan kepada Perusahaan Tergugat, bukan untuk dijual tapi hanya dipinjamkan;

- Bahwa menurut cerita dari Sdr. Wiryawan bahwa beliau dengan Tergugat itu berteman, bahwa Turut Tergugat I itu sebagai Komisaris di PT ERA BANGUN, kemudian Sdr. Wiryawan itu mitranya. Katanya butuh uang untuk menutupi proyek dari PT. Telkomsel, jadi Tergugat yang mempunyai kredit, tapi kredit ini harus ada jaminan/agunan. Kemudian Sdr. Wiryawan mengatakan bahwa beliau mempunyai agunan tapi milik orangtuanya. Kemudian Turut Tergugat I mengatakan: *"ya udah..pinjeminlah! Nanti urusan bagaimana dibicarakan kemudian, nanti saya kembaliin uangnya. Kita lihat di bank disetujuinya berapa, nanti saya kembaliin"*

- Bahwa tujuan Sdr. Wiryawan meminjamkan sertifikat kepada Tergugat pertama karena teman, kemudian dikarenakan mungkin ada kompensasinya, tapi Saksi tidak paham hal tersebut;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait penyerahan peminjaman sertifikat tersebut, yang Saksi ketahui hanya setelah sertifikat tersebut sudah dipinjamkan;

- Bahwa sepengetahuan Saksi Sdr. Wiryawan menjadi stress karena permasalahan ini tidak kunjung selesai sejak tahun 2010;

3. Saksi DEWI S NEVADA, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namun tidak memiliki hubungan keluarga, baik sedarah maupun karena perkawinan dengan Penggugat dan tidak ada hubungan kerja;

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat karena pada waktu itu dari Timnya pernah ada yang datang ke kantor karena ada proyek, tapi Saksi tidak kenal langsung dengan Tergugat hanya melalui Timnya;

- Bahwa sepengetahuan Saksi di Timnya Tergugat itu ada yang Bernama Sdr. Pungky/Turut Tergugat I;

Halaman 30 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Sdr. Wiryawan sejak tahun 2009 sampai dengan 2013 sebagai atasan Saksi dulu, Sdr. Wiryawan memiliki Perusahaan yang bergerak di bidang alat Kesehatan sebagai Direktur Utama;
- Bahwa Saksi bekerja di perusahaan Sdr. Wiryawan sebagai marketing yang menawarkan barang produk dari perusahaan;
- Bahwa ada proyek kerjasama PT Era Bangun yang dimiliki oleh Tergugat dengan PT. Telkomsel, tapi asetnya dari Sdr. Wiryawan. Saksi diberitahu oleh Sdr. Wiryawan bahwa ada mitranya yang memerlukan uang pinjaman untuk suatu proyek kemudian meminjam jaminan milik Sdr. Wiryawan, tapi proyeknya seperti apa dan bagaimana Saksi tidak ketahui;
- Bahwa tujuan dari Sdr. Wiryawan meminjamkan kepada Tergugat karena ada bisnis. Kurang lebih ada keuntungan yang Saksi tidak ketahui detilnya, intinya sertifikat tersebut dipergunakan sebagai jaminan supaya bisa cair;
- Bahwa Saksi bisa mengetahui hal mengenai sertifikat Sdr. Wiryawan karena disamping Saksi merupakan marketing di Perusahaan Sdr. Wiryawan, Saksi juga marketing di tempat lain, jadi ada keingintahuan sehingga menanyakan kepada Sdr. Wiryawan;
- Bahwa Sdr. Wiryawan memiliki tanah di Sukabumi sekitar 500 m<sup>2</sup>;
- Bahwa Saksi tidak melihat penyerahan sertifikat kepada Tergugat, hanya mendengar saja;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil jawabannya dan gugatan Rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Tergugat Nomor 175 dengan luas 577 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Pelabuhan II Desa Dayeuhluhur RT 01 RW 09 Kecamatan Warudoyong Kota Sukabumi Jawa Barat, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Putusan Tingkat pertama Nomor 193/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Putusan Tingkat banding Nomor 739/PDT/2016/PT.DKI yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta, selanjutnya diberi tanda T-3;

