



PUTUSAN

Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Subang yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Gugatan antara:

**MUCHTAR SINGHS, SH.**, beralamat di Jalan Jaksa No.09/10 Plamboyan, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Subang, Kabupaten Subang, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr(C). Deni Effendi, S.H., M.H., Fahrul Umam, S.H., M.H., dan Siti Aminah Singh, S.H., masing-masing Pengacara dan Penasihat Hukum pada Kantor Pengacara dan Penasihat Hukum PRABOE LAW FIRM & PARTNERS berkantor di Jalan. D. Kertawigenda No.24 Karanganyar Subang Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SK. 02/Pdn/PRB-LFV/2024 tanggal 01 Mei 2024, yang selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**JUNIAR RIJATAMA**, beralamat di Dusun Cikuda, RT.003/RW.008, Desa Hegarmanah, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fitriyana Zabbar Ahmad, S.H., dan Nona Idar Dartika, S.H., M.H., masing-masing Advokat pada KANTOR HUKUM TANDANG WIWAHA yang beralamat di Ruko E, Jalan Kutamaya, Lingkungan Gudang Kopi, Kelurahan Kota Kulon, Kecamatan Sumedang Selatan, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor tanggal 05 Juni 2024, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**IR. JARKASIH, M.SI**, beralamat di Dusun Cikuda, RT.003/RW.008, Desa Hegarmanah, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fitriyana Zabbar Ahmad, S.H., dan Nona Idar Dartika, S.H., M.H., masing-masing Advokat pada Ruko E, Jalan Kutamaya, Lingkungan Gudang Kopi, Kelurahan Kota Kulon, Kecamatan Sumedang Selatan, Kabupaten

Halaman 1 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sumedang, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor tanggal 05 Juni 2024, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**NOTARIS DAN PPAT JOICE HAPSARI FENDRINI, S.H., M.KN**, beralamat di Jalan

Kapten Hanafiah No.333, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Subang, Kabupaten Subang, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Rizal Alkatiri, S.H., Elly Susanti, S.S., S.H. dan Gema Bayu S., S.H. CLA, masing-masing Advokat pada Kantor Hukum MR & PARTNERS yang beralamat di Cluster Kasablanka Residen Blok C No. 1 Jl. Amil Malik Kel. Setia Mekar Kec. Tambun Selatan Kab. Bekasi 17510, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 2024-06/SKK//12/KH/MR&P tanggal 20 Juni 2024, yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SUBANG**, berkedudukan di

Jalan Mayjen Sutoyo Siswomiharjo No.44, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Subang, Kabupaten Subang, Jawa Barat, yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

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 tertanggal kosong bulan Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang pada tanggal 29 Mei 2024 dalam Register Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng, telah mengajukan Gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sekira di tahun 2003, Penggugat mendapatkan tugas dari Ketua BPP YABPEKNAS Pusat untuk melakukan perlindungan dan pengawasan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan raya subang pagaden Rt.02 Rw.01 Desa Cisaga Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang, seluas ±3120 M2

Halaman 2 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng



Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 154 atas nama Haris Munandar, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik adat;
- Sebelah timur berbatasan dengan jalan raya;
- Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik adat;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik adat/bengkel;

terkait permasalahan PJTKI (Penyalur Jasa Tenaga Kerja Indonesia) yang terkena masalah paspor dan visa palsu sehingga tidak bisa berangkat kerja keluar negeri, sejak itu Penggugat memasang banner di lokasi objek tersebut dengan tulisan "Sebidang tanah dan bangunan seluas ±3120 M2 SHM 154/Cisaga dalam perlindungan dan pengawasan Yabpeknas"; kemudian di tahun 2010 dengan sepengetahuan Yabpeknas tanah dan bangunan tersebut di split seluas ± 667 M2 dengan SHM atas nama Pramono. Selanjutnya sejak tahun 2010 Yabpeknas mengawasi dan melindungi sampai dengan Gugatan ini di ajukan luas tanah dan bangunan seluas ± 2453 M2 Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Haris Munandar yang awalnya seluas ± 3120 M2;

2. Bahwa Penggugat selain mendapatkan tugas untuk melakukan pengawasan dan perlindungan terhadap sebidang tanah dan bangunan tersebut juga diberikan dokumen berupa surat perjanjian tertanggal 8 Mei 2003 dan surat kuasa jual tertanggal 20 agustus 2003 yang dibuat di NOTARIS dan PPAT GALUH CANDRARINI, SH., bahwa apabila permasalahan sudah berakhir di tandai dengan di batalkannya kedua surat tersebut;
3. Bahwa sampai saat ini Penggugat belum mendapatkan perintah maupun informasi terkait selesainya permasalahan ini, tiba-tiba di bulan Desember 2023 Penggugat mendapatkan informasi di lapangan bahwa ada pemasangan plang di lokasi/objek tanah dan bangunan yang sedang dalam pengawasan dan perlindungan Yabpeknas yang sudah bersertifikat dengan nama JUNIAR RIJATAMA (Tergugat 1), sehingga Penggugat sebagai Kasubdit mengkonfirmasi kepada kuasa hukum Yabpeknas terkait adanya pemasangan plang tanpa izin di lokasi/objek tersebut, kemudian kuasa hukum yabpeknas di temui oleh beberapa orang yang mengakui kuasa hukum atas nama IR. Jarkasih M.Si (Tergugat II) dan Juniar Rijatama (Tergugat 1) yang mengatakan tanah dan bangunan yang masih dalam pengawasan dan perlindungan Yabpeknas sudah menjadi milik klien mereka, tentunya kuasa hukum yabpeknas memberikan keterangan terkait kronologis bahwa sampai dengan di pasanginya plang tersebut Penggugat belum pernah mengetahui ataupun di beritahu maupun di undang sebagai Kasubdit yabpeknas yang mejaga tanah

Halaman 3 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng



dan bangunan itu sejak tahun 2003, sehingga pertemuan tersebut tidak mendapat kan solusi atau jalan keluar karena masing-masing memegang pembuktian;

4. Bahwa Penggugat tidak habis pikir bagaimana bisa Tergugat I dan Tergugat II yang secara tiba-tiba memiliki SHM nomor 154/Cisaga atas nama JUNIAR RIJATAMA (Tergugat I) padahal kenyataannya tanah dan bangunan masih dalam pengawasan dan perlindungan Yabpeknas, bahwa Penggugat merasa keberatan atas di pasanginya plang yang di pasang di objek yang dalam pengawasan dan perlindungan YABPEKNAS tersebut, Penggugat sudah meminta untuk duduk bersama membahas permasalahan ini akan tetapi tidak mendapat titik temu sampai dengan Gugatan ini di daftarkan dipengadilan negeri subang;
5. Bahwa dalam kerangka sertifikat tanah, hal yang sangat mendasar adalah proses pengukuran dan berita acara pengukuran yang kemudian menerbitkan surat ukur dan gambar situasinya sehingga sesuai dengan kebenaran materilnya, kemudian pembeli yang beritikad baik tentunya akan mengecek ke lapangan baik sendiri maupun dengan NOTARIS yang di tunjuk oleh Tergugat I dan Tergugat II terkait objek tersebut apakah tidak dalam sengketa sehingga jelas dan mengetahui objek tersebut, faktualnya Penggugat dan juga tim lapangan yang mengawasi objek tidak pernah bertemu, melihat atau mendengar informasi adanya pihak NOTARIS dan PPAT JOICE TRIHAPSARI (turut Tergugat I) dan BPN Kabupaten Subang (turut Tergugat II) berada di lokasi objek sengketa untuk melakukan pengecekan dan pengukuran atas objek yang masih dalam pengawasan dan perlindungan hukum Yabpeknas;

**Bahwa berdasarkan "Putusan MARI No.1923 K/Pdt/2013", MARI dalam perkara ini menilai bahwa pembeli bukan pembeli beritikad baik, meskipun telah memegang Sertifikat Hak milik atas tanah Namanya sejak tahun 1999 dan 2020 karena pada waktu pembelian dia dianggap tidak mencermati objek tanah yang ternyata dikuasai oleh orang lain."**

**Bahwa berdasarkan "Putusan MARI No.1861 K/Pdt/2005, menganggap bahwa pembeli tanah bukan pembeli beritikad baik meskipun jual belinya telah dilakukan di hadapan PPAT dan telah terbit sertifikat, karena Ketika pembelian dilakukan masih terdapat sengketa di pengadilan antar penjual dan pihak ketiga. Dalam sengketa itu, penjual ternyata akhirnya dihukum untuk menyerahkan tanah (yang telah di beli oleh pembeli) kepada lawan."**

Bahwa pembeli dikategorikan sebagai pembeli beritikad buruk sebagai berikut:

- a. Tidak memeriksa siapa pemilik sebenarnya;



- b. Transaksi dilakukan tidak di hadapan PPAT;
  - c. Tidak mencermati obyek tanah yang ternyata dikuasai oleh orang lain;
  - d. Pada saat ingin membeli ternyata masih ada sengketa di pengadilan'
6. Bahwa bilamana sudah terbitnya Sertifikat Hak milik atas nama JUNIAR RIJATAMA (Tergugat I) atas objek tanah sengketa tersebut sedang Penggugat tidak mengetahuinya, maka demi memperlancar sertifikatnya kuat di duga Tergugat I dan Tergugat II dan turut Tergugat I telah melakukan rekayasa dan tipu muslihat dalam pengecekan data di lapangan terkait objek sengketa tersebut;
7. Bahwa merujuk pada bukti kepemilikan objek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II yang mengatakan terbit SHM di tahun 2020 kenapa tidak di tahun itu Tergugat I dan Tergugat II mengkonfirmasi Penggugat padahal Tergugat I dan Tergugat II mengetahui keberadaan Penggugat, bukan dengan melakukan pemasangan plang tanpa adanya konfirmasi pada Penggugat dan tim di lapangan di bulan desember tahun 2023, patut di duga Tergugat I dan Tergugat II tidak beritikad baik;
8. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai pada posita diatas, cukup beralasan hukum bagi pengadilan untuk menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menyerobot dan mengakui tanah obek sengketa adalah perbuatan melawan hukum dan menyatakan Sertifikat Hak Milik No.154/Cisaga atas nama JUNIAR RIJATAMA tidak mempunyai kekuatan alas hukum;
9. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai obyek tanah tanpa Hak dan melanggar hukum terhadap tanah objek sengketa telah nyata-nyata menimbulkan kerugian materil dan immaterial bagi Penggugat, **karenanya berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"**, sehingga berdasarkan hukum Penggugat berHak meminta ganti rugi kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah);
10. **Bahwa kerugian materil;**  
Biaya pengawasan dan perlindungan hukum sejak tahun 2003 sampai dengan Gugatan ini di ajukan sebesar Rp.5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah);  
**Bahwa kerugian immaterial;**  
Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai objek sengketa secara melawan hukum telah menimbulkan kerugian kepada Lembaga;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Penggugat sangat yakin apabila Tergugat I dan Tergugat II memiliki surat-surat yang ada dalam kekuasaannya baik yang di terbitkan oleh turut Tergugat I dan turut Tergugat II maupun pihak lain yang mana bila di telusuri penerbitan surat-surat tersebut kuat diduga perolehannya hasil rekayasa dan terkandung unsur melanggar hukum;
12. Bahwa untuk menghindari Tergugat I dan Tergugat II mengalihkan tanah objek sengketa kepada orang lain dan untuk menjamin terlaksananya isi putusan perkara ini, sehingga patut dan berdasar hukum Pengadilan Negeri Subang meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) terhadap tanah objek sengketa dalam perkara;
13. Bahwa dikarenakan Gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti otentik, maka sesuai pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara a quo dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu (uit voorbaar bijvooroad) meskipun ada Upaya hukum dari para Tergugat;
14. Bahwa segala surat-surat yang terbit untuk dan atas nama yang ada dalam kekuasaan Tergugat I dan Tergugat II mengenai tanah objek sengketa dalam perkara ini berdasar hukum pengadilan menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
15. Bahwa terhadap Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan perbuatan melawan hukum karenanya berdasarkan hukum, Pengadilan Negeri Subang menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan dalil-dalil Tersebut diatas maka kami mohon kepada Ketua pengadilan Negeri Subang melalui yang mulia Majelis Hakim untuk Memeriksa, mengadili, dan memberikan Amar putusannya sebagai berikut;

## PRIMAIR

- 1) Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan raya subang pagaden Rt.02 Rw.01 Desa Cisaga Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang, sebelumnya seluas  $\pm$  3120 M2 menjadi  $\pm$  2453 M2 Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 154 atas nama Haris Munandar, dengan batas -batas sebagai berikut:
  - a. Sebelah barat berbatas dengan tanah milik adat;
  - b. Sebelah timur berbatas dengan jalan raya;
  - c. Sebelah utara berbatas dengan tanah milik adat;
  - d. Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik adat/bengkel;

Halaman 6 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah masih dalam pengawasan dan perlindungan Yabpeknas sampai dengan adanya penyelesaian atau pembayaran.

- 3) Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II yang meyerobot dan mengakui tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
- 4) Menyatakan menurut hukum bahwa surat-surat yang terbit atas nama Tergugat I tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- 5) Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 154/Cisaga atas nama JUNIAR RIJATAMA tidak memiliki kekuatan hukum;
- 6) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang memperoleh Hak dari padanya untuk mengembalikan/menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa ada beban Hak apapun di atasnya;
- 7) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dengan total seluruhnya Rp.5.000.000.000.- (Lima milyar rupiah);
- 8) Bahwa kerugian materil;  
Biaya pengawasan dan perlindungan hukum sejak tahun 2003 sampai dengan Gugatan ini di ajukan sebesar Rp.5.000.000.000,- (Lima milyar rupiah);  
Bahwa kerugian immaterial;  
Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai objek sengketa secara melawan hukum telah menimbulkan kerugian kepada diri Penggugat dan Lembaga;
- 9) Memerintahkan turut Tergugat I dan turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
- 10) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

## SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I masing-masing menghadap Kuasanya, akan tetapi Turut Tergugat II tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 30 Mei 2024, 13 Juni 2024, tanggal 20 Juni 2024 dan tanggal 11 Juli 2024 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Turut Tergugat II;

Halaman 7 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Dian Anggraini Meksowati, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Subang sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Juli 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I menyatakan bersedia untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan Gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban secara elektronik, yang pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

### Eksepsi Tentang Kekurangan Pihak

Bahwa Gugatan Penggugat ternyata telah kekurangan pihak karena tidak menarik Sdr. HARIS MUNANDAR sebagai pihak. Padahal Sdr. HARIS MUNANDAR sangatlah penting posisinya karena sebagai pemilik asal tanah yang terletak di Jalan Raya Subang Pagaden RT. 02 RW. 01 Desa Cisaga, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang yang kemudian menjualnya kepada Tergugat I. Tergugat I sudah membeli secara sah menurut hukum, penuh itikad baik dari pemilik tanah semula yang namanya tercatat atas nama Sdr. HARIS MUNANDAR didalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 154/Cisaga dan sekarang sudah atas nama JUNIAR RIJATAMA (Tergugat I). Jadi sangatlah keliru dan fatal apabila di dalam Gugatan ini Sdr. HARIS MUNANDAR tidak ditarik sebagai pihak.

Dengan demikian sudah sangat nyata bahwa Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

### Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Salah Pihak (Error in Persona)

1. Bahwa di dalam Gugatan Penggugat telah menarik Tergugat I sebagai Pihak padahal Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat. Di dalam Gugatannya tidak diuraikan sengketa apapun antara Penggugat dan Tergugat I.

Halaman 8 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng

#### 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)



2. Bahwa merujuk pada Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4K/Sip/1958, tertanggal 13 Desember 1958, pada pokoknya ditegaskan :  
*“Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak”.*
3. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I tidak pernah ada suatu kesepakatan/perjanjian yang kemudian dilanggar oleh Tergugat I, yang menyebabkan Tergugat I dapat dikualifikasikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) terhadap Penggugat. Bagaimana mungkin seseorang dapat dikualifisir sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada orang lain, padahal diantara keduanya tidak pernah ada atau melakukan hubungan hukum ? Syarat utama dari suatu perbuatan melawan hukum adalah adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dalam hal ini dengan Tergugat I. Jika antara Penggugat dengan Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum, maka Gugatan tersebut dapat dikualifisir sebagai Gugatan yang mengada-ada atau tanpa dasar hukum yang jelas.
4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan fakta hukum yang dihubungkan dengan yurisprudensi sebagaimana yang telah diuraikan diatas, jelas Gugatan Penggugat merupakan Gugatan salah pihak (*Error in Persona*) karena Penggugat menjadikan Tergugat I sebagai salah satu pihak Tergugat dalam Gugatannya merupakan kekeliruan yang nyata, karena antara Penggugat dengan Tergugat I tidak terdapat hubungan hukum yang mendasari adanya perselisihan hukum. Oleh karenanya, sangat beralasan dan berdasar hukum apabila Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

#### Eksepsi Tentang Gugatan Tidak Jelas (*Obscuur Libels*)

1. Bahwa di dalam Gugatan Penggugat tidak disebutkan atas Hak Penggugat dari siapa YABPEKNAS mendapatkan Hak hukum untuk melakukan perlindungan dan penguasaan atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Raya Subang Pagaden RT. 02 RW. 01 Desa Cisaga, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 154/Cisaga tercatat atas nama HARIS MUNANDAR. Dalam posita poin 1 (satu) Gugatan hanya disebutkan :  
*“Bahwa sekira di tahun 2003, Penggugat mendapatkan tugas dari ketua BPP YABPEKNAS Pusat untuk melakukan perlindungan dan pengawasan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Subang Pagaden*

*Halaman 9 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT. 02 RW. 01 Desa Cisaga, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, seluas + 3.120 M<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 154 atas nama HARIS MUNANDAR, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah barat berbatas dengan tanah milik adat.
- Sebelah timur berbatas dengan jalan raya.
- Sebelah utara berbatas dengan milik adat.
- Sebelah selatan berbatas dengan tanah milik adat/bengkel.

Terkait permasalahan PJTKI (Penyalur Jasa Tenaga Kerja Indonesia) yang terkena masalah paspor dan visa palsu sehingga tidak bisa berangkat kerja ke luar negeri, sejak saat itu Penggugat memasang banner di lokasi objek tersebut dengan tulisan "sebidang tanah dan bangunan seluas + 3.120 M<sup>2</sup> SHM 154/Cisaga dalam perlindungan dan pengawasan Yabpeknas" :kemudian di tahun 2010 dengan sepengetahuan Yabpeknas tanah dan bangunan tersebut di split seluas seluas + 667 M<sup>2</sup> dengan SHM atas nama Pramono. Selanjutnya sejak tahun 2010 Yabpeknas mengawasi dan melindungi sampai dengan Gugatan ini di ajukan luas tanah dan bangunan seluas seluas + 2.453 M<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Haris Munandar yang awalnya seluas seluas + 3.120 M<sup>2</sup>.

2. Bahwa dalam Poin 2 (dua) Gugatan disebutkan :

"Bahwa Penggugat selain mendapatkan tugas untuk melakukan pengawasan dan perlindungan terhadap sebidang tanah dan bangunan tersebut, juga diberikan dokumen berupa surat perjanjian tertanggal 8 Mei 2003 dan surat kuasa jual tertanggal 20 Agustus 2003 yang dibuat di NOTARIS dan PPAT GALUH CANDRARINI, S.H., bahwa apabila permasalahan sudah berakhir di tandai dengan di batalkannya kedua surat tersebut."

Hal ini menyebabkan ketidakjelasan karena Penggugat tidak merinci dan atau menyebutkan apa isi dari dokumen Surat Perjanjian tertanggal 08 Mei 2003 dan Surat Kuasa Jual tertanggal 20 Agustus 2003 yang dibuat di Notaris dan PPAT GALUH CANDRARINI, S.H..

Dengan demikian sudah jelas bahwa Gugatan Penggugat adalah kabur, tidak jelas (Obscur Libels). Sehingga sudah selayaknya apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil Tergugat I sebagaimana telah dikemukakan dalam bagian Eksepsi di atas adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan oleh karenanya dianggap termuat pula dalam jawaban pokok perkara ini.