Halaman 31 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Putusan Tingkat kasasi Nomor 1262 K/PDT/2018 yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Penetapan Nomor 30/G/2015/PTUN-BDG yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandung, selanjutnya diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Penetapan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Skb yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Sukabumi, selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Surat Nomor: 09/IC-R/SPP/VI/2024 tanggal 28 Juni 2024 perihal Pengaduan Bangunan Liar yang ditujukan kepada Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Sukabumi, selanjutnya diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Surat Nomor: 03/IC-R/SPP/VI/2024 tanggal 02 Juli 2024 perihal Pengaduan yang ditujukan kepada Kapolres Sukabumi Kota, selanjutnya diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Surat Nomor : 03/IC-R/SPP/V/2024 tanggal 28 Mei 2024 perihal Somasi Pertama untuk mengosongkan tanah dan bangunan, selanjutnya diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Surat Nomor : 06/IC-R/SPP/VI/2024 tanggal 05 Juni 2024 perihal Somasi Kedua, selanjutnya diberi tanda T-10;
11. Fotokopi Surat Nomor : 08/IC-R/SPP/VI/2024 tanggal 12 Juni 2024 perihal Somasi Ketiga, selanjutnya diberi tanda T-11;
12. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor : 439/2010 tanggal 4 November 2010 atas nama Eddy BJ Sihombing Cq. Tergugat, selanjutnya diberi tanda T-12;
13. Fotokopi Roya Hak Tanggungan Peringkat I (pertama) Sertifikat Hak Tanggungan No. 1382/2011 atas Sertifikat Hak Milik No. 175/Dayeuhluhur yang dikeluarkan oleh PT Bank DBS Indonesia pada tanggal 19 Agustus 2013, selanjutnya diberi tanda T-13;
14. Fotokopi Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan: 8083/2024 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sukabumi pada tanggal 24 Juli 2024, selanjutnya diberi tanda T-14;
15. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB untuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun pajak 2021 yang dikeluarkan oleh Bank BJB Cabang Kebayoran Baru pada tanggal 28 Oktober 2021, selanjutnya diberi tanda T-15;

Halaman 32 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotokopi *Invoice* Pajak PBB untuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun pajak 2022 yang dikeluarkan oleh Tokopedia pada tanggal 8 Juli 2024, selanjutnya diberi tanda T-16;
17. Fotokopi *Invoice* Pajak PBB untuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun pajak 2023 yang dikeluarkan oleh Tokopedia pada tanggal 8 Juli 2024, selanjutnya diberi tanda T-17;
18. Fotokopi *Invoice* Pajak PBB untuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun pajak 2024 yang dikeluarkan oleh Tokopedia pada tanggal 8 Juli 2024, selanjutnya diberi tanda T-18;

Menimbang bahwa Tergugat tidak mengajukan Saksi meski telah diberikan waktu kepada Tergugat;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan Ahli yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Ahli TEMMY FITRIAH ALFIANY, S.H., M.Kn., dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Ahli merupakan Dosen Pengajar di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sukabumi (UMMI) mengajarkan mata kuliah Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata sejak tahun 2014;
- Bahwa Ahli telah melihat gugatan dari Tergugat;
- Bahwa dari yang Ahli pahami setelah melihat perkara ini permasalahannya mengenai kepemilikan tanah sengketa, kemudian adanya Perbuatan Melawan Hukum dan terkait sertifikat. Jadi, adanya jual beli yang menurut pihak Tergugat yang disengketakan karena adanya Akta Jual Beli kemudian sudah beralih hak ke atas nama Tergugat;
- Bahwa Ahli sudah melihat *copy* Akta Jual Belinya dan Sertifikatnya;
- Bahwa untuk proses-prosesnya sudah sesuai dengan prosedur hukum kalau melihat dari Akta Jual Belinya karena yang Saksi lihat dari Akta Jual Beli dan Sertifikatnya. Tapi kalau untuk proses sampai terjadinya Akta Jual Belinya Saksi tidak mengetahui karena Saksi bukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta Jual Beli tersebut. Jadi, kalau dilihat dari Akta Jual Belinya memang betul ada Akta Jual Beli dan di dalam Sertifikat

Halaman 33 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pun beralihnya karena jual beli yang sesuai dengan Akta Jual Belinya, ada alas haknya;

- Bahwa perbuatan melawan hukum harus ada unsur-unsur terpenuhi yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kerugian, adanya kesalahan, dan adanya klausul sebab akibat. Jadi, keempat unsur tersebut harus terpenuhi, baru bisa dikatakan bahwa peristiwa itu dasarnya perbuatan melawan hukum. Akta Jual Beli termasuk ke dalam Akta otentik, jadi Akta otentik ini adalah Akta yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat tapi belum sampai tingkatan menentukan, yang berarti memang dalam Akta otentik ini masih bisa terdapat cacat hukum dalam proses pembuatannya selama hal tersebut bisa dibuktikan adanya kesalahan dalam pembuatan Akta otentik tersebut. Tapi selama tidak dapat dibuktikan adanya unsur cacat hukumnya, berarti Akta otentik itu mempunyai kekuatan hukum sempurna dan mengikat, jadi semua orang harus menerima bahwa apa yang dijelaskan dalam Akta itu memang seperti itu yang terjadi;

- Bahwa Kalau bisa dibuktikan bahwa ada kesalahan dalam proses pembuatan Akta. Karena Akta Jual Beli dan Sertifikat merupakan 2 (dua) dokumen yang berbeda dan berbeda pula pejabat yang berwenang, di mana Akta Jual Beli pejabat yang berwenang adalah PPAT yang bersangkutan. Sebelum terbitnya Akta Jual Beli harus ada prosedur yang ditempuh, seperti pengecekan dokumen, kemudian ketika para pihak akan menandatangani, maka selaku PPAT memastikan bahwa pembeli sudah mendapatkan haknya dengan membayarkan dan penjual juga sudah mendapatkan haknya dengan menerima pembayaran. Jadi harus dipastikan terlebih dahulu karena sekali membubuhkan tandatangan pada dokumen berarti sejak saat itu sudah mulai peralihan karena Akta Jual Beli merupakan alas hak atau bukti untuk peralihan. Sedangkan sertifikat ini juga tidak akan terjadi kalau prosedurnya ini juga tidak lengkap, maka BPN pun tidak akan memproses berkas-berkas yang memang dirasa tidak memiliki ketentuan;

- Bahwa Kalau bisa dibuktikan bahwa pada saat pembuatan Akta Jual Beli misalkan dilakukan karena adanya unsur penipuan, pemaksaan, maka akta tersebut bisa dibatalkan dan dipulihkan kembali. Tetapi tetap harus dibuktikan

Halaman 34 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb

### 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

di mana letak kesalahannya, kemudian tidak sesuai prosedurnya seperti apa, maka Aktanya dapat dibatalkan kalau memang di dalam pembuatannya terjadi kesalahan. Jadi Akta tersebut memang tidak sesuai dengan syarat sah perjanjian karena syarat sah perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu ada 4 (empat) yaitu sepakat, cakap, tertentu, dan kausa yang halal. Kalau syarat subyektif ini bisa dibuktikan bahwa ada yang tidak sesuai maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan;

- Bahwa yang harus dibuktikan terlebih dahulu adalah ketidak sesuaian dalam proses Akta Jual Beli ini, kalau bisa dibuktikan bahwa pembuatan Akta Jual Beli ini tidak sesuai dengan ketentuan, maka bisa dimintakan pembatalan Akta Jual Belinya. Setelah itu kita bisa mengajukan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) bahwa karena ada kesalahan, maka pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) pun akan memiliki data karena pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak akan mungkin merubah kepemilikan kalau alas haknya ini tidak dirubah/tidak dipertanyakan;

- Bahwa Dari kasus yang pernah terjadi seperti kasus Nirina Zubir sudah dipulihkan sertifikatnya kepada atas nama yang bersangkutan, jadi seharusnya di semua Badan Pertanahan Nasional (BPN) pun bisa merubahnya asalkan sesuai dengan prosedur;

- Bahwa Pertama harus dibuktikan terlebih dahulu dari Akta Jual Belinya itu, tidak bisa juga secara sepihak misalnya penjual atau pembeli sebelumnya datang ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk merubah karena Ketika jual beli merupakan kesepakatan para pihak, jadi walaupun mau merubah berarti harus dengan kesepakatan para pihak, ketika salah satu pihak tidak setuju berarti ada sengketa di situ dan harus diselesaikan;

- Bahwa dibatalkan terlebih dahulu Akta Jual Belinya kalau memang terbukti ada kesalahan dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut tidak sesuai dengan prosedur dan hal tersebut juga harus dimintakan pendapat dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat sertifikat tersebut karena yang mengetahui proses terjadinya transaksi itu adalah PPAT yang bersangkutan dengan BPN, jadi kedua pihak tersebut yang memang harus dimintakan

Halaman 35 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pendapat bahwa prosesnya itu apakah sudah sesuai dengan prosedur atau tidak;