Halaman 10 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa proses jual beli tanah yang terletak di Jalan Raya Subang Pagaden RT. 02 RW. 01 Desa Cisaga, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, Tergugat I melakukan jual beli sudah dengan benar sesuai dengan proses hukum yang seharusnya. Sebagai pembeli Tergugat I sudah membeli tanah dari pemiliknya yang sah yakni Sdr. HARIS MUNANDAR. Tergugat I melakukan jual beli dengan dibantu oleh pejabat yang berwenang yakni dalam hal ini Notaris (Turut Tergugat I) sehingga terbit Sertifikat Hak Milik No. 154/Cisaga tercatat atas nama Tergugat I. Seluruh tahapan proses jual beli telah dilakukan oleh Tergugat I dan akhirnya Kepemilikan tanah termaksud beralih menjadi milik yang sah Tergugat I.
3. Bahwa Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat, sehingga Gugatan ini sangat salah alamat karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I. Apabila Tergugat I memasang plang, membangun, menguasai tanah yang terletak di Jalan Raya Subang Pagaden RT. 02 RW. 01 Desa Cisaga, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang itu sah secara hukum, karena Tergugat I adalah pemilik yang sah secara hukum atas tanah yang terletak di Jalan Raya Subang Pagaden RT. 02 RW. 01 Desa Cisaga, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang.
4. Bahwa di dalam Gugatan Penggugat posita poin 1 (satu), 2 (dua), dan 3 (tiga) tidak disebutkan secara gamblang Hak hukum apa yang menjadi dasar Penggugat menguasai tanah yang terletak di Jalan Raya Subang Pagaden RT. 02 RW. 01 Desa Cisaga, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang yang sekarang sudah menjadi milik sah secara hukum Tergugat I. Sehingga dengan demikian Gugatan Penggugat sangatlah tidak memiliki dasar hukum samasekali.
5. Bahwa apa yang dikemukakan oleh Penggugat dalam posita poin 5 (lima) Gugatannya yang menyebutkan ciri-ciri pembeli yang beritikad buruk yakni:
  - a. Tidak memeriksa siapa pemilik sebenarnya;
  - b. Transaksi dilakukan tidak di hadapan PPAT;
  - c. Tidak mencermati objek tanah yang ternyata dikuasai oleh orang lain;
  - d. Pada saat ingin membeli ternyata masih ada sengketa di Pengadilan.Adalah tidak benar sama sekali karena Tergugat I sudah membeli tanah termaksud sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dari pemilik sah, transaksi dilakukan dihadapan Notaris PPAT (Tergugat I), telah melihat objek dan tanah tidak dalam sengketa. Sehingga timbul dari instansi yang terkait yakni BPN Kabupaten Subang (Turut Tergugat II) Sertifikat Hak Milik No. 154/Cisaga. Dengan demikian jelas Gugatan Penggugat sangat tidak beralasan dan sudah

Halaman 11 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng



selayaknya ditolak oleh Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini.

6. Bahwa pada kenyataannya tidak ada satupun perbuatan Tergugat I yang merugikan Penggugat, karena Tergugat I dan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum sama sekali.
7. Bahwa apabila Penggugat merasa mengalami kerugian, maka sangat salah alamat apabila menuntut kepada Tergugat I karena Tergugat I tidak memberi tugas atau kewenangan apapun kepada Penggugat. Dengan demikian antara Tergugat I dengan Penggugat tidak ada hubungan hukum apapun.
8. Bahwa dengan demikian Tergugat I tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena pembelian tanah yang terletak di Jalan Raya Subang Pagaden RT. 02 RW. 01 Desa Cisaga, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang telah melalui prosedur sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
9. Bahwa sangatlah berlebihan dan tidak beralasan secara hukum apabila Penggugat telah menuduh Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena Tergugat I telah melalui seluruh proses dan atau tahapan yang seharusnya dalam jual beli tanah yang terletak di Jalan Raya Subang Pagaden RT. 02 RW. 01 Desa Cisaga, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Pengadilan Negeri Subang c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan, sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*). Terima kasih atas perhatian dan kebijaksanaan Majelis Hakim yang terhormat.

Menimbang bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I memberikan jawaban secara elektronik, yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

##### 1. EKSEPSI DOMINII (*LEGAL STANDING*)

Bahwa Penggugat bukanlah pihak yang memiliki kualitas atau Hak menggugat baik dengan mengatasnamakan pribadi maupun atas nama Yabpeknas (Yayasan Badan Perlindungan Konsumen Nasional) cabang Subang yang

Halaman 12 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng



memenuhi syarat untuk mengajukan Gugatan aquo ke Pengadilan atas peristiwa jual beli yang dilakukan oleh Penjual, Haris Munandar dan Tergugat I yang proses jualbelinya yang melibatkan Turut Tergugat I.

Bahwa secara hukum Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan Gugatan karena tidak jelas dimana letak hubungan hukum Penggugat dengan tanah objek perkara, Penggugat I, Penggugat II dan Turut Tergugat I.

*Black's Law Dictionary* menetapkan pengertian *Legal Standing* sebagai "A Party's right to make legal claim or seek judicial enforcement of a duty or right".

Dengan demikian, *Legal Standing* adalah penentu apakah seseorang yang berperkara merupakan subyek hukum yang telah memenuhi syarat menurut undang-undang untuk mengajukan perkara di muka pengadilan sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku.

Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) pada pokoknya adalah keadaan di mana seseorang atau suatu pihak ditentukan memenuhi syarat dan oleh karena itu mempunyai Hak untuk mengajukan permohonan penyelesaian perselisihan atau sengketa atau perkara hukum. Dalam tatanan hukum Indonesia, kedudukan hukum (*Legal Standing*) setiap pihak telah diberikan batasan dalam peraturan perundang-undangan.

Sebaliknya, Turut Tergugat I tidak pula mempunyai *legal standing* yang kuat untuk ditarik sebagai Turut Tergugat dalam kasus aquo. Notaris dan PPAT memiliki kedudukan sebagai pejabat umum yang diangkat, diawasi dan diberhentikan oleh Negara, produk hukum yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT merupakan arsip Negara, maka Notaris diberi amanat oleh Undang-Undang untuk melaksanakan sebagian urusan Negara untuk kepentingan masyarakat dan apabila telah melaksanakan prosedur dan substansi yang sesuai, maka Notaris dan PPAT lepas dari tuduhan atas pelanggaran hukum sesuai dengan bunyi pasal 51 KUHP. Jadi Notaris dan PPAT bukanlah para pihak yang terlibat di dalam akta, dan tidak bisa disebut sebagai turut serta karena hanya sebagai penengah yang menuliskan sesuatu perbuatan hukum atas kehendak para pihak saja.

## 2. EKSEPSI *ERROR IN PERSONA* / DISKUALIFIKASI *IN PERSON*

2.1. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum sebagai Penggugat, maka Penggugat dikategorikan juga sebagai orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena tidak mempunyai Hak untuk menggugat perkara aquo.

2.2. *Error in persona* juga dapat berupa kekeliruan terhadap orang yang ditarik sebagai Tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*). Bahwa yang seharusnya



digugat adalah orang lain dan bukanlah Tergugat. Bahwa Gugatan Penggugat tidak melibatkan pihak-pihak yang seharusnya dilibatkan dalam Gugatan atau pihak yang ditarik dalam Gugatan tidak memiliki kepentingan langsung dengan pokok Gugatan dimana dalam Gugatan aquo Tergugat I dan Tergugat II bukanlah orang yang seharusnya merupakan pihak yang terlibat karena Tergugat I dan Tergugat II hanyalah sebagai Pembeli, bukan Penjual atau Pihak yang memiliki tanah sebelum terjadi jual beli.

**2.3.** Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*). Bahwa komparasi Gugatan perkara aquo tidak lengkap sekaligus tidak jelas. Kurang lengkap dan sekaligus tidak jelasnya pertanggungjawaban yuridis dari para pihak dalam perkara ini, jelas membawa konsekuensi pada persoalan yang tidak bisa diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Dalam Gugatan aquo Penggugat tidak menarik Penjual objek sengketa sebagai Tergugat.

### 3. OBSCUUR LIBEL

Bahwa isi dari Gugatan Penggugat tidak jelas, kabur atau gelap (*onduidelijk*). Padahal agar Gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil Gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*).

Dalam Pasal 125 ayat 1 HIR jo Pasal 149 ayat 1 RBg dikemukakan bahwa Gugatan yang kabur adalah Gugatan yang: (i) salah satu atau dasar hukum Gugatan tidak jelas (ii) dasar peristiwa atau fakta Gugatan tidak jelas (iii) objek sengketa tidak jelas (iv) kerugian tidak dirinci (v) Petitum Gugatan tidak jelas (vi) Posita dan petitum saling bertentangan.

Dalam penerapannya pada kasus aquo:

#### 3.1 . Salah satu atau dasar hukum Gugatan tidak jelas:

- Bahwa Penggugat mendasarkan Gugatannya pada Surat Kuasa Menjual No. 9 tanggal 20 Agustus 2003 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Galuh Candrarini, S.H., dimana didalam Surat Kuasa Menjual tersebut, Penggugat bukanlah merupakan Penerima Kuasa dari Haris Munandar, sehingga dasar Gugatan Penggugat tidak jelas atau cacat hukum.
- Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Menjual di atas, dimana Penggugat bukanlah merupakan Penerima Kuasa, maka dasar hukum / kedudukan hukum / *legal standing* sebagai Penggugat tidak sah.

#### 3.2. Dasar peristiwa atau fakta Gugatan tidak jelas



- Bahwa berdasarkan fakta sebagaimana yang tertera dalam Surat Kuasa Jual No. 9 tanggal 20 Agustus 2003, Penggugat bukanlah sebagai pihak Penerima Kuasa, sehingga Penggugat tidak dapat menjabarkan dasar peristiwa atau fakta Gugatan yang sebenarnya.

### 3.3. Objek sengketa tidak jelas

- Objek yang disengketakan oleh Penggugat adalah berdasarkan Surat Perjanjian No. 3 tanggal 8 Mei 2003 dan Surat Kuasa Menjual No. 3 tanggal 20 Agustus 2003, yang merupakan sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 154/Cisaga yang terletak di Desa Cisaga Kecamatan Subang Kabupaten Subang Propinsi Jawa Barat seluas 3.120 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus dua puluh meter persegi) sebagaimana ternyata dalam Gambar Situasi tertanggal 16 – 12 – 1991 (enam belas Desember seribu Sembilan ratus Sembilan puluh satu) tertulis dan terdaftar atas nama Haris Munandar, sedangkan objek jual beli adalah sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 154/Cisaga yang terletak di Desa Cisaga Kecamatan Subang Kabupaten Subang Propinsi Jawa Barat seluas 2.453 m<sup>2</sup> (dua ribu empat ratus lima puluh tiga meter per segi), dengan demikianpun batas-batas tanah juga tidak sama yaitu:

#### a. batas objek berdasarkan Surat Perjanjian:

- sebelah barat berbatasan dengan tanah milik adat;
- sebelah timur berbatasan dengan jalan raya;
- sebelah utara berbatasan dengan tanah milik adat;
- sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik adat/bengkel.

#### b. batas objek dalam jual beli:

- sebelah barat berbatasan dengan tanah milik adat;
- sebelah timur berbatasan dengan jalan raya;
- sebelah utara berbatasan dengan tanah milik adat;
- sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Pramono.

### 3.4. Kerugian tidak dirinci

- Bahwa Penggugat juga tidak dapat memaparkan secara gamblang kerugian materil yang diderita oleh PJTKI atau Yabpeknas, apalagi oleh Penggugat sendiri.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil bantahan Turut Tergugat I di atas, maka sudah sepatutnya, secara yuridis Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA**

*Halaman 15 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi, merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam Pokok Perkara.
2. Bahwa secara tegas Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas Turut Tergugat I akui.
3. Bahwa Surat Kuasa Menjual diberikan oleh Haris Munandar kepada Edi Sunaryo dan Nonon Ucu Julaeha yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Galuh Candrarini, S.H. dalam Akta No. 9 tertanggal 20 Agustus 2003 bukan kepada Yabpekna, apalagi kepada Muchtar Singhs sebagai Penggugat.
4. Bahwa Surat Kuasa Menjual pada point 3 di atas diperoleh Turut Tergugat I setelah menghubungi Notaris dan PPAT Galuh Candrarini, S.H., pada saat setelah mendapatkan Gugatan dari Penggugat.

Surat Kuasa Menjual yang diberikan oleh Haris Munandar kepada Edi Sunaryo dan Nonon Ucu Julaeha yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Galuh Candrarini, S.H. dalam Akta No. 9 tertanggal 20 Agustus 2003 memberikan kuasa penuh kepada Penerima Kuasa atas segala tindakan pengurusan pemilikan tanah dengan ketentuan kuasa tetap dan tidak dapat dicabut kembali serta tidak akan berakhir karena sebab-sebab/dasar-dasar yang tercantum dalam Undang-undang/Hukum untuk mengakhiri suatu kuasa sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1813 KUHPerdara dan selain dari itu Penerima Kuasa juga dibebaskan dari kewajiban untuk memberikan pertanggungjawaban selaku Kuasa kepada Pemberi Kuasa.

Surat Kuasa sebagaimana kriteria yang dijabarkan di atas tergolong Surat Kuasa Mutlak yang dilarang dan harus batal demi hukum. Dalam Instruksi Menteri No 14 Tahun 1982 diatur mengenai Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Kuasa mutlak yang dimaksud adalah yang tidak dapat ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa dan yang memberikan kewenangan kepada Penerima Kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum adalah hanya dapat dilakukan oleh pemegang Haknya, sehingga Penerima Kuasa seakan-akan bertindak selaku pemilik yang sah atas objek yang bersangkutan. Hal ini sering disalahgunakan untuk melakukan jual beli tanah secara terselubung atau penyelundupan yang memberi wewenang kepada pemegang Hak untuk menguasai, menggunakan, melakukan perbuatan hukum yang menjadi kewenangan pemilik tanah atau pemegang Hak.

Kuasa berkaitan dengan adanya asas *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse haberet*, yang berarti bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan Hak kepada orang lain lebih dari pada Hak yang dimilikinya, sehingga Pemberi

Halaman 16 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa tidak dapat memberikan kuasa lebih dari pada Hak atau kewenangan yang dimilikinya. Perlu diperhatikan akan ketentuan umum bahwa suatu kuasa bersifat privatif yang berarti, bahwa dengan adanya kuasa tidak berarti Pemberi Kuasa sendiri tidak dapat melakukan perbuatan hukum yang telah dikuasakannya. Suatu kuasa bukan suatu peralihan Hak.

Sesuai dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, dalam instruksinya menyebutkan bahwa:

(1) Melarang Camat dan Kepala Desa Pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada Hakekatnya merupakan pemindahan Hak atas tanah.

(2) Kuasa yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.

(3) Kuasa Mutlak yang pada Hakekatnya merupakan pemindahan Hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang dapat dilakukan oleh pemegang Haknya.

(4) Melarang Pejabat-pejabat Agraria untuk melayani penyelesaian Hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai pembuktian pemindahan Hak atas tanah.

(5) Hal-hal yang berkaitan dengan larangan penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan Hak atas tanah, akan diatur lebih lanjut dalam bentuk suatu peraturan perundang-undangan.

Larangan mengenai penggunaan kuasa mutlak juga dapat ditemui dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Di dalam penjelasan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada Hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan Hak.

Meskipun Instruksi Mendagri tersebut telah dicabut oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 10 Tahun 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang-Undangan Mengenai Pertanahan untuk mengimbangi adanya prinsip kebebasan berkontrak, namun kehati-hatian wajib dijalankan dan masih banyak pihak yang merujuk pada Instruksi Mendagri tersebut.

Berikut sebagian Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung mengenai kuasa mutlak yang batal demi hukum:

*Halaman 17 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng*



- (1) No. 3332 K/Pdt/1984
- (2) No. 2584 K/Pdt/1986
- (3) No. 3176 K/Pdt/1988
- (4) No. 2660 K/PdS/1989
- (5) No. 863 K/Pdt/1990
- (6) No. 08/Pdt.G/1994
- (7) No. 1991 K/Pdt/1994
- (8) No. 119 K/TUN/2000
- (9) No. 376 PK/Pdt/2000
- (10) No. 1400 K/Pdt/2001
- (11) No. 7400 K/Pdt/2007
- (12) No. 674 PK/Pdt/2012
- (13) No. 180/PDT/2013
- (14) No. 2709 K/Pdt/2014

5. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada Posita angka 5 ditolak dengan tegas oleh Turut Tergugat I. Turut Tergugat I telah melakukan semua proses jual beli yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 160/2018 tanggal 11 April 2018 sebagaimana prosedur yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang yang berlaku, termasuk memeriksa status dari objek pada kantor Badan Pertanahan Nasional sebagaimana bukti yang tertera dari Badan Pertanahan Nasional pada Sertipikat Hak Milik No. 154 dimana hasil pemeriksaan tidak mencantumkan adanya kaitannya objek tanah dengan Yabpeknas atau Penggugat demikian juga bahwa para pihak yaitu Penjual dan Pembeli dalam hal ini Tergugat I telah mendatangi Akta Jual Beli dihadapan Turut Tergugat I.

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat yang menduduki posisi netral, sehingga Notaris-PPAT tidak dapat menduduki tiga kekuasaan baik Eksekutif, Legislatif maupun Yudikatif, oleh karenanya, Notaris dan PPAT bukanlah pihak yang turut terlibat dalam hubungan hukum antara pihak Penggugat dan Tergugat.

Tugas notaris bukanlah mencari tahu kebenaran terhadap apa yang disampaikan para pihak kepada notaris, sejauh telah diberikan kepadanya alat-alat bukti pendukung. Apabila dikemudian hari terdapat kesalahan dari para pihak yang sengaja berbohong, maka terlepaslah tanggung jawab Notaris dan PPAT dari segala tuntutan karena jika merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 385/K/Pid/2006, menyatakan bahwa Notaris yang membuat akta otentik atas permintaan penghadap yang mana penghadap salah satu pihak



membawa dokumen pendukung, dinyatakan palsu, menggugurkan tuntutan Notaris tersebut atas dakwaan pemalsuan surat atau akta otentik. Dalam Judex Facti nya, Hakim menyatakan bahwa, terdakwa terbukti membuat akta tersebut tetapi bukan merupakan tindak pidana karena telah melaksanakan sesuai prosedur dan amanat atau perintah undang-undang yang berlaku.

Selain daripada itu, terdapat 2 (dua) dasar hukum lainnya yakni Yurisprudensi Mahkamah Agung nomor 702/K/Sip/1973, tanggal 05 September 1973 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung nomor 20 PK/Pid/2020. Putusan Mahkamah Agung Nomor 702 tersebut pada intinya menjelaskan bahwa Notaris dan PPAT selaku pejabat umum tidak berwenang untuk menelusuri kebenaran dari suatu bukti tertulis yang dihadapkan kepadanya oleh para pihak.

6. Bahwa terkait Posita Penggugat angka 6, 7, 8, 9 dan 11, Turut Tegugat I menyakini bahwa Tergugat I dan II adalah Pembeli dengan itikad baik yang harus dilindungi hukum sebagaimana Mahkamah Agung kembali menegaskan salah satu prinsip dalam perjanjian jual beli, dimana perjanjian jual beli yang dilakukan pembeli yang beritikad baik dengan seorang penjual harus dianggap sah, jika ada yang dirugikan akibat transaksi tersebut, maka Hak-Hak pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 531 dan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 1267 K/Pdt/2012. Perlindungan ini diberikan, sekalipun penjual bukanlah orang yang berHak untuk mengalihkan Hak kebendaan tersebut kepada pembeli sebagaimana yang diatur dalam pasal 551 KUH Perdata.

7. Bahwa Turut Tergugat I meyakini bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga tidaklah mendasar Gugatan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat.

Berdasarkan uraian dan dalil-dalil tersebut diatas, maka cukup alasan hukum bagi Turut Tergugat I memohon dengan hormat pada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang Kelas I B dalam Perkara No. 18/Pdt.G/2024/PN.Sng, yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dengan pengetahuan, keyakinan, hati nurani dan agama yang dianut, kiranya berkenan memeriksa, mengadili dan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

Menerima Eksepsi Turut Tergugat I seluruhnya.