- Bahwa Ketika sudah menandatangani Akta Jual Beli (AJB) otomatis akan melalui tahapan berikutnya, kita punya waktu selama 7 (tujuh) hari untuk mendaftarkan akta yang sudah kita buat untuk diserahkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) karena aslinya ada 2 (dua) yaitu 1 (satu) rangkap untuk Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan 1 (satu) rangkap lagi untuk didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jadi, setelah ditandatangani akan langsung didaftarkan peralihannya;

- Bahwa kewajiban dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah membuat Akta, untuk proses pendaftaran sebetulnya bukan merupakan kewajiban dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetapi karena kebiasaan lumrahnya itu bahwa setiap kegiatan tersebut langsung didaftarkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena untuk mendaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) pun sekarang sistemnya sudah online dengan aplikasi "sentuh tanahku", jadi menggunakan akses akun mitra Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan. Jadi semua data kelengkapan itu kita upload di system mitra Badan Pertanahan Nasional (BPN) via online, nanti fisiknya baru kita kirimkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan sekarang pun sudah terbit e-sertifikat;

- Bahwa untuk syarat sah perjanjian di dalam Pasal 1320 KUHPdata. Kalau dinyatakan sah jual beli berarti setelah ditandatanganinya Akta Jual Beli karena alas hak peralihannya yaitu akta otentik untuk dalam hal perjanjian jual beli karena kalau tidak ada akta otentik berarti tidak ada jual beli. Kalau misalnya kwitansi merupakan bukti pembayaran, sedangkan untuk peralihannya harus akta otentik.

- Bahwa di dalam Pasal 1457 KUHPdata bahwa jual beli adalah kesepakatan antara penjual dan pembeli di mana penjual berjanji menyerahkan barang kepada pembeli.

- Bahwa selanjutnya di Pasal 1458 KUHPdata dinyatakan bahwa perjanjian jual beli dianggap telah terjadi jika penjual dan pembeli sudah menyetujui harga dan keadaan barang meskipun barang belum diserahkan atau dibayar.

Halaman 36 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb

### Disclaimer

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



Berarti sepakat tentang barang dan harganya, tapi kalau dalam benda tidak bergerak ada ketentuan wajib bahwa penyerahan benda tidak bergerak harus disertai dengan pendaftaran. Jadi selain sepakat harus ada bukti peralihan. Kalau untuk benda bergerak penyerahannya bisa secara langsung dan tidak ada kewajiban untuk mendaftarkan;

- Bahwa Penyerahan benda tidak bergerak harus disertai dengan pendaftaran, tidak bisa langsung menyerahkan barang karena dalam benda tidak bergerak orang dikatakan sebagai *bezit* atau *bezogter* pemilik adalah orang yang Namanya tercantum dalam bukti kepemilikan. Jadi kalau bendanya sudah beralih pun tapi kalau bukti kepemilikannya tidak diubah, maka secara hukum orang yang dinyatakan sebagai pemilik adalah orang yang tercantum di bukti kepemilikan;

- Bahwa asas terang dan tunai artinya kalau misalnya sudah terjadi jual beli apalagi dibuatkan Akta Jual Beli, itu berarti sebagai PPAT juga harus memastikan bahwa penjual telah melaksanakan kewajibannya menerima uang dari pembeli dan pembeli juga sudah membayarkan uang sesuai dengan yang tercantum dalam kesepakatan antara penjual dan pembeli, memang harus secara terbuka bahwa tidak boleh ada yang disembunyikan. Kalau memang masih ada pembayaran yang belum dilaksanakan, maka sebagai PPAT juga tidak boleh membuatkan Akta Jual Beli karena kalau sudah muncul jual beli berarti pembayarannya sudah selesai. Kalau untuk pembayaran yang belum selesai menggunakan PPJB, yang dinyatakan bahwa belum bisa dilaksanakan jual beli kalau pembayarannya belum lunas;

- Bahwa apabila jual beli tersebut belum dilakukan pembayaran secara tunai, maka tidak sah karena jual beli itu dilakukan kalau para pihak sudah melakukan kewajiban masing-masing, dimana pembeli harus membayar kepada penjual dan penjual sudah menerima pembayaran, karena nanti bukti pembayaran pun akan dipakai untuk proses-proses selanjutnya seperti pajak atau AJB;

- Bahwa Ketika sebelum terjadinya penandatanganan jual beli, harus dipastikan oleh PPAT bahwa si penjual ini telah menerima uang hasil penjualan, dan pembeli juga harus sudah bisa menerima haknya karena