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau NO (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan Turut Tergugat I telah melaksanakan prosedur jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 160/2018 tanggal 11 April 2018 sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 160/2018 tanggal 11 April 2018 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Joice Hapsari Fendrini, S.H., M.Kn., adalah sah secara hukum dan memiliki kekuatan eksekutorial;
5. Menyatakan secara hukum telah terjadi peralihan Hak atas kepemilikan tanah dan bangunan seluas 2.453 m2 (dua ribu empat ratus lima puluh tiga meter persegi) atas dasar Akta Jual Beli No. 160/2018 tanggal 11 April 2018 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Joice Hapsari Fendrini, S.H., M.Kn. dari Penjual ke Tergugat I;
6. Menyatakan membebaskan Turut Tergugat I dari tuntutan hukum Penggugat dan segala akibat hukumnya.
7. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I, Tergugat II, serta Turut Tergugat I telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Keputusan Ketua BPD YABPEKNAS PURWASUKA Nomor 24-SBG/Yabpeknas/SK-BPD PWK/2004, diberi tanda bukti **P-1**;
2. Fotokopi Akta Perjanjian No.3 tertanggal 08 Mei 2003 yang diterbitkan oleh Notaris-PPAT Galuh Candrarini, S.H., diberi tanda bukti **P-2**;
3. Fotokopi Akta Surat Kuasa Menjual No.9 tertanggal 20 Agustus 2003 yang diterbitkan oleh Notaris-PPAT Galuh Candrarini, S.H., diberi tanda bukti **P-3**;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 154 tertanggal 29 Mei 1992 atas nama Pemegang Hak Haris Munandar seluas 3.120 M<sup>2</sup> yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kabupaten Subang, diberi tanda bukti **P-4**;
5. Fotokopi Surat Tugas Khusus Nomor: 025-SBG/YABPEKNAS/ST-BPD PWK/2004 tanggal 08 September 2004, diberi tanda bukti **P-5**;

Halaman 20 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup kecuali bukti P-2 dan P-4 merupakan fotokopi dari fotokopi bermaterai cukup serta telah dicocokkan sesuai dengan salinannya tanpa diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang bahwa selain bukti surat, Penggugat juga menghadirkan Saksi-Saksi di persidangan, yaitu:

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

- Bahwa Saksi mendirikan Yabpeknas pada tahun 2001;
- Bahwa pada tahun 2001 Yabpeknas mengadakan pemilihan dan Bapak Muchtar Singhs terpilih sebagai Kasubdit Yabpeknas sampai sekarang;
- Bahwa pada tahun 2003 ada kejadian dimana 500 (lima ratus) lebih TKI meminta bantuan ke lembaga Yabpeknas untuk memperoleh Hak-Haknya karena telah tertipu oleh penyalur;
- Bahwa penyalurnya adalah Bapak Haris Munandar;
- Bahwa Bapak Haris Munandar yang menampung TKI ternyata illegal;
- Bahwa yang illegal adalah dokumen sehingga PJTKI menuntut uangnya kembali;
- Bahwa waktu itu untuk perlindungannya Yabpeknas mengambil lahan milik Bapak Haris untuk jaminan berupa bangunan;
- Bahwa lahan itu letaknya di Cisaga;
- Bahwa tempat itu merupakan penampungan TKI dan kantornya juga ada disitu;
- Bahwa Yabpeknas dan Bapak Haris Munandar sepakat lahan itu sebagai jaminan;
- Bahwa Bukti P-3 benar merupakan surat kuasa jual yang dibuat di notaris Galuh Candrarini, S.H. tetapi sewaktu pembuatan Saksi tidak hadir tetapi Saksi mengetahuinya;
- Bahwa selain surat kuasa jual ada surat yang dibuat di Notaris yaitu surat perjanjian antara TKI dan Bapak Haris serta lembaga;
- Bahwa Bukti P-2 benar merupakan surat perjanjian yang dibuat Notaris Galuh Candrarini, S.H.;
- Bahwa sampai sekarang lahan tersebut masih dalam penguasaan Yabpeknas karena kita tidak mengetahui sudah terjadi transaksi jual beli;
- Bahwa pada saat terjadi transaksi jual beli Yabpeknas tidak diberi tahu para pihak pembeli atau siapapun sampai dengan hari ini, karena Yabpeknas selalu melakukan pengawasan terus dengan cara memasang plang;

Halaman 21 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dilahan tersebut dipasang plang sejak tahun 2003, kadang hilang dibikin lagi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada dokumen lain selain 2 (dua) dokumen tersebut seperti sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada peralihan Hak dari Bapak Haris Munandar ke Yabpeknas.
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah tersebut milik Bapak Haris Munandar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah tanah tersebut sudah memiliki SHM atau belum;
- Bahwa yang menjadi permasalahan saat ini adalah ada yang membeli tanah tersebut tetapi tidak melibatkan Yabpeknas;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang membeli karena tidak pernah bertemu tetapi Saksi pernah mendengar namanya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi sertifikatnya ada dibank;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah lembaga Yabpeknas/Bapak Muchtar Sings mengetahui kalau sertifikat itu dijaminkan ke bank;
- Bahwa luas tanah tersebut sekitar lebih dari 3.000 m2;
- Bahwa pada saat terjadi jual beli Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga jual tanah tersebut;
- Bahwa tugas lembaga Yabpeknas untuk melindungi masyarakat;
- Bahwa dahulu lembaga diberi kuasa untuk menjual dengan tujuan untuk mengembalikan Hak-Hak TKI;
- Bahwa menjual lahan tersebut dengan tujuan untuk mengembalikan Hak-Hak TKI belum dilaksanakan karena belum ada yang membeli;
- Bahwa yang menerima kuasa menjual adalah Bapak Muchtar Sings sebagai ketua lembaga, yang memberikan kuasa Bapak Haris Munandar atas kesepakatan antara Bapak Haris Munandar dan Lembaga;
- Bahwa Saksi tidak melihat Bapak Haris memberikan kuasa kepada Bapak Muchtar Sings tetapi Saksi diberitahu oleh Bapak Muchtar Sings;
- Bahwa sewaktu Saksi mengetahui bahwa tanah tersebut sudah terjual Saksi kaget karena lembaga tidak mengetahui hal tersebut;
- Bahwa TKI mengetahui adanya jual beli terhadap lahan tersebut tetapi belum ada pembayaran;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pada tahun 2010 ada penjualan sebagian ke Bapak Pramono;
- Bahwa Saksi kenal Bapak Pramono tetapi pada saat terjadi transaksi Saksi tidak mengetahuinya;

Halaman 22 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Bapak Eddy Sunaryo;
- Bahwa Siti Zulaeha dahulu ketua Purwasuka dilembaga Yabpeknas kemudian dilimpahkan ke Bapak Muchtar Sings;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalan, Para Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 154 Sisa/Cisaga atas nama Pemegang Hak Juniar Rijatama yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kabupaten Subang, diberi tanda bukti **TI,II-1**;

Menimbang bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup;

Menimbang bahwa selain bukti surat, Tergugat juga menghadirkan Saksi-Saksi di persidangan, yaitu:

1. **Kiki Rizki Amalia, S.Pd.**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa pada tahun 2018 Saksi sudah bekerja di kantor notaris;
- Bahwa Saksi mengetahui terjadi jual beli antara pembeli Juniar Rijatama dan penjual Bapak Haris Munandar;
- Bahwa pada saat itu Saksi ada ditempat;
- Bahwa Saksi ada melihat sejumlah uang;
- Bahwa uangnya diterima oleh penjual Bapak Haris Munandar;
- Bahwa Saksi bertemu dengan Bapak Haris Munandar;
- Bahwa pada saat itu Saksi hanya menyaksikan transaksi jual beli tersebut, kebetulan saat itu Bapak Juniar/pembeli ada UTS jadi datangnya menjelang keluar kantor;
- Bahwa pada saat transaksi jual beli penjual dan pembeli datang tidak bersamaan diperbolehkan yang penting sudah ada kesepakatan antara penjual dan pembeli;
- Bahwa terhadap jual beli tersebut ada sertifikatnya;
- Bahwa saksi lupa kapan pastinya kejadian/transaksi jual beli itu terjadi;
- Bahwa transaksi jual beli itu terjadi dikantor notaris Joice Hapsari Fendrini, S.H., M.Kn.;
- Bahwa Saksi bekerja di kantor notaris sejak tahun 2017 akhir;
- Bahwa pada saat transaksi jual beli tersebut Bapak Juniar datang menjelang pulang kerja sehingga Saksi tidak melihat, tetapi Bapak Haris Munandar memang ada disitu;

Halaman 23 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng

#### Disclaimer

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



- Bahwa pada saat terjadi transaksi jual beli biasanya yang harus ada para pihak, berkas yg akan ditandatangani, dan notaris;
  - Bahwa saksi dihadirkan oleh notaris;
  - Bahwa pada saat itu Saksi hadir disana tetapi tidak menjadi saksi;
  - Bahwa pada saat terjadinya transaksi jual beli ada dokumentasi;
  - Bahwa selama terjadinya transaksi jual beli Saksi keluar masuk;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait status objek jual beli tanah;
  - Bahwa pada saat itu Saksi mengetahui yang mana Bapak Haris Munandar tetapi sekarang sudah lupa;
  - Bahwa Saksi lupa siapa yang membuat surat jual beli tersebut karena sudah lama dan banyak transaksi;
  - Bahwa Saksi tidak menyaksikan apakah surat itu dibacakan atau tidak;
  - Bahwa Saksi melihat penjual tetapi pembeli langsung kenotarisnya saja, waktu itu pembelinya sedang UAS/UTS sehingga datang akhir;
  - Bahwa Saksi lupa siapa pembelinya;
  - Bahwa Saksi mengetahui namanya saja, tetapi Saksi tidak mengenal orangnya;
  - Bahwa pada saat penjual dan pembeli melakukan transaksi jual beli, ada melihat sejumlah uang;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah uangnya;
  - Bahwa Saksi tidak ingat dalam surat jual beli berapa nilai yang tercantum;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui sertifikat sekarang dalam penguasaan siapa;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui sertifikat dijaminkan ke bank atau tidak;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa nomor sertifikatnya tetapi Saksi melihat sertifikatnya;
  - Bahwa sertifikatnya atas nama Bapak Haris Munandar;
  - Bahwa Saksi hanya mengetahui hanya surat perjanjian saja tetapi tidak memeriksa sertifikatnya;
  - Bahwa tidak ada hal-hal yang harus dipersiapkan oleh staf notaris pada saat mau terjadi jual beli tanah sertifikat;
2. **Rudy Candra Tayra, S.H.**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa sebelum menjadi PNS Saksi pernah bekerja di Kantor Notaris Joice;
  - Bahwa Saksi bekerja di Kantor Notaris Joice sejak bulan Januari 2014 sampai dengan Januari tahun 2021;
  - Bahwa ketika terjadi transaksi jual beli Saksi mengetahuinya karena Saksi menyaksikan sendiri;

Halaman 24 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa notaris ibu Joice memeriksa kelengkapan data apa saja yang kurang untuk proses transaksi jual beli tersebut, dan Saksi periksa data-data cukup sehingga sudah bisa dibuatkan proses ajb;
- Bahwa pada waktu itu kami ada tim, Saksi memeriksa kelengkapan untuk proses menerbitkan ajb;
- Bahwa saat itu data sudah lengkap untuk proses menerbitkan ajb;
- Bahwa saat itu ada uang diterima langsung oleh penjual diruangan Ibu Joice;
- Bahwa pada saat itu pembeli hadir sore, karena sudah mau jam pulang sehingga Ibu Joice memberitahu bahwa pembeli akan datang setelah magrib, jadi Saksi sudah pulang;
- Bahwa pada saat terjadi transaksi jual beli diperkenankan pembeli dan penjual hadir dinotaris tidak secara bersamaan asal sepakat kedua belah pihak;
- Bahwa seingat Saksi ada dokumentasi yg dibuat pada saat terjadi kesepakatan kedua belah pihak;
- Bahwa pada awalnya penjual memberi data berbentuk soffile kemudian Saksi ketik, sehingga pada saat hari transaksi jual beli dan sertifikatnya diserahkan kita sudah melakukan pengecekan di BPN;
- Bahwa hasil status pengecekan sertifikat tersebut aman;
- Bahwa yang menjadi pembeli Saksi lupa namanya kalau tidak salah Rijatama, yang menjadi penjual Bapak Haris Munandar;
- Bahwa pada saat transaksi jual beli yang datang duluan adalah penjual Bapak Haris, sedangkan pembeli langsung ke Ibu Joice;
- Bahwa pada saat penyerahan uang Saksi masih berada di kantor notaris;
- Bahwa setau Saksi objek jual beli berupa tanah tetapi lokasi Saksi tidak tahu;
- Bahwa sebelum transaksi jual beli sudah dilakukan pengecekan sertifikatnya, karena transaksi jual beli dapat dilakukan setelah hasil pengecekan keluar;
- Bahwa hasil pengecekannya clean and clear;
- Bahwa jumlah uangnya Saksi tidak ingat, dan uangnya tidak dihitung disitu;
- Bahwa pada saat pembuatan akte jual beli Saksi menjadi saksi dan menandatangani surat tetapi Saksi lupa siapa aja saksinya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sertifikatnya diserahkan kemana, tetapi setau Saksi langsung ke Ibu Joice selaku PPAT;
- Bahwa setau Saksi sertifikatnya atas nama Haris Munandar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sertifikat tersebut dijamin ke bank mana;
- Bahwa setau Saksi jika masih dijamin maka hasil pengecekan tidak akan clean and clear;

Halaman 25 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang dimaksud dengan clean and clear adalah ketika sertifikat sudah tidak ada masalah apapun seperti sudah tidak dijamin lagi maka BPN akan memberikan cap yang menandakan aman;
- Bahwa ketika akan terjadi transaksi jual beli dipihak notaris tidak pernah ada proses untuk melakukan cek lokasi bersama BPN;
- Bahwa sepengetahuan Saksi survey kelapangan adalah tugas BPN bukan notaris;
- Bahwa pada saat sertifikat itu dilakukan pengecekan di BPN dan jika masih ada masalah berarti hasilnya tidak clean and clear;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Ibu Joice selaku Notaris tidak ada turun ke objek tanah karena notaris hanya melakukan transaksi saja;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui lokasi tanah yang diperjual belikan;
- Bahwa pada saat transaksi, saksi ada tugas ke bank, sehingga Saksi tidak selalu disitu;
- Bahwa setau Saksi, terkait jual beli antara penjual dan pembeli terlebih dahulu dibacakan isi surat jual beli;
- Bahwa poin yang harus dibacakan pada saat transaksi jual beli seingat Saksi kelengkapan para pihak, nama, identitas;
- Bahwa nilai jual beli disebutkan tetapi dikarenakan waktu itu Saksi keluar masuk sehingga Saksi lupa berapa jumlahnya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada pihak ketiga dalam transaksi tersebut;
- Bahwa ajb tersebut seingat Saksi kalau tidak salah antara tahun 2017 dan tahun 2018;
- Bahwa proses dari ajb ke sertifikat adalah pihak BPN kita hanya sampai proses jual beli saja;
- Bahwa sepengetahuan Saksi ajb dibuatkan rangkap 2 asli 1 salinan, 1 diserahkan ke pembeli, 1 diserahkan ke BPN, 1 lagi untuk dikantor notaris;
- Bahwa Saksi lupa siapa yang berangkat melakukan pengecekan ke BPN, Saksi hanya menerima hasilnya saja yaitu clean and clear;
- Bahwa Saksi lupa berapa nomor AJB nya;
- Bahwa Saksi lupa berapa nomor SHM nya;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalan, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa:

Halaman 26 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng



1. Fotokopi Akta Perjanjian No.3 tertanggal 08 Mei 2003 yang diterbitkan oleh Notaris-PPAT Galuh Candrarini, S.H., diberi tanda bukti **TTI-1**;
2. Fotokopi Akta Surat Kuasa Menjual No.9 tertanggal 20 Agustus 2003 yang diterbitkan oleh Notaris-PPAT Galuh Candrarini, S.H., diberi tanda bukti **TTI-2**;
3. Print out dari foto Penandatanganan AJB oleh Penjual, Pembeli, Notaris dan saksi-saksi di Kantor Notaris dan PPAT Joice Hapsari Fendrini, S.H., M.Kn., diberi tanda bukti **TTI-3**;
4. Print out dari foto Penandatanganan AJB oleh Penjual, Pembeli, Notaris dan saksi-saksi di Kantor Notaris dan PPAT Joice Hapsari Fendrini, S.H., M.Kn., diberi tanda bukti **TTI-4**;

Menimbang bahwa bukti surat TTI-1 dan TTI-2 tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan bermaterai cukup kecuali bukti TTI-3 dan TTI-4 merupakan print out yang telah dicocokkan sesuai dengan pembandingnya dan bermaterai cukup;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 6 September 2024 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat yang pada pokoknya agar Pengadilan Negeri Subang menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;

Menimbang bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I telah menyampaikan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi Tentang Kekurangan Pihak;
2. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Salah Pihak (Error in Persona);
3. Eksepsi Dominii (*Legal Standing*);
4. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas (*Obscur Libel*);

Menimbang bahwa terhadap Eksepsi selain Kompetensi mengadili tersebut telah ditanggapi Penggugat dalam Repliknya, yang mana seluruh Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I telah dibantah oleh Penggugat. Kemudian dalam Tanggapan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I (duplik) atas Replik

Halaman 27 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng



Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I menyatakan tetap pada Eksepsinya semula;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 136 HIR, penyelesaian Eksepsi lain di luar Eksepsi Kompetensi, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara. Dengan demikian, pertimbangan dan Amar Putusan mengenai Eksepsi dan Pokok Perkara dituangkan bersama secara keseluruhan dalam Putusan Akhir;

Menimbang bahwa karena Eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I berkaitan dengan Formalitas Gugatan, oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu tentang Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut, sebelum mempertimbangkan Pokok Perkara;

Menimbang bahwa pada dasarnya, apabila salah satu materi Eksepsi dinyatakan beralasan hukum dan diterima, maka materi Eksepsi yang sudah dinyatakan beralasan hukum dan diterima tersebut sudah cukup menjadi dasar bagi Majelis Hakim untuk menyatakan suatu Gugatan tidak dapat diterima. Namun menurut hemat Majelis Hakim, oleh karena tidak ada suatu aturan yang mengatur mengenai metode pertimbangan terhadap Eksepsi, apakah secara berurutan atau alternatif ataupun dipertimbangkan seluruhnya, maka demi kepastian hukum serta untuk mencukupkan pertimbangan atas Eksepsi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh materi Eksepsi, sebagai berikut;

## 1. Eksepsi Tentang Kekurangan Pihak;

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan Gugatan telah kekurangan pihak karena tidak menarik **Haris Munandar** sebagai pihak. Padahal **Haris Munandar** sangatlah penting posisinya karena sebagai pemilik asal tanah yang terletak di Jalan Raya Subang Pagaden RT. 02 RW. 01 Desa Cisaga, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang yang kemudian menjualnya kepada Tergugat I. Dimana Tergugat I sudah membeli secara sah menurut hukum dan penuh itikad baik dari pemilik tanah semula yang namanya tercatat atas nama Sdr. Haris Munandar didalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 154/Cisaga dan sekarang sudah atas nama Juniar Rijatama (Tergugat I). Sehingga dengan tidak ditariknya Pihak Ketiga sebagaimana dimaksud Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak dalam Gugatan *a quo*, maka Gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;

Menimbang bahwa dalam teori hukum yang berkembang dalam hukum acara perdata dikenal asas "*legitima persona standi in judicio*" yang dimaknai siapapun yang merasa memiliki suatu Hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak baik selaku pihak Penggugat maupun sebagai pihak Tergugat;

Halaman 28 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng



Menimbang bahwa dalam hubungan ini jika Penggugat tidak memandang penting diikutsertakannya pihak-pihak termaksud dalam upaya untuk dalam hal mempertahankan Haknya, maka hal itu merupakan wewenangnya;

Menimbang bahwa berkaitan dengan itu, Mahkamah Agung telah menerbitkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 10 Tahun 2020, memberikan pedoman terhadap penentuan Gugatan kurang pihak dalam perkara tanah yang mengamanatkan bahwa "Gugatan terhadap kepemilikan tanah yang sudah bersertifikat atas nama penjual, jual beli mana dilaksanakan di hadapan PPAT, maka Penggugat yang tidak menarik penjual sebagai pihak, bukan merupakan Gugatan yang kurang pihak".