Halaman 37 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah terjadinya tandatangan jual beli. Namun apabila tidak terjadi, maka di sini ada unsur kelalaian, entah itu kelalaian dari PPAT tersebut, karena sepengetahuan saya kalau tidak ada bukti pembayaran, PPAT juga tidak bisa memproses lebih lanjut karena bukti pembayaran dan semua dokumen yang terkait jual beli ini saling berkesinambungan. Jadi sebelum penandatanganan jual beli sampai dengan proses balik nama untuk sertifikat tersebut. Kalau misalnya bisa dibuktikan bahwa pembuatan Akta Jual Beli ini ada unsur kelalaian, penipuan, atau memang cacat hukum maka bisa dibatalkan jual belinya karena Akta Jual Beli ini berifat sempurna dan mengikat, namun tidak bisa menentukan karena masih ada kemungkinan kalau dalam pembuatan dokumen ini cacat;

- Bahwa ada yang dikenal istilah jual beli performa/pura-pura, tapi Ahli yang juga sebagai PPAT ada kode etik dalam melaksanakan profesi harus menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian karena kalau kita juga mengeluarkan hak kita tidak sesuai prosedur, kita juga yang bermasalah karena profesi kita juga ada Badan Pengawas. Berarti dalam hal ini para pihak juga sudah melakukan penipuan kepada PPAT yang bersangkutan;

- Bahwa PPAT tidak ada kewajiban untuk menelusuri sejauh mana para pihak ini bersepakat karena kita focus di dokumen, jadi Ketika syarat formil dan materiil sudah terpenuhi dan dokumen sudah lengkap, bisa dilakukan proses jual beli dan dibuatkan Akta Jual Beli. Saya yakin profesi saya pun mempunyai kode etik dan harus dilaksanakan, jadi tidak membuatkan suatu Akta Jual Beli kalau dokumennya itu memang tidak lengkap dan tidak sesuai dengan ketentuan;

Menimbang bahwa Turut Tergugat IV untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 175/Dayeuhluhur, seluas 577 m2 atas nama Eddy BJ Sihombing, selanjutnya diberi tanda TT.IV-1;
2. Fotokopi Warkah Peralihan Hak Waris atas nama Nyonya Janda Hartati (dh. Oey Kin Nio), Wirawan dan Nyonya Hety Haryati alias Hety dh. Siok Lan. Berdasarkan Keterangan Hak Waris Nomor 01/MH/KHW/X/2010 tanggal 30

Halaman 38 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2010 yang dibuat oleh Muhammad Hendri, S.H. Notaris di Sukabumi, selanjutnya diberi tanda TT.IV-2;

3. Fotokopi Warkah Peralihan Hak Jual Beli atas nama Eddy BJ Sihombing. Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 439/2010 tanggal 04 November 2010 yang dibuat oleh Muhammad Hendri, S.H. PPAT untuk Wilayah Kota Sukabumi, selanjutnya diberi tanda TT.IV-3;

4. Fotokopi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor 05/2011 tanggal 10 Oktober 2011 yang dibuat oleh Diah Gayatri, S.H. Notaris di Kota Bekasi, selanjutnya diberi tanda TT.IV-4;

5. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 289/2011 tanggal 09 November 2011 yang dibuat oleh Cyrenia Ratrias Ismudiaty, S.H., M.Kn. PPAT untuk Wilayah Kota Sukabumi, selanjutnya diberi tanda TT.IV-5;

6. Fotokopi Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor 1382/2011 tanggal 29 November 2011, nama pemegang hak PT. Bank DBS Indonesia, yang berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Plaza Permata Lantai 12, Jalan M. H. Thamrin Kavling 57, Jakarta 10350, selanjutnya diberi tanda TT.IV-6;

Menimbang bahwa dalam persidangan Tururt Tergugat IV tidak mengajukan saksi dan/atau ahli meski telah diberikan waktu kepada Turut Tergugat IV tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 17 Desember 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi 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 KONVENSI:

#### Dalam Eksepsi:

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, baik eksepsi kompetensi relative maupun

Halaman 39 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksepsi prosesual, hal mana terhadap eksepsi kompetensi relatif atau Kewenangan Mengadili Pengadilan Negeri Sukabumi telah diputus melalui Putusan Sela sehingga tidak perlu dipertimbangkan lagi pada putusan akhir;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawaban juga mengajukan eksepsi prosesual yang akan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi prosesual tersebut menjadi satu kesatuan dibawah ini;

Menimbang bahwa majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi tentang Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena Penggugat Konvensi tidak lengkap dan atau kurang lengkap karena dalam posita gugatan gugatan menyatakan Wiryawan adalah anak ke 1 (satu) dari Alm. Hattawidjaja d.h Tan Tek Hoat yang telah meninggal dunia pada tanggal 21 Mei 2023, namun Alm. Wiryawan masih mempunyai keturunan sebagai ahli waris pengganti dirinya yang harus ditarik menjadi pihak dalam perkara *a quo*. Hal mana ahli waris dari Alm. Wiryawan tidak ikut dan atau tidak ditarik sebagai Penggugat dalam perkara *a quo*, sehingga sudah sepatutnya gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 244 K/Sip/1959 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 439 K/Sip/1969 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 516 K/Sip/1973 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2490 K/Pdt/2015 yang kesemuanya menegaskan bahwa *"tidak diwajibkan harus seluruh ahli waris menjadi Penggugat dalam gugatan tersebut, cukup salah seorang dari ahli waris saja yang mewakili kepentingan ahli waris yang lainnya, maka kepentingan ahli waris yang lainnya tersebut telah terwakili secara hukum"*. Berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat sudah tepat dan benar menentukan pihak sebagai Penggugat sebagaimana dijabarkan pada yurisprudensi tersebut, maka eksepsi Tergugat Konvensi tersebut tidak berdasar hukum dan ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tentang Gugatan Penggugat KABUR atau *"Obscuur Libel"* dengan bentuk Gugatan yang kabur substansinya karena tidak diformulasikan dengan dasar hukum (*rechtgrond*) dan dasar fakta (*fatelijke grond*) yang jelas, apakah gugatan tersebut Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan atau Gugatan Wanprestasi;

Halaman 40 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum, telah pula dijelaskan tuntutan nya mengenai pembatalan Akta Jual Beli yang tercatat dengan Nomor: 439/2010 antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 4 November 2010 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Muhammad Henri, S.H., dengan luas objek 577 m<sup>2</sup> yang terletak di jalan Pelabuan II Dayeuh luhur Kecamatan Warudoyong Kota Sukabumi, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 175 atas nama Hattawidjaja d.h Tan Tek Hoat menjadi Eddy Sihombing/Tergugat dan Penggugat Konvensi meminta Sertifikat Hak Milik tersebut yang telah dirubah menjadi atas nama Tergugat Konvensi tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga Majelis Hakim berpandangan hukum bahwa Penggugat Konvensi telah menguraikan dengan jelas dasar hukum (*rechtgrond*) dan dasar fakta (*fatelijke grond*) dalam gugatannya;

Menimbang bahwa berdasarkan penjelasan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tentang gugatan kabur sebagaimana disebutkan di atas, maka Majelis Hakim akan mejabarkan lebih luas tentang gugatan dikategorikan gugatan kabur, hal tersebut ada tidaknya keterkaitan dengan perkara a quo yang pemeriksaannya dilakukan secara utuh mulai dari awal sampai dengan pemeriksaan akhir, maka hal tersebut akan dipertimbangkan dibawah ini;

Menimbang bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam Bukunya *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, pada halaman 530 sampai dengan 536 yang menjelaskan beberapa bentuk gugatan kabur. Masing-masing bentuk didasarkan pada faktor tertentu, antara lain:

1. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
2. Tidak jelasnya obyek sengketa;
  - a. Tidak disebutkan batas-batas obyek sengketa (tanah);
  - b. Luas tanah berbeda dengan Pemeriksaan Setempat;
  - c. Tidak disebutkan letak tanah;
  - d. Tidak samanya batas dan luas tanah dengan yang dikuasai Tergugat;
3. Petitum gugatan tidak jelas;
4. Masalah posita wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 41 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb

#### 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

Menimbang bahwa pada poin 1 (satu) yaitu tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan telah dipertimbangkan di atas, maka lebih lanjut akan dipertimbangkan pada poin 2 (dua) yaitu tidak jelasnya obyek sengketa;

Menimbang bahwa untuk mempertimbangkan jelas atau tidaknya obyek sengketa, maka berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 perlunya mengadakan Pemeriksaan Setempat (*descente*) atas objek perkara atas barang-barang tidak bergerak yang perlu dilakukan oleh Majelis Hakim baik atas inisiatif Hakim karena untuk mendapatkan penjelasan atau keterangan yang lebih rinci atas obyek perkara maupun karena diajukan ekspesi atau atas permintaan salah satu pihak yang berperkara. Dalam hal kaitannya untuk mencegah apabila saat suatu putusan hendak dieksekusi, ternyata objek perkara tidak jelas sehingga menyebabkan putusan tersebut dinyatakan *non-executable* atau tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang bahwa walaupun pemeriksaan setempat bukanlah alat bukti formil dalam perkara perdata sehingga tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian, tetapi keberadaan pemeriksaan setempat menjadi penting sebagai keterangan bagi Hakim, sehingga dapat dijadikan dasar pertimbangan, dasar mengabulkan gugatan, ataupun untuk menentukan batas dan luas (Vide. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, hlm. 870-880);

Menimbang bahwa Majelis Hakim dan para pihak telah melaksanakan pemeriksaan obyek sengketa berupa tanah pada tanggal 17 Desember 2024 dengan hasil pemeriksaan setempat sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan dan benar adanya lokasi objek sebagaimana ditunjukkan oleh para pihak dan para pihak membenarkan lokasi objek tanah yang dipersengketakan tersebut;

Menimbang bahwa dalam sidang pemeriksaan setempat tersebut, Majelis Hakim telah mendapatkan suatu kenyataan atau fakta bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa seluas 577 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan Pelabuhan II Dayeuh Luhur Kecamatan Warudoyong Kota Sukabumi yang didalilkan oleh Penggugat sebagaimana dalam posita gugatan, ternyata didapati keadaan ketidaksesuaian obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Halaman 42 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa yang menjadi objek sengketa adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 175 dengan luas 577 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tembok pekarangan;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan trotoar Jl. Pelabuan II;
  - : Berbatasan dengan pagar besi tanah milik Sdr. Sebelah Selatan HATTAWIDJAJA (Sertifikat nomor 178);
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tembok selokan/kali;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut bahwa di sebelah Selatan obyek sengketa tersebut berbatasan dengan pagar besi milik Sdr. Hattawidjaja (in casu orang tua Penggugat Konvensi) sebagaimana dengan Sertifikat Hak Milik nomor 178 yang memiliki luas tanah sebesar 92 m<sup>2</sup> (Sembilan puluh dua meter persegi) yang mana dijadikan tempat rongsokan yang dikelola oleh Sdr. FIRMAN. Sedangkan tanah yang dijadikan obyek sengketa tersebut seluas 577 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 175 dalam perkara a quo, sehingga ada 2 (dua) terbit **SHM di atas objek yang sama yaitu SHM Nomor 175/2010 in casu perkara a quo dan SHM Nomor 178/Dayeuhluhur tahun 1999 dengan luas 92 m<sup>2</sup> atas nama Hattawidjaja;**

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menerangkan bahwa lokasi obyek tanah beserta batas-batasnya ada perbedaan dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tembok pekarangan;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan trotoar Jl. Pelabuan II;
  - : Berbatasan dengan tembok tinggi Ruko;
- Sebelah Selatan

- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tembok selokan/kali;

Menimbang bahwa terdapat perbedaan mengenai batas-batas objek sengketa antara dalil Penggugat dengan dalil Tergugat pada saat pemeriksaan setempat tersebut, di mana Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa objek yang menurut dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bahwa SHM Nomor 178/1999 bukan merupakan objek sengketa karena objek Nomor 178

Halaman 43 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 175 dengan surat ukur nomor 5/dayeuluhur/1999, jadi tidak ada 2 (dua) SHM sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut;

Menimbang bahwa dikarenakan ada perbedaan dalil terkait luas dan batas-batas obyek sengketa, sehingga Majelis Hakim menanyakan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam hal perbedaan tersebut, hal mana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memperlihatkan adanya SHM Nomor 178 di lokasi yang sama atas nama Hattawidjaja (in casu orang tua kandung Penggugat) dan Penggugat menyerahkan fotokopi SHM Nomor 178 tersebut kepada Majelis Hakim, disisi lain Majelis Hakim menanyakan kepada Tergugat namun Tergugat Konvensi keberatan dan tetap pada bahwa objek sengketa adalah satu kesatuan SHM Nomor 175 yang sudah dibalik namakan kepada Tergugat dan tidak ada sertifikat lain di atas objek sengketa tersebut;

Menimbang bahwa menurut Majelis Hakim obyek sengketa secara nyata baik batas-batas maupun luas yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi terdapat perbedaan pada saat pemeriksaan setempat, hal tersebut membuat ketidakjelasan yang berimplikasi penyelesaian perkara tidak secara tuntas untuk mendapatkkan kepastian tentang siapa yang berhak dan siapa yang melakukan perbuatan melawan hukum. Disisi lain dalam posita gugatan Penggugat Kovensi hanya menguraikan tentang SHM Nomor 175 tanpa ada mejelaskan bahwa di lokasi yang sama ada terbit SHM Nomor 178, permasalahan seperti a quo akan berimplikasi pada penentuan status kepemilikan nantinya, sehingga Majelis Hakim berpandangan bahwa gugatan yang demikian menurut prinsip-prinsip hukum acara perdata dikatakan sebagai gugatan kabur (*obscuur libel*) sebagaimana dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 415 K/Sip/1975 tanggal 20 Juni 1979 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 Jo. Yurisprudensi mahkamah Agung RI No 1559 K/Pdt/1989 tanggal 23 Oktober 1984, yang kesemuanya menyatakan bahwa terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima, hal

Halaman 44 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mana Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut akan Majelis Hakim kutip sebagai berikut:

Menimbang Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 415 K/Sip/1975 tanggal 20 Juni 1979 yang memberikan kaidah hukum: *"Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan Negeri dimana objek sengketaanya berupa sebidang tanah, maka dalam fundamentum petendi surat gugatannya harus disebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang disengketakan. Bilamana batas-batas tanah sengketa tidak disebutkan dengan jelas dalam surat gugatan tersebut, maka Hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima"*;

Menimbang bahwa apabila gugatan yang dikualifisir sebagai gugatan kabur (*obscuur libel*) karena obyek gugatan yang kabur (*error in objecto*) tersebut dikabulkan maka dapat menyebabkan putusan tersebut tidak dapat dilaksanakan eksekusi/*non-executable*;

## **Dalam Pokok Perkara;**

Menimbang bahwa oleh karena telah dipertimbangkan di atas bahwa eksepsi Tergugat diterima tentang gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan kabur (*Obscuur Libel*), sehingga tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut substansi pada pokok perkara, maka dengan demikian gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## **DALAM REKONVENSI:**

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya telah mengajukan gugatan Rekonvensi sebagaimana tersebut dalam gugatan rekonvensinya;

Menimbang bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam bagian konvensi sepanjang relevan, maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan menjadi satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan putusan rekonvensi ini;

Menimbang bahwa *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* menjelaskan bahwa dalam hal terdapat hubungan erat atau koneksitas antara gugatan konvensi dengan rekonvensi, dan putusan yang dijatuhkan kepada gugatan konvensi bersifat negatif

Halaman 45 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam bentuk gugatan tidak dapat diterima, atas alasan gugatan mengandung cacat formil (*error in persona*, *obscuur libel*, tidak berwenang mengadili, dan sebagainya) maka dalam kasus seperti ini:

- Putusan Rekonvensi asesor mengikuti putusan Konvensi;
- Dengan demikian, oleh karena putusan Konvensi menyatakan gugatan tidak dapat diterima, dengan sendirinya menurut hukum putusan Rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Rekonvensi ini harus pula dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang bahwa Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), maka terhadap Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 136 HIR dan Pasal 181 HIR serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI:

#### Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

#### Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

### DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan Gugatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.932.000,00 (satu juta sembilan ratus tiga puluh dua ribu rupiah);

Halaman 46 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb

#### 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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi, pada hari Selasa, tanggal 14 Januari 2025, oleh kami, Miduk Sinaga, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Siti Yuristia Akuan, S.H., M.H dan Christoffel Harianja, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Neneng Susilawati., S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Siti Yuristia Akuan, S.H., M.H.

Miduk Sinaga, S.H., M.H.

Christoffel Harianja, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Neneng Susilawati., S.H., M.H.

## Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp 30.000,00
2. Biaya ATK	: Rp 50.000,00
3. Penggandaan Berkas	: Rp 56.000,00
4. Biaya Panggilan	: Rp 716.000,00
5. PNBP	: Rp 50.000,00
6. Pemeriksaan setempat	: Rp1.000.000,00
7. PNBP Pemeriksaan Setempat	: Rp 10.000,00
8. Materai	: Rp 10.000,00
9. Redaksi	: Rp 10.000,00 +
Jumlah	: Rp1.932.000,00 (satu juta sembilan ratus tiga puluh dua ribu rupiah);

Halaman 47 dari 47 Putusan Nomor 20/Pdt.G/2024/PN Skb