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat dengan tidak diikutsertakannya **Haris Munandar** selaku penjual objek perkara kepada Tergugat I dalam perkara *a quo*, tidaklah menjadikan Gugatan menjadi kurang pihak, karena selain merupakan Haknya Penggugat menentukan siapa saja yang akan dijadikan sebagai pihak dalam mengajukan Gugatannya, juga telah diatur dalam SEMA Nomor 10 Tahun 2020 yang menyatakan bukan merupakan kewajiban untuk Penggugat menarik penjual sebagai pihak dalam suatu Gugatan terhadap kepemilikan tanah;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa terhadap Eksepsi pada angka 1 (satu) tidak berdasarkan hukum, oleh karena itu harus ditolak;

## 2. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Salah Pihak (Error in Persona);

Menimbang bahwa dalam Eksepsi ini Tergugat I pada pokoknya telah mendalilkan Gugatan Penggugat salah pihak, oleh karena telah menarik Tergugat I sebagai pihak padahal Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat. Di dalam Gugatannya tidak diuraikan sengketa apapun antara Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang bahwa dalam Eksepsi ini Turut Tergugat I juga yang pada pokoknya telah mendalilkan Gugatan Penggugat salah pihak, oleh karena Penggugat dikategorikan sebagai orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena tidak mempunyai Hak untuk menggugat perkara *aquo* dan pihak yang ditarik dalam Gugatan tidak memiliki kepentingan langsung dengan pokok Gugatan dimana Tergugat I dan Tergugat II bukanlah orang yang seharusnya merupakan pihak yang terlibat karena Tergugat I dan Tergugat II hanyalah sebagai Pembeli, bukan Penjual atau Pihak yang memiliki tanah sebelum terjadi jual beli;

Halaman 29 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng



Menimbang bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 111) menjelaskan bahwa Cacat Formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai Tergugat dikualifikasi mengandung Error In Persona. Dan lebih lanjut Yahya Harahap menyatakan bahwa bentuk *Error In Persona* yang mungkin terjadi adalah orang yang ditarik sebagai Tergugat keliru (*Gemis Aanhoeda Nigheid*);

Menimbang bahwa mencermati keadaan demikian, Majelis Hakim berpandangan untuk menilai adanya fakta kekeliruan pihak yang ditarik menjadi pihak dalam perkara ini, maka memerlukan pembuktian lebih lanjut dalam Pokok Perkara, bukan dalam pertimbangan tentang Eksepsi;

Menimbang bahwa oleh karena materi Eksepsi pada angka 2 (dua) telah memasuki materi Pokok Perkara, maka Majelis Hakim akan memeriksa dan mempertimbangkan Eksepsi bersama-sama dengan Pokok Perkara;

### **3. Eksepsi Dominii (Legal Standing);**

Menimbang bahwa dalam Eksepsi ini Turut Tergugat I mendalilkan bahwa secara hukum Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan Gugatan karena tidak jelas dimana letak hubungan hukum Penggugat dengan tanah objek perkara, Penggugat I, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, yakni Keputusan Ketua BPD YABPEKNAS PURWASUKA dan Surat Tugas Khusus Nomor: 025-SBG/YABPEKNAS/ST-BPD PWK/2004 serta bukti-bukti yang menunjukkan hubungan hukum antara Penggugat dan tanah sengketa, Penggugat telah berhasil membuktikan bahwa terdapat suatu hubungan hukum antara Penggugat dan tanah tersebut, meskipun belum terbukti secara definitif apakah Penggugat adalah pemilik sah dari tanah tersebut. Namun demikian, hal ini bukanlah alasan untuk menyatakan Penggugat tidak memiliki legal standing, sebab pertanyaan mengenai kepemilikan tanah merupakan bagian dari Pokok Perkara yang harus dibuktikan dalam proses persidangan lebih lanjut;

Menimbang bahwa oleh karena hal tersebut, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa terhadap Eksepsi pada angka 3 (tiga) tidak berdasarkan hukum, oleh karena itu harus ditolak;

### **4. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel);**

Menimbang bahwa dalam Eksepsi ini Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I mendalilkan Gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*) dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Halaman 30 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gugatan Penggugat tidak disebutkan atas Hak Penggugat dari siapa YABPEKNAS mendapatkan Hak hukum untuk melakukan perlindungan dan penguasaan atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Raya Subang Pagaden RT. 02 RW. 01 Desa Cisaga, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 154/Cisaga tercatat atas nama HARIS MUNANDAR;
- Gugatan Penggugat tidak jelas karena mendasarkan pada Surat Kuasa Menjual No. 9 tanggal 20 Agustus 2003 di mana Penggugat bukan merupakan Penerima Kuasa, sehingga legal standing Penggugat tidak sah. Selain itu, fakta atau peristiwa yang diajukan tidak sesuai dengan kapasitas Penggugat, objek sengketa yang disebutkan memiliki perbedaan dalam luas dan batas tanah dibandingkan dengan Perjanjian Jual Beli, serta kerugian yang diderita tidak dirinci secara jelas. Hal ini menunjukkan bahwa Gugatan Penggugat cacat secara hukum dan tidak berdasar;

Menimbang bahwa pada dasarnya Eksepsi ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau Formalitas Gugatan, yaitu jika Gugatan yang diajukan, mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan Gugatan tidak sah yang karenanya Gugatan tidak dapat diterima (*Inadmissible*);

Menimbang bahwa dengan demikian, keberatan yang diajukan dalam bentuk Eksepsi, tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap Pokok Perkara (*Verweer Ten Principale*). Bantahan atau tangkisan terhadap materi Pokok Perkara, diajukan sebagai bagian tersendiri mengikuti Eksepsi;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I tentang Gugatan Penggugat kabur beserta seluruh alasan-alasan Eksepsi dimaksud diatas, berkaitan erat dengan pemeriksaan terhadap fakta, fakta mana yang harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan yang dapat ditemukan setelah melalui proses pembuktian yang ada dalam materi Pokok Perkara;

Menimbang bahwa oleh karena materi Eksepsi yang didalilkan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I pada angka 4 (empat) telah memasuki materi Pokok Perkara, maka Majelis Hakim menyimpulkan eksepsi harus ditolak;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I yang menyerobot dan mengakui tanah obek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum

*Halaman 31 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menyatakan Sertifikat Hak Milik No.154/Cisaga atas nama JUNIAR RIJATAMA tidak mempunyai kekuatan alas hukum;

Menimbang bahwa dari jawab-menjawab diantara Para Pihak, oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa tanah yang terletak di Cisaga dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 154 awalnya dimiliki oleh Haris Munandar, dan ini tidak disangkal oleh Para Pihak;
- Bahwa telah terjadi peralihan Hak atas tanah tersebut melalui proses jual beli antara Haris Munandar sebagai penjual dan Juniar Rijatama sebagai pembeli. Proses jual beli ini dilakukan di hadapan Notaris Joice Hapsari Fendrini, S.H., M.Kn. Hal ini diakui oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I dan tidak disangkal oleh Penggugat;
- Bahwa tanah yang dijaminan oleh Haris Munandar kepada Yabpeknas tetap dikuasai secara fisik oleh Yabpeknas sejak tahun 2003;

Menimbang bahwa Penggugat dalam Gugatannya mendalilkan bahwa tanah yang terletak di Cisaga dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 154 atas nama Haris Munandar telah dijadikan jaminan kepada Yabpeknas untuk mengganti kerugian TKI. Penggugat menyatakan bahwa peralihan Hak atas tanah tersebut, tanpa melibatkan Yabpeknas adalah tidak sah;

Menimbang bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I dalam jawabannya menyatakan bahwa jual beli tanah tersebut telah dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku, dan tidak ada pencatatan mengenai adanya Hak tanggungan atau beban lainnya atas tanah tersebut. Para Tergugat juga menyatakan bahwa SHM Nomor 154 adalah sah dan bebas dari sengketa atau beban Hak tanggungan yang terdaftar, serta telah dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan sebelum proses jual beli dilakukan;

Menimbang bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dibantah kebenarannya oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I sehingga kewajiban bagi Penggugat untuk membuktikan Gugatannya, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 1865 BW yaitu setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuai Hak, atau, guna meneguhkan Haknya sendiri maupun membantah suatu Hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya Hak atau peristiwa tersebut, dan juga berdasarkan Pasal 163 HIR/283 Rbg, menentukan: "Barangsiapa mengatakan mempunyai suatu Hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan Haknya itu, atau untuk membantah Hak orang lain, haruslah membuktikan adanya perbuatan itu"

Halaman 32 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng

#### 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

dan demikian juga Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I berkewajiban membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang bahwa selain kewajiban Penggugat untuk membuktikan terlebih dahulu dalil-dalilnya, untuk beban pembuktian yang seimbang Majelis Hakim akan menkonfrontasi langsung dengan bukti-bukti yang terkait dari bukti Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya Penggugat telah mengajukan dan menyerahkan bukti surat dipersidangan bertanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-5 serta 1 (satu) orang saksi, yaitu Syahfenil;

Menimbang bahwa untuk membantah dalil-dalil Gugatan, Tergugat I, dan Tergugat II telah mengajukan dan menyerahkan bukti surat dipersidangan bertanda bukti TI,II-1 serta 2 (dua) orang saksi, yaitu 1. Kiki Rizki Amalia, S.Pd. dan Rudy Candra Tayra dan Turut Tergugat I menyerahkan bukti surat bertanda bukti TT.I-1 sampai dengan TT.I-4;

Menimbang bahwa yang menjadi Pokok Persengketaan antara Para Pihak adalah mengenai keabsahan peralihan Hak atas tanah yang terletak di Cisaga dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 154 atas nama Haris Munandar, yang telah dijual kepada Tergugat I Juniar Rijatama, melalui proses jual beli yang sah di hadapan Notaris Joice Hapsari Fendriani, S.H.,M.Kn. Penggugat mendalilkan bahwa peralihan Hak tersebut tidak sah karena tanah tersebut telah dijaminkan oleh Haris Munandar kepada Yabpeknas sebagai bentuk ganti rugi kepada tenaga kerja Indonesia (TKI) yang mengalami kerugian;

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan:

1. Apakah tanah obyek sengketa yang didalilkan sebagai jaminan yang telah dilakukan antara Haris Munandar dan Yabpeknas memberikan Hak kepada Yabpeknas atas tanah tersebut?
2. Apakah kepemilikan atas obyek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II melalui Turut Tergugat I merupakan Perbuatan melawan Hukum?

Menimbang bahwa untuk permasalahan pertama akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Ad.1 Apakah tanah obyek sengketa yang didalilkan sebagai jaminan yang telah dilakukan antara Haris Munandar dan Yabpeknas memberikan Hak kepada Yabpeknas atas tanah tersebut?

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-2, P-3 dan keterangan Saksi Syafenil diketahui bahwa pada tanggal 20 Agustus 2003 terdapat kesepakatan antara

Halaman 33 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Haris Munandar dengan Yabpeknas sebagai wakil dari pihak calon Tenaga Kerja Indonesia (TKI) agar Haris Munandar mengembalikan biaya yang telah disetorkan oleh calon TKI. Adapun sebagai jaminan atas pengembalian biaya tersebut, Haris Munandar memberikan Surat Kuasa Menjual tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 154 atas nama Haris Munandar;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta persidangan, tanah objek sengketa yang didalilkan sebagai jaminan oleh Haris Munandar kepada Yabpeknas tidak dibebani dengan Hak Tanggungan atau bentuk jaminan lainnya yang diakui secara hukum dan terdaftar di Kantor Pertanahan, maka timbul pertanyaan apakah jaminan tersebut memberikan Hak kepada Yabpeknas atas tanah tersebut;

Menimbang bahwa kesepakatan antara Haris Munandar dan Yabpeknas terkait jaminan tanah tidak didukung oleh dokumen resmi seperti Akta Pemberian Hak Tanggungan atau catatan lainnya yang diakui dalam sistem hukum pertanahan Indonesia;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa pendaftaran tanah, termasuk Hak-Hak atas tanah, harus dilakukan di Kantor Pertanahan untuk memberikan Kepastian Hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan Alinea Ketiga Angka 5 Penjelasan Umum Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang berbunyi Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga Hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria;

Menimbang bahwa karena tidak ada pembebanan Hak Tanggungan atau pengikatan secara hukum yang didaftarkan, maka jaminan yang didalilkan oleh Yabpeknas tidak memenuhi syarat formal dan material untuk memberikan Hak jaminan yang sah kepada Yabpeknas atas tanah tersebut. Walaupun Yabpeknas menguasai tanah secara fisik sejak tahun 2003, penguasaan fisik tanpa pembebanan Hak Tanggungan atau Perjanjian tertulis yang mengikat tidak memberikan Hak milik atau Hak penguasaan yang sah atas tanah tersebut. Tanpa adanya Hak Tanggungan, Yabpeknas tidak memiliki Hak untuk mengeksekusi tanah tersebut sebagai jaminan, karena tidak ada dasar hukum yang memberikan Hak tersebut;

Menimbang bahwa di dalam persidangan terungkap fakta hukum bahwa benar Haris Munandar pernah menjaminkan tanah tersebut kepada Yabpeknas sebagai bentuk penggantian kerugian terhadap TKI yang mengalami penipuan. Namun, fakta tersebut juga menunjukkan bahwa tidak ada pembebanan Hak

Halaman 34 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungans yang terdaftar secara hukum atas tanah tersebut sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

Menimbang bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (2) jo. Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pembebanan Hak Tanggungan atas suatu Hak atas tanah harus dilakukan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk memperoleh kekuatan hukum. Dalam perkara ini, tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa telah dibuatnya APHT atau Pendaftaran Hak Tanggungan atas tanah yang dijaminakan tersebut;

Menimbang bahwa meskipun Haris Munandar telah memberikan jaminan kepada Yabpeknas, tanpa adanya pembebanan Hak Tanggungan yang sah, jaminan tersebut tidak dapat mengikat pihak ketiga. Ini sejalan dengan prinsip publisitas dalam hukum jaminan, di mana Hak-Hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan harus didaftarkan agar dapat mengikat pihak ketiga sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan;

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat tanah objek sengketa yang didalilkan sebagai jaminan oleh Haris Munandar kepada Yabpeknas tidak memberikan Hak atas tanah tersebut kepada Yabpeknas. Hal ini karena jaminan tersebut tidak didukung oleh pembebanan Hak Tanggungan atau pengikatan hukum yang sah, sehingga tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang;

Ad.2 Apakah kepemilikan atas obyek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II melalui Turut Tergugat I merupakan Perbuatan melawan Hukum?

Menimbang untuk membuktikan ada tidaknya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I, maka harus dijabarkan terlebih dahulu asal usul kepemilikan tanah obyek sengketa oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti TI,II-1, tanah objek sengketa seluas 2453 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cisaga, Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang, pada awalnya adalah milik Haris Munandar, yang sah diakui sebagai pemegang Hak atas tanah tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 245. Sertifikat tersebut dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Subang dan merupakan bukti sah kepemilikan tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA;

Menimbang berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, di mana jual beli Hak atas tanah wajib dilakukan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT sebagai syarat sahnya peralihan Hak atas tanah;

Halaman 35 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan bukti TTI-1, TTI-2 serta keterangan Saksi Kiki Rizki Amalia, S.Pd. dan Saksi Rudy Candra Tayra, S.H., diketahui Haris Munandar telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat I Juniar Rijatama melalui sebuah transaksi jual beli yang sah secara hukum. Transaksi tersebut dilakukan melalui prosedur yang sah dan dengan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu Notaris Joice Hapsari Fendri, S.H., M.Kn., selain itu telah dilakukan juga pengecekan ke BPN mengenai status tanah sebelum dilaksanakan jual beli yang mana hasil pengecekan adalah *clean and clear* yang berarti ketika Sertifikat sudah tidak ada masalah apapun seperti sudah tidak dijamin lagi maka BPN akan memberikan cap yang menandakan aman;

Menimbang bahwa setelah dilakukan jual beli tersebut, Tergugat I mendaftarkan peralihan Hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Subang, yang kemudian menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 154 atas nama Juniar Rijatama (*vide*, bukti TI,II-1). Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sertifikat Hak atas tanah merupakan alat bukti yang sah dan kuat mengenai kepemilikan Hak atas tanah tersebut. Sehingga Majelis Hakim berpendapat jual beli tanah yang dilaksanakan oleh Haris Munandar dengan Tergugat I melalui Turut Tergugat I telah melalui prosedur yang diamanatkan oleh Undang-Undang;

Menimbang bahwa dalam Persidangan juga terungkap bahwa tanah tersebut sebelumnya tidak dibebani Hak Tanggungan kepada Yabpeknas. Sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) jo. Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, jaminan tanah harus dibebani Hak Tanggungan agar sah secara hukum. Karena tidak ada pembebanan Hak Tanggungan atau Perjanjian Pengikatan yang sah, tidak ada pembatasan terhadap Hak Haris Munandar untuk menjual tanah tersebut kepada Tergugat I dan tergugat II, Meskipun Yabpeknas mengklaim telah menguasai tanah tersebut sejak tahun 2003, penguasaan fisik tanpa dasar hukum yang sah, seperti pembebanan Hak Tanggungan atau Perjanjian Jual Beli yang diikat dengan Akta Notaris, tidak dapat diakui sebagai kepemilikan yang sah atas tanah tersebut. Menurut Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, Sertifikat Hak atas tanah merupakan Alat Bukti yang kuat mengenai Hak Kepemilikan, sehingga klaim penguasaan fisik oleh Yabpeknas tidak cukup untuk menggugat sahnya kepemilikan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang bahwa sesuai dengan Pasal 19 UUPA, Sertifikat tanah merupakan alat pembuktian yang kuat atas Hak kepemilikan Tanah dengan SHM Nomor 154 tersebut saat ini telah beralih kepada Tergugat I, Juniar Rijatama, melalui

Halaman 36 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng



jual beli yang sah, dan tidak ada pencatatan mengenai adanya Hak Tanggungan yang membebani tanah tersebut;

Menimbang bahwa sesuai dengan Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu persetujuan di mana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disepakati. Dalam hal ini, proses jual beli tanah antara Haris Munandar dan Juniar Rijatama telah dilakukan secara sah di hadapan Notaris Joice Hapsari Fendriani, S.H., M.Kn;

Menimbang bahwa meskipun terdapat jaminan informal yang diberikan oleh Haris Munandar kepada Yabpeknas, hal tersebut tidak menghalangi proses peralihan Hak secara sah kepada Tergugat I Juniar Rijatama, karena tidak adanya pembebanan Hak Tanggungan yang sah menurut hukum. Oleh karena itu, jual beli tanah yang telah dilakukan sah menurut Hukum;

Menimbang berdasarkan pertimbangan Hukum di atas, kepemilikan atas objek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II melalui prosedur dari Turut Tergugat I tidak dapat dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Proses peralihan kepemilikan melalui transaksi jual beli telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil Gugatannya oleh karena itu Gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa oleh karena Gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Kuhperdata, HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.636.000,- (Satu juta enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang, pada hari Jumat tanggal 11 Oktober 2024 oleh kami

Halaman 37 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2024/PN Sng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rizki Ramadhan, S.H. sebagai Hakim Ketua, Ribka Novita Bontong, S.H., dan Shinta Nike Ayudia, S.H., M.Kn., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 15 Oktober 2024 telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh kami Rizki Ramadhan, S.H. sebagai Hakim Ketua, Ribka Novita Bontong, S.H., dan Adhika Bhatara Syahrial, S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan tanggal 15 Oktober 2024, dibantu oleh Remly Elisabeth, S.E., S.H., selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Subang, dan telah dikirim secara Elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Ribka Novita Bontong, S.H.

Rizki Ramadhan, S.H.

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

Panitera Pengganti,

Remly Elisabeth, S.E., S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Biaya Pemberkasan/ ATK	Rp	75.000,00
3. Biaya PNBPN Penggugat	Rp	10.000,00
4. Biaya PNBPN Tergugat	Rp	40.000,00
5. Panggilan	Rp	482.000,00
6. Penggandaan	Rp	17.000,00
7. Pemeriksaan Setempat	Rp	942.000,00
8. Sumpah	Rp	20.000,00
9. Redaksi	Rp	10.000,00
10. Materai	Rp	<u>10.000,00</u>
Jumlah .....	Rp	1.636.000,00

( Satu juta enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah)