



**PUTUSAN**

**Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**ALIYUDIN**, NIK: 3173042011690010, Umur 53 Tahun, yang beralamat di Kp. Pabrik, RT/RW. 001/013, Kelurahan Cigadung, Kecamatan Karang Tanjung, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Riko Setia Graha, S.H., Muhamad Khusain, S.H., dan Rizal Hakiki, S.H., Para Advokat dari Kantor Hukum "**SETIA GRAHA & REKAN**" yang beralamat di Komp. Arga Baja Pura, Jl.Arga Gede A1 No. 06, Grogol, Cilegon, Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 001/SKK-SG/Pdt.G/V/2024 tertanggal 22 Mei 2024, *email: [grahariko@gmail.com](mailto:grahariko@gmail.com)*, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pandeglang dibawah register nomor: 58/SK/PDT/2024/PN Pdl tanggal 04 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT KONVENSİ / TERGUGAT REKONVENSİ**;

**LAWAN:**

**PT. BANK RAKYAT INDONESIA Cq. PT. BANK RAKYAT INDONESIA KANTOR CABANG LABUAN**, yang berdomisili di di Jl. Jendral Sudirman, No. 156, Labuan, Pandeglang, Provinsi Banten, dalam hal ini diwakili oleh **Mangiring Lumban Gaol**, selaku Branch Manager PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Labuan, yang dalam hal ini bertindak mewakili Direksi berdasarkan Surat Kuasa Nomor 7 Tanggal 21 Desember 2022, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Agung Dewandono, S.H., dan kawan-kawan**, Para Pegawai pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) berdasarkan Surat Penugasan Nomor: B.1140/KC-XV/OPK/06/2024 tanggal 26 Juni 2024 dan Surat Kuasa Khusus Nomor: B.1139/KC-XV/OPK/06/2024 tanggal 26 Juni 2024,

Halaman 1 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*email: [ichaasolechan@gmail.com](mailto:ichaasolechan@gmail.com)*, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pandeglang dibawah register nomor: 100/SK/PDT/2024/PN Pdl tanggal 17 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT KONVENS I / TURUT TERGUGAT REKONVENS I**;

**DINNUR HASANAH**, Tempat / Tanggal Lahir: Pandeglang, 29 November 1980, Pekerjaan: Ibu Rumah Tangga, yang beralamat di Kampung Tenjolaya Hilir, RT/RW. 001/008, Kelurahan Kabayan, Kecamatan Pandeglang, Kabupaten Pandeglang – Banten, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Dr. C Misbakhul Munir, S. H., M. H., Samsul Bahri, S. H., Para Advokat pada Kantor Hukum "**AM MUNIR & REKAN**" , yang beralamat di Rika Residence Blok E1 Desa Babakan Lor Kecamatan Cikedal Kabupaten Pandeglang – Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1251.KH/AM.MUNIR/VII/2024 tanggal 1 Juli 2024, *email: [agusmunir826@gmail.com](mailto:agusmunir826@gmail.com)*, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pandeglang dibawah register nomor: 79/SK/PDT/2024/PN Pdl tanggal 04 Juli 2024, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT KONVENS I I / PENGGUGAT REKONVENS I**;

**NOTARIS NIA KUSNIATI, S.H., M.Kn**, yang beralamat di Jl. Gn. Karang No.5, Kb. Cau, Kec. Pandeglang, Kabupaten Pandeglang – Banten, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT KONVENS I I / TURUT TERGUGAT REKONVENS I I**;

**KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PANDEGLANG**, yang berkedudukan di Jl Raya Serang Komplek Perkantoran Cikupa Desa Pandeglang Kec. Pandeglang Kabupaten Pandeglang Provinsi Banten 42211, Pandeglang, Pandeglang, Kabupaten Pandeglang, Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ali Sadikin, S.H., M.Kn, Shodiq Munawar, S.S.T., Charlie Gustav, S.H., Aldin Derilianto, S.H., M.Kn., Christia Putri Nastiti, S.H., Para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pandeglang Provinsi Banten, berdasarkan Surat Tugas Nomor: 421.1/ST-36.01-600/VII/2024 tanggal 3 September 2024 dan

Halaman 2 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl

#### 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)



Surat Kuasa Nomor: 9.SKu/36.01-600/VII/2024 tanggal 16 Juli 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pandeglang di bawah register nomor 88/SK/Pdt/2024/PN Pdl tanggal tanggal 17 Juli 2024, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT KONVENSII II / TURUT TERGUGAT REKONVENSII III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukt1-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 13 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pandeglang pada tanggal 20 Juni 2024 dengan Register Nomor: 13/Pdt.G/2024/PN Pdl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGGUGAT** merupakan **ahli waris dari Alm. H. Abdul Latif dan Almh. Hj. Aisyah** berdasarkan Surat Kuasa Waris tertanggal 20 Februari 2024, bertindak untuk dan atas nama **ahli waris dari Alm. H. Abdul Latif dan Almh. Hj. Aisyah yang telah dikuatkan oleh Camat Kecamatan Karangtanjung dengan No Reg. 100/16.Kec.Krtj/III/2024 dan Lurah Kelurahan Cigadung dengan No Reg. 100/16-Pem/II/2024**;
2. Bahwa **PENGGUGAT** adalah pemilik yang sah atas bidang tanah seluas seluas 525 m<sup>2</sup> (*lima ratus dua puluh lima meter persegi*) sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01650/Cigadung dan tanah seluas seluas 470 m<sup>2</sup> (*empat ratus tujuh puluh meter persegi*) sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 437/Cigadung yang keduanya terletak di Kelurahan Cigadung, Kecamatan Cadasari, Kabupaten Pandeglang – Banten dan telah tercatat secara sah pada administrasi **TURUT TERGUGAT II** atas nama **Almh. Hj. Aisyah**;
3. Bahwa adapun perolehan Hak **PENGGUGAT** atas bidang tanah tersebut adalah berdasarkan waris oleh karena Almh. Hj. Aisyah (yang merupakan Ibu Kandung **PENGGUGAT**) yang telah meninggal dunia

Halaman 3 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



pada tanggal 25 Mei 2021 (*dua puluh mei dua ribu dua puluh satu*) berdasarkan akta kematian no. 3173-KM-16072021-0008 tertanggal 16 Juli 2021 (*enam belas juli dua ribu dua puluh satu*);

4. Bahwa selaku pemegang hak, **PENGGUGAT** telah menggunakan dan memanfaatkan bidang tanah tersebut secara penuh dengan itikad baik, termasuk telah melaksanakan kewajibannya dengan membayar pajak-pajak yang dibebankan oleh Negara berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dengan NOP: 36.01.191.007.012-0369.0 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dengan NOP: 36.01.191.007.012-0370.0;

5. Bahwa perlu diketahui pada awalnya **PENGGUGAT** merupakan Debitur pada **TERGUGAT I** dengan nomor Rekening 0166-01-500515-15-3 atas nama Aliyudin yang mana **PENGGUGAT** mengajukan fasilitas pinjaman Kredit Modal Kerja (KMK) dengan meagunkan 2 (dua) Sertifikat hak milik (SHM) No. 01650/Cigadung dan sertifikat hak milik (SHM) No. 437/Cigadung atas nama Almh. Hj. Aisyah;

6. Bahwa **PENGGUGAT** tidak menghilangkan fakta atas fasilitas pinjaman kredit modal kerja (KMK) yang diajukan oleh **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I** mengalami kendala dalam pembayaran cicilannya, sehingga atas permasalahan tersebut **PENGGUGAT** menawarkan solusi pelunasan kepada **TERGUGAT I** dengan cara melakukan penjualan terhadap agunan/ jaminan yang berada pada **TERGUGAT I** dengan cara menghadirkan pembeli yang ingin membeli sebagian tanah dan bangunan milik **PENGGUGAT** berdasarkan Sertifikat hak milik (SHM) No. 01650/Cigadung dan sertifikat hak milik (SHM) No. 437/Cigadung atas nama Almh. Hj. Aisyah, yang selanjutnya **PENGGUGAT** menyampaikan kepada **TERGUGAT I** akan memberikan uang hasil penjualan sebagian tanah tersebut untuk melunasi sisa pinjaman Kredit Modal Kerja (KMK) milik **PENGGUGAT** terhadap **TERGUGAT I**;

7. Bahwa **TERGUGAT I** tidak setuju dan menolak pembeli yang sudah disiapkan oleh **PENGGUGAT**, tetapi anehnya pada tanggal 30 Agustus 2023, **TERGUGAT I** mendatangi kediaman **PENGGUGAT** berserta



dengan **TURUT TERGUGAT I** dengan membawa **TERGUGAT II** yang diketahui adalah Calon Pembeli;

8. Bahwa **TERGUGAT I** dan **TURUT TERGUGAT I** memberikan surat yang tidak ketahu isinya dan peruntukannya untuk ditanda-tangani oleh **PENGGUGAT** dan seluruh ahli waris (Alm). Hj. Aisyah;

9. Bahwa keanehan didapati kembali oleh **PENGGUGAT** dengan memperoleh Surat Keterangan Lunas Nomor: B.2252-KC-XV/OPK/12/2023 yang baru diterima **PENGGUGAT** tertanggal 29 Desember 2023 yang mana telah dinyatakan lunas pada tanggal 31 Agustus 2023 fasilitas pinjaman kredit modal kerja (KMK) yang diajukan oleh **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT I**;

10. Bahwa tepatnya pada Tanggal 21 Februari 2024 **PENGGUGAT** melalui Kuasa Hukumnya telah mengirimkan Surat Klarifikasi Nomor: 004/KLARIFIKASI/SG/III/2024 kepada **TERGUGAT I**, kemudian tepatnya pada Tanggal 04 Maret 2024 **PENGGUGAT** melalui Kuasa Hukumnya kembali mengirimkan Surat Somasi (Teguran Hukum) Nomor: 008/SOMASI/SG/III/2024 kepada **TERGUGAT I**, dan selanjutnya pada Tanggal 13 Maret 2024 kembali **PENGGUGAT** melalui Kuasa Hukumnya mengirimkan Surat Somasi (Teguran Hukum) Nomor: 009/SOMASI/SG/III/2024 ke II (dua) dan Terakhir kepada **TERGUGAT I**, akan tetapi tidak didapat jawaban ataupun itikad baik yang ditunjukkan oleh **TERGUGAT I** mengenai permasalahan hukum ini;

11. Bahwa Selanjutnya melalui kuasa Hukum **PENGGUGAT** telah mengirimkan Surat Klarifikasi Nomor: 005 /KLARIFIKASI/SG/III/2024 kepada **TURUT TERGUGAT I**, didapati jawaban berdasarkan Surat Nomor: 21/NOT-NK/III/2024 tertanggal 23 Februari 2024 pada pokoknya **TURUT TERGUGAT I** menyatakan "Bahwa pada tanggal 30 Agustus 2023 bertempat di Cigadung, yang merupakan lokasi dari objek jual beli, telah diadakan pertemuan dan penanda-tanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas sebagian tanah SHM No. 01650/Cigadung antara Para Ahli Waris alm. Hj. Aisyiah (Pihak Pertama/Penjual) dengan Ny. Dinnur (Pihak Kedua/Pembeli) dihadapan



Saksi, Notaris". TURUT TERGUGAT I juga menyatakan "Bahwa untuk SHM No. 437/Cigadung tidak termasuk dalam objek jual beli dan telah dilakukan Roya/Penghapusan Hak Tanggungan berdasarkan Kuasa dari Pihak Pertama" dan selanjutnya kembali melalui kuasa hukumnya **PENGGUGAT** telah mengirimkan Surat Klarifikasi Nomor: 007 /KLARIFIKASI/SG/II/2024 tertanggal 26 Februari 2024 kepada **TURUT TERGUGAT I**. Yang kemudian didapati jawaban berdasarkan Surat Nomor: 23/NOT-NK/II/2024 tertanggal 28 Februari 2024 pada pokoknya TURUT TERGUGAT I. Kemudian atas surat tersebut, **PARA PENGGUGAT** mengirimkan Surat Somasi (Teguran Hukum) Nomor: 010/KLARIFIKASI/SG/ /III/2024 tertanggal 13 Maret 2024 kepada TURUT TERGUGAT I;

**12.** Bahwa tidak didapati jawaban berapa nilai dan luas tanah yang mana baru diketahui surat yang ditanda-tangani oleh **PENGGUGAT** dan seluruh ahli waris (Alm). Hj. Aisyah adalah minuta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023 yang pada pokoknya berisi jual beli sebagian tanah milik seluas  $\pm 225 \text{ m}^2$  (*kurang lebih dua ratus dua puluh lima meter persegi*) dari sertifikat induknya yaitu Sertifikat hak milik (SHM) No. 01650/Cigadung antara **PENGGUGAT** dan seluruh ahli waris (Alm). Hj. Aisyah selaku penjual dengan **TERGUGAT I** selaku pembeli;

**13.** Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023 antara **PENGGUGAT** dan seluruh ahli waris (Alm). Hj. Aisyah selaku Penjual dengan **TERGUGAT II** selaku Pembeli yang dibuat oleh **TURUT TERGUGAT I** merupakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang melanggar asas peralihan hak yaitu Tunai dan Terang oleh karena **PENGGUGAT** tidak mengetahui nilai jual beli yang sebenarnya terjadi, karena dalam hal ini dilakukan oleh **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II**;

**13.1 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;

13.2 **Asas terang** mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan 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;

14. Bahwa dalam Pasal 1320 KUHPerdata mengatur mengenai syarat sahnya perjanjian yang harus dipenuhi empat unsur yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu dan suatu sebab **yang halal**. Bahwa dalam jual beli *a quo* yang termaktub dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023, **PENGGUGAT** tidak sepakat oleh karena **PENGGUGAT** dan seluruh ahli waris (Alm). Hj. Aisyah sama sekali tidak menginginkan terjadinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan **TERGUGAT II**. Hal ini diduga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023 tersebut dipaksakan oleh **TERGUGAT I** untuk melayani kepentingan **PARA TERGUGAT**;

15. Bahwa atas dasar hal tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1321 KUHPerdata yang berbunyi: **"Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan"** maka sudah sepatutnya **Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023 dapat dibatalkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim**;

16. Bahwa selain itu, berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) mengatur bahwa eksekusi hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian akan dapat diperoleh



harga tertinggi yang **menguntungkan semua pihak**. Yang mana dalam hal ini, **PENGGUGAT** sama sekali tidak memperoleh keuntungan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara **PENGGUGAT** dan seluruh ahli waris (Alm). Hj. Aisyah selaku Penjual dengan **TERGUGAT II** selaku Pembeli:

Pasal 20 UU Hak Tanggungan berbunyi:

**"Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan Objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak"**

Maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia, peralihan hak tersebut dinyatakan Melawan Hukum;

17. Bahwa oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023 dilakukan dengan cara-cara melawan hukum dan tidak sah oleh **PARA TERGUGAT** berupa tidak buat secara tunai, terang dan melanggar norma-norma hukum sebagaimana telah diuraikan diatas dengan demikian terbukti **PARA TERGUGAT** telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada **PENGGUGAT** yang menimbulkan kerugian bagi **PENGGUGAT** sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata;

18. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **PARA TERGUGAT** tersebut telah memenuhi kriteria Perbuatan Melawan Hukum yang dimaksud dalam putusan *HOOGERAAD* tanggal 21 Januari 1919 dalam perkara Lidenbaum Vs Cohen, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum bukan hanya melanggar undang-undang tertulis melainkan juga termasuk:

- a. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
- b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;



d. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan yang baik;

Berkaitan dengan putusan *HOOGERAAD* tersebut *MUNIR FUADY, S.H., LL.M.*, menjelaskan bahwa:

**a. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain adalah salah satu perbuatan yang dilarang oleh Pasal 1365 KUHPerdata. Hak yang dilanggar tersebut adalah hak seseorang yang diakui oleh hukum yaitu hak-hak pribadi, hak-hak kekayaan dan hak atas kebebasan;**

**b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri adalah suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis termasuk bertentangan dengan hak orang lain;**

(Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 6-8).

Dengan demikian tindakan **PARA TERGUGAT** dalam perkara *a quo* disamping melanggar peraturan perundang-undangan dengan hak orang lain dan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.

19. Bahwa memperhatikan objek perkara *a quo*, berdasarkan pada gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) Pasal 1365 KUH Perdata yang bercirikan harus adanya kesalahan (diantaranya karena pelanggaran terhadap suatu aturan hukum), adanya kerugian serta adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dengan kerugian serta adanya pihak yang menimbulkan kerugian dan dapat dipertanggung jawabkan (**PARA TERGUGAT**);

Adapun khusus terkait unsur “menimbulkan kerugian” dalam praktek hukum keperdataan dikenal adanya kerugian materil dan kerugian immateriil, kerugian materil adalah kerugian yang nyata-nyata ada yang telah diderita oleh **PENGGUGAT**, adapun kerugian immateriil adalah kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh **PENGGUGAT** di



kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin akan diterima di kemudian hari;

20. Bahwa saat ini diatas tanah milik **PENGGUGAT** yang terletak di Kelurahan Cigadung, Kecamatan Cadasari, Kabupaten Pandeglang – Banten sudah ada aktivitas untuk kepentingan **TERGUGAT II** dan **PENGGUGAT** sudah tidak menikmati lagi hak-hak keperdataannya atas bidang tanah tersebut sehingga **PENGGUGAT** sangat dirugikan oleh tindakan **PARA TERGUGAT**;

21. Bahwa pada tanggal 18 Maret 2024, **PENGGUGAT** baru mendapatkan salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023 yang diberikan oleh **TURUT TERGUGAT I** dimana salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan hak dari **PENGGUGAT**;

22. Bahwa setelah **PENGGUGAT** menerima salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023 timbul kembali keanehan yang termuat dalam Pasal 7 yang menyatakan "*Pihak Pertama berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri selama jual beli tanah hak tersebut di atas belum dilakukan, tidak akan menyewakan, menjaminkan (kecuali PT. BANK RAKYAT INDONESIA Persero, Tbk atau dengan secara apapun mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain*". Atas klausul yang termuat dalam Pasal 7 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023 yang dibuat oleh **TURUT TERGUGAT I** tersebut, **PENGGUGAT bertanya-tanya apa maksud klausul tersebut? Dan kenapa sampai gugatan ini daaftarkan PENGGUGAT TIDAK PERNAH MENERIMA SERTIFIKAT (HAKNYA) YANG DALAM PENGUASAAN TERGUGAT I**;

23. Bahwa pada tanggal 04 April 2024, terjadi mediasi yang difasilitasi oleh Lurah pada Kelurahan Cadasari, Kabupaten Pandeglang – Banten dihadiri oleh **PENGGUGAT, TERGUGAT I, TERGUGAT II** dan **TURUT TERGUGAT I**. Yang mana dalam mediasi tersebut ditemukan fakta nilai jual beli atas sebagian tanah milik seluas  $\pm 225 \text{ m}^2$  (*kurang lebih dua ratus dua puluh lima meter persegi*) dari sertifikat induknya



yaitu Sertifikat hak milik (SHM) No. 01650/Cigadung antara **PENGGUGAT** dan seluruh ahli waris (Alm). Hj. Aisyah selaku penjual dengan **TERGUGAT II** selaku pembeli yang sebenarnya adalah sebesar Rp1.100.000.000,00 (*satu miliar seratus juta rupiah*). Yang mana hal ini tidak sesuai dengan nilai jual beli yang termaktub dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023 senilai Rp300.000.000,00 (*tiga ratus juta rupiah*). Atas ketidaksesuaian nilai jual beli tersebut, **PENGGUGAT bertanya-tanya mengapa adanya ketidaksesuaian antara nilai jual beli sesungguhnya dengan nilai jual beli yang termuat dalam PPJB ?**;

**24.** Bahwa mengingat gugatan *a quo* berkaitan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebidang tanah dan bangunan yang tidak buat secara tunai, terang dan melanggar norma-norma hukum sebagaimana telah diuraikan diatas, maka **PENGGUGAT** memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk membatalkan demi hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023 yang pada pokoknya berisi jual beli sebagian tanah milik seluas ± 225 m<sup>2</sup> (*kurang lebih dua ratus dua puluh lima meter persegi*) dari sertifikat induknya yaitu Sertifikat hak milik (SHM) No. 01650/Cigadung antara **PENGGUGAT** dan seluruh ahli waris (Alm). Hj. Aisyah selaku penjual dengan **TERGUGAT II** selaku pembeli;

**25.** Bahwa oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023 batal demi hukum, maka **PENGGUGAT** memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada **PENGGUGAT** untuk mengembalikan nilai jual beli sebagaimana yang telah dikeluarkan oleh **TERGUGAT II** sebesar Rp1.100.000.000,00 (*satu miliar seratus juta rupiah*) secara tunai kepada **TERGUGAT II**;

**26.** Bahwa Gugatan *a quo* diajukan berdasarkan bukti1-bukti otentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh **PARA TERGUGAT**, maka sesuai dengan ketentuan pasal 180 *HIR*, sangatlah beralasan bila putusan dalam perkara ni dinyatakan dapat dijalankan



terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *Verzet*, *Banding*, maupun *Kasasi*;

Berdasarkan dalil-dalil yang telah **PENGGUGAT** uraikan diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a *quo* menjatuhkan Amar Putusan sebagai berikut:

1. Menerima Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023 yang di buat oleh TURUT TERGUGAT I berikut dokumen-dokumen pendukung yang lainnya sebagai dasar peralihan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
4. Memerintahkan PENGGUGAT untuk mengembalikan nilai jual beli kepada TERGUGAT II sebagaimana disampaikan oleh TERGUGAT II "Rp1.100.000.000,00 (Satu Milyar Seratus Juta Rupiah)";
5. Memerintahkan TURUT TERGUGAT II untuk menghentikan segala apapun tindakan hukum diatas Sertifikat hak milik (SHM) No. 01650/Cigadung dan sertifikat hak milik (SHM) No. 437/Cigadung atas nama Almh. Hj. Aisyah;
6. Menghukum PARA TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *Verzet*, *Banding*, *Kasasi*;
8. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara menurut hukum.

Atau, apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat Konvensi, Tergugat Konvensi I, Tergugat Konvensi II, Turut Tergugat Konvensi II masing-masing hadir Kuasanya tersebut diatas,

Halaman 12 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



sedangkan Turut Tergugat Konvensi I hadir langsung prinsipalnya;

Menimbang bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **AGENG PRIAMBODO PAMUNGKAS, S.H., M.H.** Hakim pada Pengadilan Negeri Pandeglang sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 31 Juli 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Menimbang bahwa selanjutnya telah dibacakan surat gugatan Penggugat, Penggugat menyatakan tetap pada isi surat gugatan tersebut;

**Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat Konvensi I memberikan Jawaban sebagai berikut:**

A. DALAM EKSEPSI:

I. EKSEPSI SURAT KUASA TIDAK SAH

1. B a h w a Berdasarkan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah mempermasalahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 01650/Cigadung dan 437/Cigadung yang tercatat atas nama H.Aisyah

Dalam gugatannya Penggugat menyatakan bertindak berdasarkan "*Surat Kuasa Waris tertanggal 20 Februari 2024 bertindak untuk dan atas ahli waris dari Alm.Abdul Latif dan Almh.Hj.Aisyah*"

Halaman 13 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



Penggugat harus membuktikan bahwa Surat Kuasa tertanggal 20 Februari adalah Surat Kuasa yang bersifat Khusus memberikan kuasa kepada Penggugat untuk mengajukan Gugatan berkaitan dengan Objek Sertifikat Hak Milik Nomor 01650/Cigadung dan 437/Cigadung di PN Pandeglang mewakili Ahli Waris lainnya, apabila surat kuasa tersebut bersifat umum yang berdasarkan Pasal 1795 KUH Perdata bukan surat kuasa khusus yang dimaksud Pasal 123 HIR maka surat kuasa tersebut tidak sah dipergunakan bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa didepan pengadilan.

Sesuai dengan Yurisprudensi Putusan MA No.531 K/Sip/1973/25-7-1974 *"Surat kuasa untuk menjaga, mengurus harta,tanah,rumah,utang dan semua kepentingan pemberi kuasa adalah kuasa umum. Oleh karena itu, tidak sah sebagai kuasa khusus untuk mewakili pemberian kuasa didepan pengadilan"*

MAKA

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *A Quo* untuk menyatakan bahwa surat kuasa Penggugat tidak sah dengan demikian sudah seharusnya gugatan penggugat ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

II. GUGATAN PENGGUGAT KEKURANGAN PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*);

1.

B a h w a

Sehubungan dengan fakta berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 27 Juni 2023 yang disaksikan dan dibenarkan oleh Wisnu Supardan,S.HI.,MM selaku Lurah Cigadung dan Endin Haerudin,S.Sos.,M.Si selaku Camat Karang Tanjung menyatakan bahwa para ahli waris dari H.Abdul Latif dan HJ.Aisyah berjumlah 5 (lima) orang



anak, yaitu:

1. Aliyudin
2. Siti Syarifah Alawiyah
3. Ahmad Jalaludin
4. Selamat Hidayatullah
5. Tuty Rahmawaty

Dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah mempermasalahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 01650/Cigadung dan 437/Cigadung yang tercatat atas nama H.Aisyah dimana Objek tersebut diatas adalah berstatus Harta Waris

Atas dasar fakta hukum tersebut di atas, maka yang memiliki kepentingan hukum dalam mempermasalahkan perbuatan hukum yang dilakukan, maka Penggugat dalam hal ini tidak dapat bertindak sendiri diakrenakan Objek yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam Gugatannya adalah terkait Sertifikat Hak Milik Nomor 01650/Cigadung dan 437/Cigadung yang tercatat atas nama H.Aisyah Dengan tidak diikutsertakannya Siti Syarifah Alawiyah, Ahmad Jalaludin, Selamat Hidayatullah dan Tuty Rahmawaty sebagai Pihak dalam perkara quo, maka telah cukup beralasan untuk dinyatakan sebagai gugatan yang cacat formil karena kekurangan Pihak. Maka demi tertibnya hukum beracara yang berlaku, terhadap gugatan Penggugat sudah seharusnya gugatan a quo dinyatakan di tolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

2. B a h w a Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat tanpa menyertakan Siti Syarifah Alawiyah, Ahmad Jalaludin, Selamat Hidayatullah dan Tuty Rahmawaty menyebabkan gugatan yang diajukan Penggugat kekurangan pihak.

Berdasarkan Hukum Acara dan Yurisprudensi Putusan

Halaman 15 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



Mahkamah Agung RI:

- No.216 K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975,
- No.1424 K/Sip/1975 tanggal 6 Juni 1976,
- No.878 K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1979,
- No.365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985,

oleh karena itu, terhadap gugatan yang kekurangan pihak demikian sudah seharusnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

M A K A

Gugatan a quo telah cukup beralasan untuk dinyatakan sebagai gugatan yang kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*). Sehingga gugatan Penggugat dalam perkara a quo juga terkualifisir sebagai gugatan yang kekurangan Pihak (*Plurium Litis Consortium*) dengan demikian sudah seharusnya gugatan penggugat ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. B a h w a Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain terhadap Eksepsi tersebut, TERGUGAT I dengan ini mengajukan Jawaban sebagai berikut:
2. B a h w a Hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara;
3. B a h w a Tergugat menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat;
4. B a h w a Untuk memperjelas permasalahan dengan benar serta sesuai dengan fakta-fakta hukum yang dikuatkan dengan bukT1-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan TERGUGAT terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut:

Halaman 16 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



5. B a h w a Hubungan Hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, yaitu hubungan antara Kreditur (Tergugat I) dengan Debitur (Penggugat) sejak tanggal 07 Agustus 2008 sesuai dengan Akta Persetujuan Membuka Kredit No 47 tanggal 07 Agustus 2008 yang ditandatangani oleh Aliyudin (Penggugat) Tatu Zahratul Aliah selaku Istri Penggugat dan Hajja Aisyah selaku Orang Tua dari Penggugat yang turut hadir dan ikut menandatangani Akta Perjanjian Kredit tersebut.

Dimana Penggugat menerima fasilitas Kredit Moda Kerja Co Tetap sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 12 bulan sehingga kredit tersebut harus dilunasi selambat-lambatnya tanggal 07 Agustus 2009.

Dalam perjalanan Kreditnya mengalami beberapa perubahan dan perpanjangan sebagai berikut:

1. Pada Tanggal 31 Agustus 2009 dilakukan Perpanjangan Persetujuan Kredit sesuai Akta Perpanjangan Persetujuan Kredit No 217 Tanggal 31 Agustus 2009 diperpanjang dengan jangka waktu 12 bulan sehingga kredit tersebut harus dilunasi selambat-lambatnya tanggal 07 Agustus 2010

2. Pada tanggal 10 Agustus 2009 dilakukan Addendum Suplesi Persetujuan Kredit sesuai Akta Addendum Suplesi Persetujuan Kredit No 74 Tanggal 10 Agustus 2009 sehingga Fasilitas Kredit Penggugat dilakukan Suplesi (Penambahan) Plafond Kredit sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sehingga plafond kredit tersebut menjadi Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dan



perpanjangan waktu 12 bulan sehingga kredit tersebut harus dilunasi selambat-lambatnya tanggal 07 Agustus 2010

3. Pada Tanggal 31 Agustus 2010 dilakukan Perpanjangan Persetujuan Kredit sesuai Akta Perpanjangan Persetujuan Kredit No 186 Tanggal 31 Agustus 2010 diperpanjang dengan jangka waktu 12 bulan sehingga kredit tersebut harus dilunasi selambat-lambatnya tanggal 07 Agustus 2011

4. Pada Tanggal 26 Agustus 2011 dilakukan Perpanjangan Persetujuan Kredit sesuai Akta Perpanjangan Persetujuan Kredit No 99 Tanggal 26 Agustus 2011 diperpanjang dengan jangka waktu 12 bulan sehingga kredit tersebut harus dilunasi selambat-lambatnya tanggal 07 Agustus 2012

5. Kemudian penggugat menyampaikan kesulitan keuangan yang dialami Penggugat, atas iktikad baik dari Tergugat I dilakukan RESTRUKTURISASI KREDIT atas falitas kredit Penggugat dengan Perpanjangan waktu dan perubahan Suku Bunga Kredit berdasarkan Akta Adendum Restrukturisasi, Perubahan Jangka Waktu dan Perubahan Suku Bunga Kredit No 115 Tanggal 28 September 2012 di mana perpanjangan waktu 24 bulan sehingga kredit tersebut harus dilunasi selambat-lambatnya tanggal 11 Agustus 2014

6. Karena setelah dilakukan penyelamatan dengan Restrukturisasi pertama Penggugat selaku Debitur masih mengalami kesulitan keuangan, atas iktikad baik Tergugat I dilakukan Restrukturisasi Kredit ke 2 berdasarkan Akta Perpanjangan waktu dan perubahan Suku Bunga Kredit berdasarkan Akta



Adendum Restrukturisasi, Perubahan Jangka Waktu dan Perubahan Suku Bunga Kredit No 05 Tanggal 26 Juli 2018 di mana perpanjangan waktu 24 bulan sehingga kredit tersebut harus dilunasi selambat-lambatnya tanggal 26 Juli 2020

7. Karena setelah dilakukan penyelamatan dengan Restrukturisasi ke 2 pertama Penggugat selaku Debitur masih mengalami kesulitan keuangan, atas iktikad baik Tergugat I dilakukan Restruktutisasi Kredit ke 3 berdasarkan Akta Perpanjangan waktu dan perubahan Suku Bunga Kredit berdasarkan Akta Adendum Restrukturisasi, Perubahan Jangka Waktu dan Perubahan Suku Bunga Kredit No 3931 Tanggal 30 Desember 2019 di mana perpanjangan waktu 24 bulan sehingga kredit tersebut harus dilunasi selambat-lambatnya tanggal 26 Juli 2021

6. B a h w a Atas fasilitas kredit tersebut, Penggugat telah memberikan jaminan berupa:

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01650/Cigadung tercatat Atas Nama H. Aisyah
2. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 437/Cigadung tercatat Atas Nama H. Aisyah

Terhadap agunan untuk menjamin pemberian fasilitas kredit tersebut sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 1.49/2009 dan telah diikat secara nyata dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 128/2009 senilai Rp2.000.000.000,00 (Dua Milyar Rupiah)

7. B a h w a Pada akhirnya Penggugat menunggak atas pembayaran



angsuran bunga dan pokok pinjaman Pada Taun 2012,

Dengan menunggaknya pembayaran kewajiban berupa angsuran bunga dan pokok, maka sesuai dengan Pasal 17 Huruf a Akta Perjanjian Kredit No 47 tanggal 07 Agustus 2008 yaitu:

*“Debitur dengan ini memberi kuasa kepada BANK untuk sewaktu-waktu atau apabila BANK menganggap perlu terutama jika debitur wanprestasi, wanprestasi mana tidak perlu dibuktikan lagi melainkan cukup dengan tidak dipenuhinya salah satu ketentuan dalam perjanjian ini dan atau menurut BANK, kredit yang diberikan dinyatakan macet...dst”*

8. B a h w a Karena Penggugat telah tidak memenuhi kewajibannya tersebut sesuai perjanjian kredit yang berakibat kreditnya menjadi menunggak, oleh karenanya sesuai dengan hukum perjanjian Penggugat sudah memenuhi kategori wanprestasi/cidera janji.

Hal tersebut adalah sesuai dengan pendapat hukum dari M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika hal. 454 menyatakan bahwa debitur dinyatakan wan prestasi/cidera janji apabila:

1. tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, atau
2. tidak memenuhi prestasi tepat waktu, atau
3. tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak

Halaman 20 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan cidera janji/wanprestasi Penggugat tersebut, Tergugat selaku Pemegang Hak Tanggungan pertama, atas dasar Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) berhak untuk melakukan eksekusi lelang atas Objek sengketa (Parate Eksekusi).

9. B a h w a

Atas keterlambatan pembayaran kewajiban Penggugat kepada Tergugat I ,ada ikitikad baik dari Tergugat I mengirimkan Surat Peringatan kepada Penggugat , antara lain:

1. Surat peringatan 1 nomor B.598/KC-XVI/ADK/03/2021 tanggal 17 Maret 2021
2. Surat Peringatan 2 nomor B.734/KC-XVI/ADK/04/2021 tanggal 01 April 2021
3. Surat Peringatan 3 nomor B.973/KC-XVI/ADK/04/2021 tanggal 23 April 2021

Atas iktikad baik dari Tergugat telah melakukan penagihan lisan dan mengirimkan Surat Peringatan 1,2 dan 3 dengan harapan Penggugat dapat menjual sendiri Agunan tersebut, namun Penggugat tetap tidak memberikan respon positif untuk menyelesaikan kewajibannya kepada TERGUGAT I

Meskipun telah diberikan kesempatan menyelesaikan segala kewajibannya melalui Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, Penggugat tetap juga tidak menyelesaikan kewajibannya melunasi kredit, oleh karenanya dalam rangka penyelesaian kredit, Tergugat melalui lelang eksekusi, Tergugat telah mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Serang.

Halaman 21 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl

#### 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)



10. B a h w a Karena kondisi demikian, maka upaya yang dilakukan untuk melunasi tunggakan Penggugat, yaitu dengan Pelelangan Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01665/Cigadung dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 437/Cigadung tercatat Atas Nama H. Aisyah

sebagaimana amanat Pasal 6 Jo. Pasal 20 UU Hak Tanggungan yang berbunyi sbb

*“Apabila Debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil piutangnya dari hasil penjualan tersebut”;*

11. B a h w a Dalam rangka penyelesaian kredit Penggugat melalui lelang eksekusi, TERGUGAT I telah mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Serang sbb:

- a. Permohonan lelang Nomor: B 0606/KC-XV/ADK/05/2023 Tanggal 02 Mei 2023;
- b. Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-992/KNL.0601/2023 tgl. 15 Mei 2023, maka ditentukanlah hari Lelang Pertama tanggal 20 Juni 2023;
- c. Membuat Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengumuman surat kabar harian Banten 06 Juni 2023
- d. Memberitahukan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan kepada Debitor melalui surat No. B.0715-KC/XV/ADK/05/2023 tgl. 16 Mei 2023

Halaman 22 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



Bahwa Harga Limit yang ditetapkan dalam proses Lelang Hak Tanggungan tersebut sebagaimana telah dilakukan penilaian oleh TERGUGAT I , berdasarkan Nilai Pasar wajar dengan rincian sebagai berikut:

| N  | Bukti Kepemilikan                              | Atas Nama | Harga Limit        |
|----|--|-----------|--------------------|
| 0  |  |           |                    |
| 1. | Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 437/Cigadung  | H.Aisyah  | Rp827.500.000,00   |
| 2  | Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1650/Cigadung | H. Aisyah | Rp1.087.500.000,00 |

Namun sebelum dilaksanakannya Lelang, Penggugat bermohon kepada Tergugat I untuk membatalkan lelang dengan berjanji akan melakukan penjualan sendiri agunan tersebut paling lambat 28 Juni 2023 sebagaimana Penggugat nyatakan dalam surat pernyataan tanggal 20 Juni 2023

Atas iktikad baik dari Tergugat I untuk menyelamatkan sebaagian aset milik Penggugat yang bila Lelang tetap dilaksanakan akan habis terjual, Tergugat I membatalkan pelaksanaan lelang dengan mengirimkan surat No: B.0935-KC-XV/ADK/06/2023 Tanggal 19 Juni 2023 kepada KPKNL Serang

Karena sampai dengan 28 Agustus 2023 Penggugat tidak juga dapat menjual Objek Agunan tersebut maka atas iktikad baik, Tergugat I membantu memasarkan/



menawarkan Objek Agunan tersebut, sampai pada akhirnya adanya Pihak yang berminat untuk melakukan pembelian yaitu Sdr.Dinur Hasanah (Tergugat II)

13. B a h w a Setelah dilakukan pertemuan antara Penggugat dan Tergugat II disepakati Tergugat II membeli sebagian tanah seluas 255 m2 dari sertifikat Induk Nomor 1650/Cigadung seluas 525 M2 Seharga Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah)

Perlu Tergugat I ingatkan dan tegaskan kembali bahwa Penjualan sebagian Objek Agunan tersebut dilakukan dalam rangka penyelesaian kewajiban Penggugat terhadap Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan tanggal 20 Juni 2023 yang dibuat oleh Penggugat dimana pada Point 1 Penggugat menyatakan *"Bersedia menjual sebagian asset yang salah satunya menjadi agunan yang akan dilelang tersebut berupa 3 (tiga) Ruko kepada Pihak yang sudah disepakati dengan manajemen BRI sesuai harga yang sudah disepakati untuk melunasi sia kewajiban"*

Adapun Kewajiban Penggugat yang harus dibayarkan kepada Tergugat I posisi tanggal 15 Agustus 2023 adalah sebagai berikut:

Nomor Rekening 0166-01-500515-15-3

|                 |   |                    |
|-----------------|---|--------------------|
| Sisa Pokok      | : | Rp992.872.127,00   |
| Bunga Berjalan  | : | Rp1.423.334.470,00 |
| Denda           | : | Rp36.416.152,00    |
| Biaya Lain-lain | : | Rp50.000,00        |
| Denda Bejalan   | : | Rp103.077.473,00   |
| Biaya Rupa-rupa | : | Rp150.000,00       |
| Total           | : | Rp2.555.900.222,00 |



Dengan iktikad baik dan kemanusiaan dari Tergugat I, agar supaya Penggugat dapat menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada Tergugat I tanpa meninggalkan sisa kewajiban lagi kepada Tergugat I, Tergugat I memberikan keringan dengan pengurangan denda, dan penalty kepada Penggugat dari total kewajiban yang harus dibayar sebesar Rp2.555.900.222,00 (dua milyar lima ratus lima puluh lima juta Sembilan ratus ribu dua ratus dua puluh dua rupiah), menjadi Penggugat hanya perlu membayarkan sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) berdasarkan Memorandum Analisis Bisnis dan Putusan Kredit Dalam Rangka Penyelesaian Kredit Nomor: B.1334-KC-XV/ADK/08/2023 Tanggal 16 Agustus 2023

13. B a h w a Setelah Penggugat dan Tergugat II menandatangani PPJB, maka dilakukan proses penyelesaian kredit dengan keringanan sebagai berikut:

1. Dari total kewajiban Penggugat sebesar sebesar Rp2.555.900.222,00 (dua milyar lima ratus lima puluh lima juta Sembilan ratus ribu dua ratus dua puluh dua rupiah) Tergugat I melakukan penghapusan Denda berjalan yang tercatat sebesar Rp103.077.473,00 (seratus tiga juta tujuh puluh tujuh ribu empat ratus tujuh puluh tiga rupiah) sehingga setelah itu kewajiban Penggugat menjadi sebesar Rp2.452.822.749,00 (dua milyar empat ratus lima puluh dua juta delapan ratus dua puluh dua ribu tujuh ratus empat puluh sembilan rupiah)
2. Tergugat I membentuk biaya keringanan yang menjadi beban Tergugat I sebesar Rp1.352.822.749,00 (satu milyar tiga ratus lima puluh dua juta delapan ratus

Halaman 25 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



dua puluh dua ribu tujuh ratus empat puluh sembilan rupiah)

3. Tergugat II melakukan pembayaran dengan memerintahkan Tergugat I untuk mendebet Rekening Tergugat II dengan nomor 0166-01-111111-56-2 atas nama Dinnur Hasanah (Tergugat II) sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu milyar rupiah)

4. Setelah itu dana total dari point 2 dan 3 sebesar Rp2.452.822.749,00 (dua milyar empat ratus lima puluh dua juta delapan ratus dua puluh dua ribu tujuh ratus empat puluh sembilan rupiah) dilakukan pembukuan pelunasan ke rekening Pinjaman Penggugat dengan nomor 0166-01-500515-15-3 atas nama Aliyudin (Penggugat)

Untuk memperjelas dalil Tergugat I tersebut diatas kami sampaikan perhitungan sebagai berikut:

|                              |   |                      |
|------------------------------|---|----------------------|
| Total Kewajiban Debitur      |   | Rp2.555.900.2        |
| (Penggugat)                  | : | 22                   |
| Dikurangi penghapusan Denda  |   | <u>Rp103.077.47</u>  |
| Berjalan                     | : | 3 -                  |
|                              |   | Rp2.452.822.7        |
|                              | = | 49                   |
|                              |   | <u>Rp1.352.882.7</u> |
| Biaya Keringanan (Beban BRI) | : | 49 -                 |
|                              |   | Rp1.100.000.0        |
|                              | = | 00                   |
| Dana dari Tergugat II selaku |   | <u>Rp1.100.000.0</u> |
| pembeli                      | : | 00 -                 |
| Sisa kewajiban Debitur       |   | 0                    |

Setelah pembukuan tersebut diatas selesai maka Penggugat tidak lagi memiliki sisa kewajiban yang harus dibayarkan kepada Tergugat I, atas dasar tersebut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I menerbitkan Surat Keterangan lunas No:B.2252-KC-XV/OPK/12/2023 Tanggal 26 Desember 2023

Setelah selesai proses penyelesaian Kredit Penggugat dan telah dinyatakan Lunas maka Tergugat I menerbitkan surat Permohonan Roya Hak Tanggungan dan SHM 1650/Cigadung dan SHM 437/Cigadung untuk dilakukan proses Roya dan balik nama kepada Notaris Nia Kusniati,SH.,M.Kn (Turut Tergugat I)

14. B a h w a

Penggugat mendalilkan dalam gugatannya nomor 6 dan 7 yang pada intinya Penggugat medalilkan bahwa Penggugat mengakui atas kendala pembayaran kewajibanya kepada Tergugat I dan menawarkan solusi pelunasan kepada Tergugat I dengan cara melakukan penjualan terhadap obyak agunan yang berada di Tergugat I tetapi Tergugat I menolak calon Pembeli yang sudah disiapkan Penggugat

Dalil Penggugat tersebut jelas Mengada-ada, Tidak berdasar dan menyesatkan, berdasarkan fakta yang tidak terbantah dan telah diakui oleh Penggugat bawa Penggugat telah tidak membayarkanya kewajibanya kepada Tergugat I sejak tahun 2012, sampai dengan Tergugat I mengajukan lelang pada tahun 2023 Penggugat tidak juga beriktikad baik untuk mnyelesaikan kewajibanya kepada Tergugat I dengan menjual Objek agunan tersebut

Penggugat telah memberikan kesempatan kurang lebih 11 Tahun untuk Penggugat menyelsaikan kewajibanya kepada Tergugat I dengan melakukan penjualan sendiri

Halaman 27 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl

#### 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)



Objek agunan tersebut

Jelas dalil Penggugat adalah mengada-ada dan memutarbalikan fakta dengan dalil-dalil yang menyesatkan seolah-olah Penggugat adalah pihak yang dirugikan, secara fakta Tergugat I adalah Pihak yang paling dirugikan dalam perkara ini

15. B a h w a

Dalam Gugatannya nomo 16 yang pada intinya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat merasa tidak diuntungkan sama sekali atas proses Penyelesaian Kreditnya pada Tergugat I dengan penjualan sebagian dari Objek Agunan tersebut

Dalil Penggugat tersebut jelas mengada-ada dan tidak berdasar, sangat jelas proses penyelesaian kredit Penggugat tersebut sangat amat menguntungkan Pihak Penggugat dan pihak ahli waris lainnya dari Objek Agunan tersebut jika dibandingkan dengan proses lelang

Keuntungan yang diperoleh penggugat antara lain:

1. Lunasanya kewajiban (kredit) Penggugat yang sudah menunggak selama 11 Tahun
2. Penggugat hanya menjual seluas 255 m2 dari total agunan 2 sertifikat dengan luas SHM 1650/Cigadung seluas 525 m2 dan SHM 437/Cigadung 470 m2 yang akan terjual keseluruhan dan menjadi satu kesatuan jika proses penyelesaian dilakukan melalui mekanisme lelang eksekusi
3. Dengan kewajiban Penggugat sebesar 2.555.900.222,00 (dua milyar lima ratus lima puluh

Halaman 28 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



lima juta Sembilan ratus ribu dua ratus dua puluh dua rupiah) Jika Proses penyelesaian Kredit Penggugat dilakukan melalui mekanisme Lelang Eksekusi dengan nilai lelang atas 2 (dua) Objek agunan total Rp1.915.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus lima belas juta rupiah) sebagaimana dirinci dalam point no 11, Penggugat akan meninggalkan sisa kewajiban yang harus dibayar kepada Tergugat I sebesar Rp640.000.000,00 (enam ratus empat puluh juta rupiah)

4. Penggugat mendapatkan keringanan dari Tergugat I atas kewajibannya sebesar Rp1.352.822.749,00 (satu milyar tiga ratus lima puluh dua juta delapan ratus dua puluh dua ribu tujuh ratus empat puluh sembilan rupiah)

Sehingga dalil Penggugat yang menyatakan tidak diuntungkan dalam proses penyelesaian kredit ini tidak menggugungkan Penggugat adalah DALIL YANG MENGADA-ADA DAN TIDAK BERDASAR

Perlu Tergugat I tegaskan kembali jika berbicara tentang kerugian bahwa pada faktanya Penggugat yang telah merugikan Tergugat I dengan alasan sebagai berikut:

1) Dengan Dana sebesar Rp2.555.900.222,00 dengan asumsi bunga kredit sebesar 13 % **Per Tahun, seharusnya Tergugat I dapat potensi pemasukan kurang lebih Rp332.267.028,00 (tiga ratus tiga puluh dua juta dua ratus enam puluh tujuh ribu dua puluh delapan rupiah) Pertahun di kali 11 karena Tergugat Rekonvensi tidak lagi**



membayar kewajibannya sejak tahun 2012 sehingga Tergugat I mengalami kerugian kurang lebih Rp3.654.937.308,00 (tiga milyar enam ratus lima puluh empat juta sembilan ratus tiga puluh tujuh ribu tiga ratus delapan rupiah)

**2) Biaya lelang yang seharusnya dilaksanakan**

**Tanggal 20 Juni 2023:**

1. Biaya Pendaftaran Lelang Rp150.000,00
2. Biaya Pemasangan Iklan di Media Masa Rp4.750.000,00
3. Biaya SKPT Rp500.000,00

Sehingga Total Rp5.400.000,00

**3) Biaya keringanan untuk penyelesaian kredit Penggugat yang dibetuk dan menjadi beban Terugat I sebesar RpRp1.352.822.749,00 (satu milyar tiga ratus lima puluh dua juta delapan ratus dua puluh dua ribu tujuh ratus empat puluh sembilan rupiah)**

16. B a h w a Untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHperdata, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- harus ada perbuatan;
- perbuatan itu harus melawan hukum;
- ada kerugian;
- ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- ada kesalahan (schuld);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas nyata-nyata dalam Perjanjian Kredit yang dibuat antara Penggugat dengan



TERGUGAT I beserta pelaksanaan eksekusi lelang objek perkara yang dimohonkan TERGUGAT I kepada KPKNL dan penyelesaian melalui penjualan Objek agunan oleh Penggugat kepada Tergugat II sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik UUHT maupun Peraturan Pelaksanaan Lelang dan sudah memperhatikan asas-asas kepatutan serta tidak merugikan Penggugat, oleh karenanya secara yuridis tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

MAK A Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara A Quo untuk menolak Gugatan yang diajukan oleh Penggugat atau setidaknya tidak menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima;

**Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi, Tergugat Konvensi II telah mengajukan jawaban sebagai berikut:**

**DALAM EKSEPSI**

**A. Gugatan Penggugat *Error in Persona***

Diskualifikasin in Persona

*Diskualifikasi in person* terjadi apabila yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena penggugat dalam kondisi berikut:

1. Salah Sasaran Pihak Yang di Gugat

Bentuk lain Error in Persona yang mungkin terjadi adalah orang yang ditarik sebagai Tergugat keliru (*genus aanhoeda nigheid*).

Bahwa Tergugat II perlu menyampaikan kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini, bahwasanya Tergugat II MERUPAKAN PEMBELI YANG BERETIKAD BAIK dalam Perkara Aquo,;

1.1. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Halaman 31 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



Bentuk error in Persona yang lain disebut Plurium Litis Consortium (*gugatan kurang Pihak*), yakni pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai Penggugat atau ditarik Tergugat.

- Bahwa OBJEK SENGKETA YANG DIGUGAT OLEH PENGGUGAT ADALAH Berkenaan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas sebagian tanah SHM No. 01650/Cigadung antara Para Ahli Waris alm. Hj. Aisyiah (Pihak Pertama/Penjual)/BUKAN HANYA PENGGUGAT dengan Ny. Dinnur (Pihak Kedua/Pembeli/Tergugat II)

Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk Plurium Litis Consortium yang berarti gugatan kurang Pihak;

- Bahwa perlu Tergugat II sampaikan bahwa didalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas sebagian tanah SHM No. 01650/Cigadung antara Para Ahli Waris alm. Hj. Aisyiah (Pihak Pertama/Penjual) bukan hanya ALIYUDIN /PENGGUGAT, akan tetapi keseluruhan Ahli Waris Alm Hj Aisyiah, yaitu tersebut didalam Akta Pengikatan Jual Beli:

1. Tuan Aliyudin; (PENGGUGAT)
2. Nyonya Siti Syarifah Alawiyah;
3. Tuan Ahmad Jalaludin;
4. Tuan Selamat Hidayatullah;
5. Nyonya Tuty Rahmawaty;

Bahwa keseluruhan nama diatas adalah merupakan Ahli Waris Alm Hj Aisyiah, sedang diketahui didalam Gugatan Penggugat Hanya ALIYUDIN yang menjadi PENGGUGAT, Sedang diketahui didalam PETITUM Penggugat pada poin 3 berbunyi:

*"Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023 yang di buat oleh TURUT TERGUGAT I berikut dokumendokumen pendukung yang*



lainnya sebagai dasar peralihan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum”

- Nama – nama tersebut jelas ikut memiliki peran dan disebutkan didalam gugatan, YANG SEHARUSNYA DITARIK MENJADI PIHAK

DIDALAM GUGATAN aquo sehingga menyebabkan gugatan menjadi cacat formil dan mengandung *error in persona*;

Bahwa jelas dalam objek yang disengketakan dalam perkara aquo yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023 telah berbentuk suatu AKTA yang bersifat mengikat secara hukum sebagaimana pasala 1320 KUHPer, antara beberapa Pihak (BUKAN HANYA ALIYUDIN);

- Bahwa selain ALIYUDIN /PENGGUGAT Masih terdapat nama Nyonya Siti Syarifah Alawiyah, Tuan Ahmad Jalaludin, Tuan Selamat Hidayatullah, Tuan Tuty Rahmawaty yang SEHARUSNYA DITARIK SEBAGAI PENGGUGAT ATAUPUN TERGUGAT

Sehingga jelas Gugatan Penggugat dikarenakan tidak ditariknya Pihak lain menjadi Penggugat/Tergugat menyebabkan gugatan menjadi cacat formil dan mengandung *error in persona*, Gugatan Penggugat Plurium Litis Consortium (*kurang Pihak*)

Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) merupakan salah satu klasifikasi gugatan *error in persona*. Akibat hukum yang ditimbulkan yaitu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Bahwa sebagaimana 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

Halaman 33 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung error in persona.

B. GUGATAN YANG TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM

1) Gugatan Ganti Rugi atas Perbuatan Melawan Hukum

Bahwa pada posita poin 19, Penggugat mendasarkan atas Perbuatan melawan hukum sebagaimana pasal 1365 KUHPer;

Bahwa Berdasarkan Pasal 1365 KUHPer yang didalilkan oleh Penggugat .didalam Gugatan Penggugat TIDAK TERDAPAT NILAI KERUGIAN, BIAYA YANG DITIMBULKAN ATAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM SERTA DENDA YANG DITIMBULKAN;

- Bahwa berdasarkan gugatan Perbuatan Hukum Penggugat didasarkan pada bunyi Pasal 1365 KUH Perdata sebagai berikut: Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

- Bahwa ada tidaknya unsur kesalahan sangat menentukan dalam suatu perbuatan melawan hukum daam Pasal 1365 KUH Perdata sendiri tidak membedakan kesalahan dalam bentuk kesengajaan (*opzet-dolus*) dan kesalahan dalam bentuk kurang haT1-hati (*culpa*), dengan demikian hakim harus dapat menilai dan mempertimbangkan berat ringannya kesalahan yang dilakukan seseorang dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum ini, sehingga dapat ditentukan ganti kerugian yang seadil-adilnya

- Bahwa Ganti rugi terdiri dari biaya, rugi dan bunga, dengan penjelasan sebagai berikut:

Biaya adalah segala pengeluaran yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh debitur,

Rugi adalah segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik kreditur akibat kelalaian debitur. Ganti kerugian yang dimaksud berupa kerugian materiel dan



immaterial, terlepas atas nilai kerugian tersebut akan dikabulkan atau tidaknya Petitum terhadap Materi Immateri serta denda yang ditimbulkan, kerugian tersebut diberikan dalam bentuk uang atau barang, namun dapat pula diberikan dalam bentuk pemulihan keadaan sesuatu. Bila ganti kerugian ini tidak dilaksanakan, maka dapat dituntut uang paksa/dwangsom - walaupun uang paksa ini bukan bentuk ganti kerugian tetapi hanya sebagai penguatan agar ganti kerugian yang dimaksud dilaksanakan;

Bahwa atas Gugatan Penggugat TIDAK TERCANTUM SATUPUN TERHADAP NILAI KERUGIAN BAIK SECARA MATERIIL DAN IMMATERIIL, GUGATAN PENGGUGAT JUGA TIDAK DISEBUTKAN ADANYA DENDA/DWANGSOM yang menjadi dasar Suatu Gugatan Perbuatan Melawan Hukum; Sehingga akibat Gugatan Penggugat TIDAK BERDASAR DAN TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Bahwa oleh karena itu TERGUGAT II berpendapat, gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan ditolak/tidak dapat diterima KARENA GUGATAN SELAIN KURANG PIHAK, Gugatan Penggugat tersebut juga TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM YANG JELAS, maka Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini agar menyatakan bahwa gugatan Penggugat dinyatakan Ditolak atau setidaknya Tidak Dapat Diterima.

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT II menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam surat gugatannya, kecuali yang TERGUGAT II akui dengan tegas;
2. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas atas tuduhan PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT II telah melakukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang di dalilkan dalam keseluruhan posita Penggugat untuk seluruhnya;

3. Bahwa atas gugatan Penggugat sebagaimana keseluruhan posita yang didalilkan dalam gugatan Penggugat adalah JELAS KURANG PIHAK, yang mana SITI SYARIFAH ALAWIYAH, AHMAD JALALUDIN, SELAMET HIDAYATULLAH, TUTY RAHMAWATY tidak diikuti sertakan dalam gugatan ini/ TIDAK DITARIK SEBAGAI PIHAK, Sedang diketahui bahwa ke 4 (empat) orang tersebut diatas JELAS IKUT MENYETUJUI, MENANDATANGANI AKTA PERJANJIAN JUAL BELI (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023;

4. Bahwa keseluruhan dalil Penggugat pada posita poin 1 hingga poin 26 Tergugat II tidak akan menjawab dalil – dalil tersebut dikarenakan:

- Bahwa GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MENARIK PIHAK ATAS KESELURUHAN AHLI WARIS YANG MENANDATANGANI AKTA PERJANJIAN JUAL BELI (PPJB) No. 23 tanggal 30 Agustus 2023;
- Bahwa Tergugat II tidak memahami atas apa yang dituduhkan kepada Tergugat II atas Perbuatan Melawan Hukum yang Tidak disertakan kerugian Materi dan Immateri;
- Bahwa Gugatan Penggugat TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM YANG JELAS;

5. Bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat hanya akan menanggapi beberapa posita yang diantaranya yaitu posita pada poin 5, 6, 7, 8 dan 9 bahwa perlu diketahui atas dalil – dalil Penggugat tersebut tidaklah benar, Tergugat II merupakan Pembeli yang telah mendapatkan persetujuan dari Penggugat untuk membeli tanah beserta bangunan sebagai agunan macet Penggugat terhadap Tergugat I, sehingga Tergugat II atas persetujuan Penggugat menyetujui untuk membayar tanah dan bangunan dengan Sertifikat hak milik (SHM) No. 01650/Cigadung dan sertifikat hak milik (SHM) No. 437/Cigadung atas nama Almh. Hj. Aisyah, yang sebelumnya milik

Halaman 36 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl

#### 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)



H Aisiyah dan pembayaran dilakukan kepada Ahli waris /Penggugat melalui rekening Bank BRI Atasnama Aliyudin dengan Nomor: 0166-01-500515-15-3 atas nama Aliyudin senilai Rp1.100.000.000,00 (*satu miliar seratus juta rupiah*);

6. Bahwa atas pembayaran tanah dan bangunan tersebut, Tergugat II telah menjalankan sejumlah proses jual beli dengan penuh kehati – hatian serta menyepakati atas uang yang telah diterima oleh Penggugat senilai Rp1.100.000.000,00 (*satu miliar seratus juta rupiah*) hanya dicantumkan ke dalam kwitansi jual beli senilai Rp300.000.000,00 (*tiga ratus juta rupiah*), *bagaimana Penggugat bisa berdalih tidak menyetujui jual beli tersebut?* Penggugat beserta ahli waris lain juga jelas telah mendengarkan PPJB yang dibacakan didepan Tergugat II, Penggugat serta Ahli waris yang lain didepan Tergugat I sebelum penandatanganan PPJB;

7. Bahwa selain dari pada itu Penggugat juga telah merenovasi bangunan tersebut tanpa adanya larangan, peringatan dll dari Penggugat semenjak bulan Agustus 2023, hingga Tergugat II telah menghabiskan biaya renovasi sekitar Rp450.000.000,00, atas keseluruhan tindakan Penggugat yang telah menyetujui, menjual, menerima uang pembelian atas tanah dan bangunan yang ada tersebut Tergugat juga patut mendugakan bahwa Penggugat telah melakukan Tindak Pidana Penipuan sebagaimana pasal 378 KUHPidana atas dugaan tindak pidana penipuan yang telah Tergugat II laporkan ke Kepolisian Resort Pandeglang;

8. Bahwa selanjutnya Tergugat tidak akan menanggapi dalil Penggugat lainnya dikarenakan apa yang didalilkan oleh Penggugat keseluruhannya bermuatan ketidak benaran serta melawan Hukum;

#### DALAM REKONVENSII

Bahwa Tergugat Konvensi II/ PENGGUGAT Rekonvensi dengan ini mengajukan gugatan Rekonvensi/Gugatan Balik berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

Halaman 37 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



Adapun yang menjadi dasar dan alasan Tergugat Konvensi II/PENGGUGAT Rekonvensi Mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap PENGGUGAT Konvensi /TERGUGAT Rekonvensi dan PARA TURUT TERGUGAT Konvensi/PARA TURUT TERGUGAT Rekonvensi adalah sebagai berikut:

**A. OBJEK GUGATAN**

Merupakan sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat hak milik (SHM) No. 01650/Cigadung Seluas 252 M2 yaitu sebidang tanah darat yang sebelumnya merupakan agunan kredit Tergugat Rekonvensi di Bank Bri Kabupaten Pandeglang yangmana atas tanah dan bangunan tersebut telah masuk kedalam daftar Kredit Macet dan masuk kedalam daftar lelang Bank BRI

Untuk selanjutnya di sebut -----

**OBJEK SENGKETA.**

**B. KEDUDUKAN HUKUM PENGGUGAT REKONVENSI**

Bahwa objek sengketa atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat hak milik (SHM) No. 01650/Cigadung tersebut, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi II telah diberikan penawaran oleh Turut Tergugat I Rekonvensi untuk dapat membeli tanah dan bangunan tersebut tanpa melalui lelang, dengan alasan apabila Penggugat Rekonvensi membeli dari lelang maka keseluruhan asset Tergugat Rekonvensi akan hilang, dan Tergugat Rekonvensi tidak akan mendapat apapun berkenaan dengan SHM yang diagunkan yang telah masuk kedalam Daftar Lelang tersebut.

Bahwa atas rasa iba Turut Tergugat I Rekonvensi tersebut membuat Penggugat Rekonvensi juga merasa kasian kepada Tergugat Rekonvensi, sehingga atas dasar itu Penggugat Rekonvensi menyetujui untuk melakukan pembelian atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat hak milik (SHM) No. 01650/Cigadung, hingga Turut Tergugat I memfasilitasi mempertemukan Penggugat Rekonvensi, Para Ahli Waris serta Turut Tergugat II Rekonvensi hingga setelah terjadi pertemuan itu



terjadi kesepakatan jual beli atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat hak milik (SHM) No. 01650/Cigadung senilai Rp1.100.000.000,00;

Bahwa Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi yaitu sebagai Pihak Pembeli Objek tanah dan bangunan dengan Sertifikat hak milik (SHM) No. 01650/Cigadung dari Tergugat Konvensi I/TERGUGAT Rekonvensi sebagai Penjual beserta para Ahli Waris lainnya, hingga Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi setuju membuat Pernyataan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang telah disepakati serta ditanda tangani kedua belah pihak.

Bahwa didalam Pernyataan Perjanjian Jual Beli (PPJB) tersebut disepakati pembelian atas tanah dan bangunan tersebut senilai Rp1.100.000.000,00 dan Tergugat Rekonvensi meminta agar Kwitansi atas pembelian tanah dan bangunan oleh Penggugat Rekonvensi tersebut dibuat hanya Rp300.000.000,00 dengan alasan untuk menghindari pembengkakan nilai pajak penjual pembeli;

Bahwa setelah penyelesaian pembayaran atas tanah dan bangunan tersebut, Penggugat Rekonvensi menguasai, merenovasi serta memperbaiki Rumah yang ada diatas -

bangunan tersebut, akan tetapi Tergugat Rekonvensi mengontrakkan salah satu Ruko yang ada diatas objek dan pengontrak ruko tersebut tidak mau mengosongkannya hingga adanya gugatan ke Pengadilan Negeri dengan alasan yang Penggugat Rekonvensi belum pahami;

Sehingga kedudukan hukum Penggugat dalam mengajukan gugatan Rekonvensi dalam Perkara A' quo sangalah mendasar dan tidak dapat di bantah kebenarannya;

## C. KRONOLOGIS DAN DASAR HUKUM PENGGUGAT REKONVENSII

1. Bahwa Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi adalah bertindak secara pribadi selaku Pembeli yang diberikan penawaran oleh Turut Tergugat Konvensi I atas adanya penjualan tanah dan bangunan sebagai kredit macet dari Tergugat Rekonvensi sebagaimana Sertifikat hak milik (SHM) No. 01650/Cigadung;



2. Bahwa atas adanya penawaran tersebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi II ingin membelinya, dan Turut Tergugat Konvensi I memfasilitasi serta menyarankan agar pembelian tersebut tidak melalui proses lelang, dikarenakan apabila melalui proses lelang maka keseluruhan asset Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akan hilang, sehingga dikarenakan rasa iba tersebut Penggugat Rekonvensi menyetujui untuk melakukan pembelian tanpa melalui proses lelang;

3. Bahwa setelah adanya kesepakatan dengan Turut Tergugat Konvensi I, Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi II dipertemukan, hingga terjadi pertemuan beberapa kali yang menimbulkan kesepakatan yaitu Tergugat Rekonvensi beserta Ahli waris menerima dan ingin menjual asset sebagaimana Sertifikat hak milik (SHM) No. 01650/Cigadung tanpa melalui proses lelang, dengan kesepakatan jual beli tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat hak milik (SHM) No. 01650/Cigadung senilai Rp1.100.000.000,00 dengan cara pembayaran yaitu uang milik Penggugat Rekonvensi akan didebit secara otomatis oleh Turut Tergugat Konvensi I dan di pindahkan ke Rekening Tergugat Rekonvensi dengan no rekening Bank BRI Nomor: 0166-01-500515-15-3 atas nama Aliyudin senilai Rp1.100.000.000,00 (*satu miliar seratus juta rupiah*), sehingga atas pembeyaran tanah dan bangunan tersebut,

hutang Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi I menjadi lunas dan SHM No. 01650/Cigadung Dilakukan proses jual beli dengan penandatanganan kwitansi jual beli tanah SHM No. 01650/Cigadung tertulis Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), ditulisnya angka kwitansi senilai Rp300.000.000,00 tersebut adalah merupakan permintaan Tergugat Rekonvensi guna mengecilkan nilai pajak penjual dan pembeli;

4. Bahwa selain membuat dan menandatangani kwitansi jual beli tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 01650/Cigadung

Halaman 40 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



seharga Rp1.100.000.000,00 (*tertulis di kwitansi jual beli Rp300.000.000,00*) tersebut, Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi beserta ahli waris lainnya mengikatkan didalam Pernyataan perjanjian jual beli (PPJB) tertanggal 30 Agustus 2023 yang telah dibacakan oleh Turut Tergugat I didepan Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi beserta ahli waris lainnya;

5. Bahwa setelah ditanda tangannya kwitansi pembelian atas tanah dan bangunan serta PPJB atas tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 01650/Cigadung, Penggugat Rekonvensi melalui Tergugat I Rekonvensi mendebet Rekening dan memindahkannya ke Rekening Tergugat Rekonvensi dengan no rekening Bank BRI Nomor: 0166-01-500515-15-3 atas nama Aliyudin senilai Rp1.100.000.000,00 (*satu miliar seratus juta rupiah*) pada bulan januari 2024, hingga Penggugat Rekonvensi setelah melakukan pelunasan pembayaran tersebut melakukan renovasi atas bangunan tersebut hingga menghabiskan biaya sekitar Rp650.000.000,00 (*enam ratus lima puluh juta rupiah*);

6. Bahwa sewaktu pelunasan tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 01650/Cigadung pada Januari 2024, atas bangunan ruko dan tempat tinggal tersebut dihuni oleh salah satu penyewa Ruko yang melakukan pembayaran sewa pada setiap bulannya kepada Tergugat Rekonvensi;

Bahwa Penggugat Rekonvensi sudah melakukan beberapa kali teguran serta mediasi baik terhadap Tergugat Rekonvensi dan juga penyewa Ruko agar segera mengosongkan Ruko tersebut, akan tetapi Penyewa dengan segala alasannya tidak mau meninggalkan ruko tersebut, dan Tergugat Rekonvensi juga tanpa sebab melakukan etikad tidak baik serta melawan hukum dengan cara menuduh Tergugat I -

Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi I telah melakukan Perbuatan melawan hukum dengan dalih bahwa Tergugat Rekonvensi beralasan tidak mengetahui klausul adanya jual beli tanah dan bangunan



sebagaimana SHM No. 01650/Cigadung, Tergugat Rekonvensi menolak serta menyatakan tidak pernah merasa menjual, dan mengetahui isi atas PPJB yang telah dibuat dan ditanda tangani bersama pada 30 Agustus 2023 tersebut;

7. Bahwa Tergugat Rekonvensi juga mengambil sebagian material yang ada diatas tanah tersebut seperti, pintu kamar mandi dll setelah adanya penandatanganan kwitansi dan PPJB atas tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 01650/Cigadung tersebut, dan Tergugat Rekonvensi diduga melakukan penghasutan kepada penyewa ruko untuk tidak meninggalkan ruko tang ditempatinya tersebut;

#### D. TENTANG KERUGIAN PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT II DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM PENGGUGAT KONVENSII/TERGUGAT REKONVENSII

8. Bahwa jual beli antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah di buktikan dengan adanya KWITANSI Jual Beli tertanggal 30 Agustus 2023 yang ditanda tangani oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan telah di terbitkan AKTA PERNYATAAN PERJANJIAN JUAL BELI No. 23 Tanggal 30 Agustus 2023 didepan Turut Tergugat Konvensi I, akan tetaapi Tetgugat Rekonvensi menghalang – halangi, dan tetap ingin menguasai tanah dan bangunan tersebut dengan cara melawan hukum, Tergugat Rekonvensi tidak memiliki alas hak atau dasar hukum atas kepemilikan Tanah A'quo, sebagaimana pada Pasal 1865 KUHPerduta menyatakan: “ Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau adanya peristiwa tersebut. Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan “Peralihan Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak

Halaman 42 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

9. Bahwa menurut M.A. Moegni Djojodidjo, bahwa di dalam putusan tingkat kasasi Hoge Raad 1919, menyatakan bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum bukan hanya melanggar undang-undang yang tertulis seperti yang ditafsirkan saat itu, melainkan juga termasuk kedalam pengertian perbuatan melawan hukum adalah setiap tindakan:

- 1) Yang melanggar hak orang lain;
- 2) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (geode zeden), atau
- 4) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

10. Bahwa pandangan tersebut di atas dikuatkan oleh Djunaedah Hasan, yang menjelaskan bahwa dengan adanya arrest 1919 tersebut maka pengertian perbuatan melawan hukum menjadi lebih luas. Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) kemudian diartikan tidak hanya perbuatan yang melanggar kaidah-kaidah tertulis, yaitu:

- (a) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
- (b) Melanggar hak subyektif orang lain, tetapi juga,
- (c) Perbuatan yang melanggar kaidah yang tidak tertulis, yaitu kaedah yang mengatur tata susila, serta
- (d) Kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan hidup dalam masyarakat atau terhadap harta benda warga masyarakat;

11. Bahwa dengan demikian, di dalam keputusan Hoge Raad 1919 tersebut memunculkan perisistilahan “perbuatan melawan hukum”



dalam arti luas, yaitu suatu perbuatan atau kelalaian (nalaten) yang melanggar hak-hak orang lain atau bertentangan dengan kesusilaan baik atau sikap berhaT1-hati (zorgvuldigheid) yang selayaknya dalam pergaulan masyarakat, terhadap pribadi atau barang orang lain;

12. Bahwa R. Subekti pula menggunakan istilah perbuatan melanggar hukum dalam menerjemahkan BW, ini bisa dilihat pada terjemahan bahasa Indonesia untuk Pasal 1365 Terminologi “perbuatan melawan hukum” antara lain digunakan oleh Mariam Darus Badruzaman, menjelaskan bahwa Pasal 1365 KUHPerd. menentukan bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian ini mengganti kerugian tersebut. Selanjutnya dijelaskan lebih lanjut oleh Mariam Darus Badruzaman bahwa Pasal 1365 KUHPerd ini sangat penting artinya karena melalui pasal ini hukum yang tidak tertulis diperhatikan oleh undang-undang;

13. Bahwa, dengan meluasnya sifat ajaran dari suatu perbuatan melawan hukum tersebut, Rosa Agustina menjelaskan bahwa rumusan dalam Pasal 1365 KUHPerd data merupakan rumusan yang sangat terbuka karena pasal tersebut merupakan kerangka normatif. Akibat perumusan yang demikian luas dan umum, maka hakim diberikan keleluasaan untuk menentukan hukum. Walaupun rumusan dalam Pasal 1365 KUHPerd data dianggap terlalu luas, namun rumusan tersebut merupakan elemen yang sangat penting bagi perlindungan hukum dan pemenuhan rasa keadilan bagi masyarakat. Lebih lanjut Rosa Agustina berpandangan bahwa walaupun telah ada beberapa rumusan yang diatur secara terpisah (partial) terkait perbuatan melawan hukum, tidaklah perlu mengamandemen ataupun menggantikan rumusan normatif Pasal 1365 KUHPerd data tersebut. Dikarenakan rumusan normatif Pasal 1365 KUHPerd data tersebut bersifat genus terhadap ketentuan-ketentuan yang sama pada peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus;

Halaman 44 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



14. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara menegaskan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";

15. Bahwa di karenakan PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi dalam menguasai sebagian bidang tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 01650/Cigadung, Tergugat Rekonvensi telah menandatangani Kwitansi Jual Beli serta PPJB Nomor 23 tahun 2023 maka Tergugat Rekonvensi telah melakukan tipu musliat dengan cara-cara yang tidak patut dan melawan hukum maka memohon kepada majlis hakim agar menyatakan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

16. Bahwa di karenakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam menguasai objek sengketa dengan cara – cara yang tidak patut dan melawan hukum mohon kepada majlis hakim agar menghukum untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan tanpa beban dan dalam keadaan kosong;

17. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi karena tidak dapat menguasai dan menikmati objek Sengketa sepenuhnya, maka sudah sepantasnya PENGGUGAT Konvensi/ TERGUGAT Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti Kerugian kepada Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;

18. Bahwa kerugian yang diderita oleh Tergugat Konvensi II/ PENGGUGAT Rekonvensi yang dikarenakan perbuatan melawan hukum di lakukan oleh PENGGUGAT Konvensi/ TERGUGAT Rekonvensi adalah sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu Milyar seratus juta rupiah), ditambah biaya renovasi sebesar Rp650.000.000,00, (enam ratus lima puluh juta rupiah) di tambah kerugian imateril

Halaman 45 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

**Kerugian Materiil**

- a. Penggugat tidak dapat menguasai Objek yang telah dibeli secara sepenuhnya sebagaimana SHM No. 01650/Cigadung dan tidak menikmati dan menguasai untuk memanfaatkan Objek tanah dan bangunan tersebut yang telah dibeli sebesar Rp1.100.000.000,00 (*satu miliar seratus juta rupiah*);
- b. Kerugian Penggugat Rekonvensi yang telah melakukan Renovasi rumah hingga sebesar Rp650.000.000,00 (*enam ratus lima puluh juta rupiah*);
- c. Kerugian yang di derita Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi karena tidak dapat mendapatkan keuntungan dari sewa ruko yang ada berjumlah 3 (tiga) ruko yang apabila disewakan perbulan seharga Rp20.000.000,00 /bulan (3 ruko), akan tetapi Penggugat Rekonvensi tidak dapat menyewakannya semenjak bulan Januari 2024 hingga pada saat gugatan ini telah berjalan selama 7 bulan sehingga berjumlah Rp20.000.000,00 X 7 bulan = Rp140.000.000,00 (*seratus empat puluh juta rupiah*), Sehingga berjumlah total Rp1.890.000.000,00 (*satu miliar delapan ratus sembilan puluh juta rupiah*);

**Kerugian Immaterial**

- a. Kerugian yang di derita Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi karena harus menanggung beban pemikiran atas uang yang tidak bisa diputar untuk usaha, serta tidak dapat dinikmatinya tanah beserta rumah serta toko yang telah dibelinya, Penggugat Rekonvensi juga terganggu aktivitasnya didalam menjalankan rumah tangganya dengan baik dalam mengurus keluarga dikarenakan adanya permasalahan ini yang apabila dinilai dengan uang maka tidak akan ternilai, akan tetapi apabila di taksir keugian Penggugat Rekonvensi tidak akan kurang dari Rp2.000.000.000,00 (*dua miliar rupiah*);

Halaman 46 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



19. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus di bebani uang paksa ( dwangsoom ) sebesar Rp1.000.000;- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilamana lalai dalam menjalankan putusan;

20. Bahwa, mengacu pada ketentuan Pasal 181 HIR, Penggugat memohon agar Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

21. Bahwa Tergugat Konvensi II/PENGGUGAT Rekonvensi memohon agar PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi dihukum untuk tunduk pada putusan ini;

22. Bahwa dikarenakan PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi telah jelas dan nyata melakukan perbuatan melawan hukum, maka patut menurut hukum agar di hukum membayar biaya perkara yang timbul

23. Bahwa gugatan Tergugat Konvensi II/PENGGUGAT Rekonvensi didukung oleh bukti-bukti hukum yang autentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon majlis Hakim dalam Perkara A'quo di Pengadilan Negeri Pandeglang untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan upaya hukum lainnya ( Uitvoorbarbijvoorad );

24. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang outentik yang sangat sulit disangkal kebenaran dan keberadaanya maka terhadap putusan dalam perkara ini, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga (uit voerbaar bij voerraad);

Maka berdasarkan hal-hal yang sebagaimana Tergugat Konvensi II/PENGGUGAT Rekonvensi uraikan diatas, bersama ini mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Pandeglang, sudilah kiranya berkenan untuk



memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya menjatukan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat II;
2. Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ovankelijtk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan dalil Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ovankelijtk verklaard*) karena eksepsi kewenangan relatif
3. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ovankelijtk verklaard*) karena eksepsi error in persona;
4. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ovankelijtk verklaard*) karena gugatan penggugat kurang pihak;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONVENSIS

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Tegugat II Konvensi/ Penggugat Rekovensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
3. Menyatakan sah Kwitansi Jual Beli tertanggal 30 Agustus 2023 atas SHM No. 01650/Cigadung An Aisyiah senilai Rp1.100.000.000,00 (*satu miliar seratus juta rupiah*) dan tertulis di Kwitansi Rp300.000.000,00 (*tiga ratus juta rupiah*) dan telah ditanda tangani oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tertanggal 30 Agustus 2023;



4. Menyatakan Pernyataan Perjanjian Jual Beli (ppjb) antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah Sah, Berlaku dan berkekuatan Hukum mengikat;

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian Penggugat Rekonvensi berupa:

**Kerugian Materiil**

a. Penggugat tidak dapat menguasai Objek yang telah dibeli secara sepenuhnya sebagaimana SHM No. 01650/Cigadung dan tidak menikmati dan menguasai untuk memanfaatkan Objek tanah dan bangunan tersebut yang telah dibeli sebesar Rp1.100.000.000,00 (*satu miliar seratus juta rupiah*);

b. Kerugian Penggugat Rekonvensi yang telah melakukan Renovasi rumah hingga sebesar Rp650.000.000,00 (*enam ratus lima puluh juta rupiah*);

c. Kerugian yang di derita Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi karena tidak dapat mendapatkan keuntungan dari sewa ruko yang ada berjumlah 3 (tiga) ruko yang apabila disewakan perbulan seharga Rp20.000.000,00 /bulan (3 ruko), akan tetapi Penggugat Rekonvensi tidak dapat menyewakannya semenjak bulan Januari 2024 hingga pada saat gugatan ini telah berjalan selama 7 bulan sehingga berjumlah Rp20.000.000,00 X 7 bulan + Rp140.000.000,00 (*seratus empat puluh juta rupiah*);

Sehingga berjumlah total Rp1.890.000.000,00 (*satu miliar delapan ratus sembilan puluh juta rupiah*);

**Kerugian Immaterial**

a. Kerugian secara Immaterial sebesar Rp2.000.000.000,00 (*dua miliar rupiah*);

6. Memerintahkan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyerahkan tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 01650/Cigadung An. Asisyiah kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara suka rela dalam keadaan kosong tanpa beban dan apabila perlu menggunakan alat Negara;



7. Menghukum PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
8. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga (uit voerbaar bij voerraad).
9. Menghukum PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**SUBSIDAIR:**

Apabila yang mulya majelis hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

**Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi, Turut Tergugat Konvensi I telah mengajukan jawaban sebagai berikut:**

- I. Dalam Pokok Perkara:
  1. Bahwa, Turut Tergugat I merupakan Notaris & PPAT yang telah terdaftar sebagai rekanan di PT.Bank Rakyat Indonesia, Tbk, Kantor Cabang Labuan demikian berdasarkan Surat Keterangan Nomor: B.52/RO-JKT/COP/09/2022 tanggal 09 September 2022, yang diterbitkan oleh PT.Bank Rakyat Indonesia, Tbk, Regional Office Jakarta 3;
  2. Bahwa, awal bulan Juli 2023 Tergugat I meminta Turut Tergugat I untuk mempersiapkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas sebagian Tanah Hak Milik Nomor: 01650/Cigadung, tercatat atas nama Hj.Aisyah (almarhum), dimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 01650/Cigadung tersebut melekat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) PT.Bank Rakyat Indonesia, Tbk, bersama-sama dengan Hak Milik Nomor: 437/Cigadung, tercatat atas nama Hj.Aisyah (almarhum);
  3. Bahwa, pada tanggal 29 Agustus 2023 Tergugat I meminta Turut Tergugat I untuk hadir pada tanggal 30 Agustus 2023 yang berlokasi di Cigadung, untuk agenda penanda-tanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas sebagian bidang Hak Milik Nomor:

Halaman 50 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



01650/Cigadung tersebut antara Ahli Waris dari Almarhum Hj.Aisyah (Penjual) dengan Dinnur Hasanah (Tergugat II/Pembeli);

4. Bahwa, pada tanggal 30 Agustus 2023 berlokasi di Cigadung, di Toko Penggugat (Hak Milik Nomor: 437/Cigadung), yang bersebelahan dengan tanah Hak Milik Nomor: 01650/Cigadung, hadir ahli waris Almarhum Hj.Aisyah (Penjual) dengan Dinnur Hasanah (Tergugat II/Pembeli), Turut Tergugat I, saksi Notaris, dan Tergugat I. Turut Tergugat I telah membacakan Akta dihadapan penghadap dengan dihadiri 2 (dua) orang saksi, dan ditanda-tangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Turut Tergugat I, termasuk melekatkan surat, dokumen dan dokumentasi serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta, untuk selanjutnya disebut Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.23 tanggal 30 Agustus 2023 (Akta PPJB);

5. Bahwa, atas dasar Akta PPJB tersebut untuk dapat beralihnya sebagian Hak Milik Nomor: 01650/Cigadung ke atas nama Tergugat II, sertifikat Hak Milik Nomor: 01650/Cigadung tersebut harus dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) terlebih dahulu, dilanjutkan dengan Peralihan Hak Waris, kemudian Pemecahan/Pemisahan Hak, setelah itu Peralihan Hak ke atas nama Tergugat II pada instansi yang berwenang. Rangkaian pengurusan sampai dengan pemecahan/pemisahan Hak tersebut dijalankan Turut Tergugat I, berdasarkan Surat Kuasa dari Penggugat, bersama dengan Surat Nomor: B.1567-KC-XV/OPK/09/2023 tanggal 14 September 2023 tentang Pembuatan Proses Roya dan Pemecahan Sertipikat atas nama Hj.Aisyah, yang diterbitkan oleh Tergugat I;

6. Bahwa, proses pengurusan tersebut membutuhkan waktu penyelesaian yang panjang, dan selama pengurusan berlangsung Turut Tergugat I berkomunikasi aktif yang semula dengan Siti Syarifah Alawiyah (ifah) selanjutnya dengan Penggugat, sampai akhirnya proses Pemecahan/Pemisahan Hak selesai dan saat ini Sertipikat Hak Milik Nomor: 01650/Cigadung tercatat atas nama Aliyudin, Siti Syarifah

Halaman 51 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



Alawiyah, Ahmad Jalaludin, Selamat Hidayatullah dan Tuty Rahmawaty;

7. Bahwa, sejak penanda-tanganan Akta PPJB sampai dengan pengurusan berlangsung, Penggugat diwakili oleh salah seorang ahli waris lainnya yaitu AHMAD JALALUDIN membantu Turut Tergugat I pada saat pengukuran lapangan dengan menunjukkan batas-batas yang diperjual belikan untuk keperluan pemecahan/pemisahan Hak, sampai akhirnya kuasa hukum dari Penggugat mengirimkan Surat Klarifikasi kepada Turut Tergugat I dan meminta salinan Akta PPJB, yang mana salinan PPJB rencananya akan diserahkan bersama-sama dengan selesainya Pemisahan/Pemecahan Hak Milik Nomor: 01650/Cigadung tersebut;

8. Bahwa, Pasal 7 pada akta PPJB yang dimaksudkan adalah pada saat Akta PPJB tersebut ditanda-tangani yaitu pada tanggal 30 Agustus 2023 atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 01650/Cigadung masih melekat Hak Tanggungan oleh PT.Bank Rakyat Indonesia, Tbk.

II. Dalam Pokok Perkara:

Menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim;

**Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi, Turut Tergugat Konvensi II telah mengajukan jawaban sebagai berikut:**

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa kedudukan Turut Tergugat II adalah sebagai lembaga administrasi yang bertugas untuk melakukan pencatatan hubungan hukum antara subyek dengan Objek hak baik dalam pemisahan bidang, perubahan data/peralihan haknya, yang didaftarkan pada Kantor Turut Tergugat II, apabila telah dilakukan peralihan, maka Pemohon berkewajiban mendaftarkan perubahan data/peralihan hak/peningkatan haknya;

2. Bahwa Sertipikat Hak Milik No 00437/Cigadung seluas 470 m2 (Empat Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) terbit tanggal 01 Desember 1997, Surat Ukur/Gambar Ukur No 1715/1997 tanggal 01 Desember 1997, tercatat atas nama H. Aisah;

Halaman 52 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



3. Bahwa Sertipikat Hak Milik No 01650/Cigadung seluas 525 m2 (Lima Ratus Dua Puluh Lima Meter Persegi) terbit tanggal 29 Juli 2003, Surat Ukur No 1181/Cigadung tanggal 15 Juli 2003, tercatat atas nama Aliyudin, Siti Syarifah Alawiyah, Ahmad Jalaludin, Selamat Hidayatullah, dan Tuty Rahmawaty;

4. Bahwa Turut Tergugat II dalam melaksanakan Pendaftaran hak-hak atas tanah dan pembukuan tanah berpedoman pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sejak tahun 1960 yang kemudian diturunkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dan dicabut oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terakhir dirubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Maka berdasarkan segala apa yang telah terurai di atas, dengan ini TURUT TERGUGAT II menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo pada Pengadilan Negeri Pandeglang, berkenaan dengan perkara ini:

**II. DALAM POKOK PERKARA:**

Menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim.

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi telah mengajukan Replik dan Para Tergugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi juga telah mengajukan Duplik sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-15 berupa:

1. Fotokopi dari asli Surat Kuasa Waris tertanggal 20 Februari 2024 atas nama ahli waris dari Alm. H. Abdul Latif dan Alm. H. Aisyah yang telah dikuatkan oleh Camat Kecamatan Karangtanjung dengan No



Reg. 100/16.Kec.Krtj/II/2024 dan Lurah Kelurahan Cigadung dengan No Reg. 100/16-Pem/II/2024, yang selanjutnya diberi tanda **P-1**;

2. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01650/Cigadung, yang selanjutnya diberi tanda **P-2**;

3. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 437/Cigadung, yang selanjutnya diberi tanda **P-3**;

4. Fotokopi dari asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dengan NOP: 36.01.191.007.012-0369.0 atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 437/Cigadung, yang selanjutnya diberi tanda **P-4**;

5. Fotokopi dari asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dengan NOP: 36.01.191.007.012-0370.0 atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01650/Cigadung, yang selanjutnya diberi tanda **P-5**;

6. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Lunas Nomor: B.2252-KC-XV/OPK/12/2023 yang baru diterima **PENGGUGAT** tertanggal 29 Desember 2023, yang selanjutnya diberi tanda **P-6**;

7. Fotokopi dari fotokopi Laporan Transaksi Pinjaman atas nama **PENGGUGAT**, yang selanjutnya diberi tanda **P-7**;

8. Fotokopi dari asli Tanda Terima Surat Klarifikasi Nomor: 004/KLARIFIKASI/SG/II/2024 tertanggal 21 Februari 2024, yang selanjutnya diberi tanda **P-8**;

9. Fotokopi dari asli Tanda Terima Surat Somasi (Teguran Hukum) Nomor: 008/SOMASI/SG/III/2024 tertanggal 04 Maret 2024, yang selanjutnya diberi tanda **P-9**;

10. Fotokopi dari asli Tanda Terima Surat Somasi ke II (dua) dan Terakhir (Teguran Hukum) Nomor: 009/SOMASI/SG/III/2024 tertanggal 13 Maret 2024, yang selanjutnya diberi tanda **P-10**;

11. Fotokopi dari asli Tanda Terima Surat Klarifikasi Nomor: 005 /KLARIFIKASI/SG/II/2024 tertanggal 21 Februari 2024, yang selanjutnya diberi tanda **P-11**;

12. Fotokopi dari asli Tanda Terima Surat Tanggapan Atas Jawaban Klarifikasi Nomor: 007/KLARIFIKASI/SG/II/2024 tertanggal 26 Februari 2024, yang selanjutnya diberi tanda **P-12**;

Halaman 54 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



13. Fotokopi dari asli Tanda Terima Surat Somasi (Teguran Hukum) Nomor: 010/SOMASI/SG/III/2024 tertanggal 13 Maret 2024, yang selanjutnya diberi tanda **P-13**;

14. Fotokopi dari asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023, yang selanjutnya diberi tanda **P-14**;

15. Fotokopi dari asli Surat Permohonan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 001/BLOKIR/BPN/BPN/SG/IV/2024 tertanggal 02 April 2024, yang selanjutnya diberi tanda **P-15**;

Menimbang bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali alat bukti surat P-2, P-3, P-6, P-7 tidak dicocokkan dengan aslinya karena merupakan fotokopi dari fotokopi, dan seluruh alat bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Penggugat Konvensi telah pula mengajukan 2 (dua) orang Saksi, yaitu:

1. Saksi **ASEP RAHMATULLOH**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, tahu Tergugat II, kenal Tergugat II;
- Bahwa Saksi dihadirkan dipersidangan ini ada permasalahan Rumah dan Toko (Ruko), tempat yang sempat Saksi sewa yang menjadi Objek dari perkara ini;
- Bahwa Objek sengketa tersebut terletak di Kelurahan Cigadung Kecamatan Cadasari Kabupaten Pandeglang Provinsi Banten;
- Bahwa Saksi menyewa Objek sengketa tersebut sejak bulan Oktober 2022 sampai dengan bulan Oktober 2024 untuk berjualan Nasi Goreng;
- Bahwa Saksi membayar sewa Ruko/Objek sengketa tersebut secara langsung sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) per tahun;
- Bahwa sejak bulan Agustus 2024 Saksi keluar dari Ruko tersebut;

Halaman 55 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



- Bahwa Awal tahun 2023 ada permasalahan ada orang dari Bank Rakyat Indonesia/Tergugat I mendatangi Penggugat;
- Bahwa Penggugat pernah bercerita bahwa dirinya mempunyai hutang kepada Tergugat I;
- Bahwa Yang melatarbelakangi Saksi keluar dari Ruko sebelum masa kontrak Ruko habis karena dari awal tahun 2024 Tergugat II sering datang ke Ruko, dan Saksi pernah dilaporkan oleh Tergugat II ke Polres Pandeglang;
- Bahwa Saksi tidak tahu perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II;
- Bahwa Penggugat pernah bercerita Ruko tersebut ada pembeli, tetapi ditolak oleh Tergugat I;
- Bahwa Batas dari Ruko tersebut sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Hj. Aisyah (sekarang disewakan), sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya Sekolah Menengah Atas (SMA), sebelah Timur berbatasan dengan Jl. Raya Pandeglang-Serang KM.3 Pandeglang, sebelah Barat batas awal bersatu dengan Yayasan;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa pinjaman Penggugat kepada Tergugat I;
- Bahwa Penggugat berniat menjual Ruko tersebut, tetapi belum ada pembeli dan Penggugat pernah meminta tolong kepada Saksi untuk mencari Pembeli Ruko tersebut;
- Bahwa Tergugat I sering mendatangi Ruko tersebut dan Saksi pernah mengobrol dengan Tergugat I bahwa Ruko tersebut akan dilelang oleh Bank Rakyat Indonesia/Tergugat I akhir tahun 2023 alasannya karena hutang Penggugat macet;
- Bahwa Tergugat II pernah mendatangi Saksi dan mengatakan bahwa Ruko tersebut sudah dibelinya;
- Bahwa Saksi tidak dapat penggantian uang sewa dari Penggugat;

Halaman 56 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



- Bahwa Pada bulan Agustus 2024 Saksi dilaporkan ke Polres Pandeglang atas laporan Tergugat II, kemudian Penggugat berjanji akan mengembalikan uang sewa karena Ruko telah dibeli oleh Tergugat II;
- Bahwa Selama Saksi berada di Ruko tersebut, Penggugat tidak pernah membawa calon Pembeli Ruko tersebut;

2. Saksi **JUPARDIN**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak pertengahan bulan Juni 2023, Saksi dikenalkan oleh Saudara Saksi kalau Penggugat berniat menjual Ruko nya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau Penggugat mengajukan gugatan terkait Ruko tersebut;
- Bahwa Penggugat mengatakan bahwa pinjamannya kepada Tergugat I macet, maka Penggugat mau menjual 2 (dua) Ruko untuk melunasi hutangnya kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Labuan;
- Bahwa Negosiasinya karena pinjaman di Bank Rakyat Indonesia/Tergugat I sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) nanti sisanya sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah dibayar nanti);
- Bahwa Pada bulan Juni 2023 malam harinya, Saksi ditelpon oleh Penggugat mengatakan Bank Rakyat Indonesia/Tergugat I susah dinegosiasi, kelanjutannya Saksi tidak tahu kabaran sampai dengan sekarang;
- Bahwa Yang dipermasahkan ada 3 (tiga) Ruko yang macet, sedangkan 2 (dua) Ruko yang akan dijual kepada Saksi;
- Bahwa Saksi sudah sepakat mau membeli Ruko tersebut, tetapi pihak Bank Rakyat Indonesia/Tergugat I susah dinegosiasi, kemudian Penggugat memberitahu bahwa sudah ada Pembelinya;

Halaman 57 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



- Bahwa Ruko yang akan Saksi beli yaitu Ruko yang ditempati oleh Toko Frozen dan yang nempel ke Toko DanDan;
- Bahwa Saksi disuruh menyelesaikan/menutupi hutang Penggugat kepada Bank Rakyat Indonesia/Tergugat I Cabang Labuan sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), sedangkan sisanya sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dibayar dikemudian, untuk pembelian 2 (dua) Ruko;
- Bahwa Awalnya Penggugat tidak pernah cerita, pada akhir tahun 2023 sudah ada masalah dengan Tergugat II, Penggugat hanya bercerita kalau 3 (tiga) Ruko tersebut sudah ada yang membeli;
- Bahwa Saksi ditawarkan oleh Penggugat ditawarkan 2 (dua) Ruko yang tidak ada hubungan dengan Bank Rakyat Indonesia/Tergugat I, Saksi tidak jadi karena 2 (dua) Ruko tersebut bukan milik Penggugat tetapi milik Saudaranya;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi I untuk membuktikan dalil bantahannya, telah mengajukan bukti surat yang diberi sebagai berikut:

1. Fotokopi dari asli Akta Persetujuan Membuka Kredit No 47 tanggal 07 Agustus 2008, yang selanjutnya diberi tanda **T1-1A**;
2. Fotokopi dari asli Akta Perpanjangan Persetujuan Kredit No 217 Tanggal 31 Agustus 2009, yang selanjutnya diberi tanda **T1-1B**;
3. Fotokopi dari asli Akta Addendum Suplesi Persetujuan Kredit No 74 Tanggal 10 Agustus 2009, yang selanjutnya diberi tanda **T1-1C**;
4. Fotokopi dari asli Akta Perpanjangan Persetujuan Kredit No 186 Tanggal 31 Agustus 2010, yang selanjutnya diberi tanda **T1-1D**;
5. Fotokopi dari asli Akta Perpanjangan Persetujuan Kredit No 99 Tanggal 26 Agustus 2011, yang selanjutnya diberi tanda **T1-1E**;
6. Fotokopi dari asli Perubahan Jangka Waktu dan Perubahan Suku Bunga Kredit No 115 Tanggal 28 September 2012 (**RESTRUKTURISASI KREDIT**), yang selanjutnya diberi tanda **T1-1F**;

Halaman 58 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



7. Fotokopi dari asli Perubahan Jangka Waktu dan Perubahan Suku Bunga Kredit No 05 Tanggal 26 Juli 2018 (**RESTRUKTURISASI KREDIT**), yang selanjutnya diberi tanda **T1-1G**;
8. Fotokopi dari asli Perubahan Jangka Waktu dan Perubahan Suku Bunga Kredit No 3931 Tanggal 30 Desember 2019 (**RESTRUKTURISASI KREDIT**), yang selanjutnya diberi tanda **T1-1H**;
9. Fotokopi dari fotokopi **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01650/Cigadung** tercatat Atas Nama H. Aisyah, yang selanjutnya diberi tanda **T1-2A**;
10. Fotokopi dari fotokopi **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 437/Cigadung** tercatat Atas Nama H. Aisyah, yang selanjutnya diberi tanda **T1-2B**;
11. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 128/2009 senilai Rp2.000.000.000,00 (Dua Milyar Rupiah) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 1.49/2009, yang selanjutnya diberi tanda **T1-3**;
12. Fotokopi dari fotokopi Surat Pringatan 1 Nomor B.598/KC-XV/ADK/03/2021 tanggal 17 Maret 2021, yang selanjutnya diberi tanda **T1-4A**;
13. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan 2 nomor B.734/KC-XV/ADK/04/2021 tanggal 01 April 2021, yang selanjutnya diberi tanda **T1-4B**;
14. Fotokopi dari fotokopi Surat Peringatan 3 nomor B.973/KC-XV/ADK/04/2021 tanggal 23 April 2021, yang selanjutnya diberi tanda **T1-4C**;
15. Fotokopi dari asli Surat Permohonan lelang Nomor: B 0606/KC-XV/ADK/05/2023 Tanggal 02 Mei 2023, yang selanjutnya diberi tanda **T1-5A**;
16. Fotokopi dari asli Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-992/KNL.0601/2023 tgl. 15 Mei 2023, maka ditentukanlah hari Lelang Pertama tanggal 20 Juni 2023, yang selanjutnya diberi tanda **T1-5B**;

Halaman 59 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



17. Fotokopi dari asli **Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan** melalui Pengumuman surat kabar harian Banten 06 Juni 2023, yang selanjutnya diberi tanda **T1-5C**;
18. Fotokopi dari asli Surat Pemberitahuan **Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan** kepada Debitur melalui surat No. B.0715-KC/XV/ADK/05/2023 tgl. 16 Mei 2023, yang selanjutnya diberi tanda **T1-5D**;
19. Fotokopi dari asli surat pernyataan Debitur tanggal 20 Juni 2023, yang selanjutnya diberi tanda **T1-6A**;
20. Fotokopi dari asli Surat Pembatalan Lelang No: B.0935-KC-XV/ADK/06/2023 Tanggal 19 Juni 2023 kepada KPKNL Serang, yang selanjutnya diberi tanda **T1-6B**;
21. Fotokopi dari printout Payoff Pinjaman Atas nama Aliyudin (Penggugat) Nomor Rekening 0166-01-500515-15-3 Posisi pertanggal Agustus 2023, yang selanjutnya diberi tanda **T1-7**;
22. Fotokopi dari asli Memorandum Analisis Bisnis dan Putusan Dalam Rangka Penyelesaian Kredit No: B.1334-KC-XV/ADK/08/2023 Tanggal 16 Agustus 2023, yang selanjutnya diberi tanda **T1-8**;
23. Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 23 Tanggal 30 Agustus 2023, yang selanjutnya diberi tanda **T1-9**;
24. Fotokopi dari asli Surat Kuasa Dinnur Hasanah (Tergugat II) Tanggal 20 Agustus 2023, yang selanjutnya diberi tanda **T1-10A**;
25. Fotokopi dari asli Form Pembukuan UM 06 Tanggal 30 Agustus 2023 sebesar **Rp1.100.000.000,00** (satu milyar seratus juta rupiah), yang selanjutnya diberi tanda **T1-10B**;
26. Fotokopi dari asli Form Pembukuan UM 06 tanggal 31 Agustus 2023 sebesar Rp103.077.437 (seratus tiga juta tujuh puluh tujuh ribu empat ratus tiga rupiah), yang selanjutnya diberi tanda **T1-11**;
27. Fotokopi dari asli Form Pembukuan UM 06 tanggal 31 Agustus 2023 sebesar **Rp1.352.822.749,00** (satu milyar tiga ratus lima puluh



dua juta delapan ratus dua puluh dua ribu tujuh ratus empat puluh sembilan rupiah), yang selanjutnya diberi tanda **T1-12**;

**28.** Fotokopi dari printout Mutasi Rekening Koran nomor 0166-01-000579-99-0 atas nama Titipan Lainnya penyelesaian PH periode Agustus 2023, yang selanjutnya diberi tanda **T1-13A**;

**29.** Fotokopi dari asli Form Pembukuan UM 06 tanggal 31 Agustus 2023 sebesar **Rp2.452.822.749** (Dua milyar empat ratus lima puluh dua juta delapan ratus dua puluh dua ribu tujuh ratus empat puluh Sembilan rupiah) yang dibukukan ke Rekening Pinjaman Penggugat nomor 0166-01-500515-15-3 dalam rangka Pelunasan Kewajiban Penggugat, yang selanjutnya diberi tanda **T1-13B**;

**30.** Fotokopi dari printout Rekening Pinjaman Penggugat nomor 0166-01-500515-15-3 Periode Agustus 2023, yang selanjutnya diberi tanda **T1-13C**;

**31.** Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Lunas No:B.2252-KC-XV/OPK/12/2023, yang selanjutnya diberi tanda **T1-14A**;

**32.** Fotokopi dari fotokopi Surat Permohonan Roya Nomor B.1536-KC-XV/OPK/09/2023 tanggal 11 September 2023 Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Pandeglang yang selanjutnya diberi tanda **T1-14B**;

Menimbang bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali alat bukti surat T1-2A, T1-2B, T1-3, T1-4A, T1-4B, T1-4C, T1-9, T1-14A dan T1-14B tidak dicocokkan dengan aslinya karena merupakan fotokopi dari fotokopi, sedangkan T1-7, T1-13A dan T1-13C merupakan printout, dan seluruh alat bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi II untuk membuktikan dalil bantahannya, telah mengajukan bukti surat yang diberi sebagai berikut:

- 1.** Fotokopi dari asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) TERGUGAT II, yang selanjutnya diberi tanda **T2-1**;
- 2.** Fotokopi dari asli SALINAN Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang selanjutnya diberi tanda **T2-2**;

Halaman 61 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



3. Fotokopi dari fotokopi Kwitansi senilai Rp300.000.000,00 jual beli atas Bidang SHM 01650 dari Penggugat kepada Tergugat II tertanggal 30 Agustus 2023, yang selanjutnya diberi tanda **T2-3**;

4. Fotokopi dari asli LAPORAN TRANSAKSI FINANSIAL dari Bank BRI atas transaksi tertanggal 31 Agustus 2023, yang selanjutnyadiberi tanda **T2-4**;

Menimbang bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali alat bukti surat T2-3 tidak dicocokkan dengan aslinya karena merupsakan fotokopi dari fotokopi, dan seluruh alat bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat Konvensi II telah pula mengajukan 2 (dua) orang Saksi yaitu:

1. Saksi **MOCH. RIZKI**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Saksi tahu Tergugat I, Saksi kenal dengan Tergugat II, Saksi kenal dengan Turut Tergugat I karena Saksi bekerja pada Turut Tergugat I dan Saksi tahu dengan Turut Tergugat II;
- Bahwa Saksi mengetahui Akta Jual Beli Ruko antara Penggugat sebagai ahli waris dengan Tergugat II;
- Bahwa Ruko tersebut terletak di Kelurahan Cigadung Kecamatan Cadasari Kabupaten Pandeglang Provinsi Banten;
- Bahwa Luas Ruko tersebut seluas 225 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh lima meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No.01650/Cigadung;
- Bahwa setahu Saksi Ada 3 (tiga) Ruko yang dijual;
- Bahwa Akta Jual Beli tersebut ditandatangani oleh Penggugat dan ahli waris ada 3 (tiga) orang, sedangkan dari pihak Pembeli ada Tergugat II;
- Bahwa Penandatanganan Akta Jual Beli tersebut dilakukan pada tanggal 30 Agustus 2023;

Halaman 62 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



- Bahwa Nominal dari Akta Jual Beli tersebut sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa Saya tidak mengetahui proses dari pembayaran tersebut;
- Bahwa Yang menguasai Objek sengketa/Ruko tersebut yaitu Tergugat II selaku Pembeli dari Ruko tersebut;
- Bahwa Saya mengetahui dan menyaksikan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut karena Saya yang memproses Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa Isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli selalu dibacakan;
- Bahwa Saya mengerti maksud dari Pasal 7 dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik tersebut diagunkan di Bank Rakyat Indonesia;
- Bahwa Pada saat Ruko tersebut dijual kepada Tergugat II pada tanggal 30 Agustus 2023 Ruko tersebut sudah di Roya;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik dari Ruko tersebut telah dilakukan pemecahan;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.01650/Cigadung luas bidang tanah tanah seluas 525 m<sup>2</sup> (lima ratus dua puluh lima meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.437/Cigadung tanah seluas 470 m<sup>2</sup> (empat ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Penggugat dan ahli waris lainnya;
- Bahwa Saya tidak tahu berapa pinjaman Penggugat kepada Bank Rakyat Indonesia/Tergugat I;

2. Saksi **MAMAN FATUROCHMAN**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Saksi tahu Tergugat I, Saksi kenal dengan Tergugat II, Saksi kenal dengan Turut Tergugat I karena Saksi bekerja pada Turut Tergugat I dan Saksi tahu dengan Turut Tergugat II;

Halaman 63 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui Akta Jual Beli Ruko antara Penggugat sebagai ahli waris dengan Tergugat II;
- Bahwa Ruko tersebut terletak di Kelurahan Cigadung Kecamatan Cadasari Kabupaten Pandeglang Provinsi Banten;
- Bahwa Luas Ruko tersebut seluas 225 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh lima meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No.01650/Cigadung;
- Bahwa setahu Saksi Ada 3 (tiga) Ruko yang dijual;
- Bahwa Akta Jual Beli tersebut ditandatangani oleh Penggugat dan ahli waris ada 3 (tiga) orang, sedangkan dari pihak Pembeli ada Tergugat II;
- Bahwa Penandatanganan Akta Jual Beli tersebut dilakukan pada tanggal 30 Agustus 2023;
- Bahwa Nominal dari Akta Jual Beli tersebut sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa Saya tidak mengetahui proses dari pembayaran tersebut;
- Bahwa Yang menguasai Objek sengketa/Ruko tersebut yaitu Tergugat II selaku Pembeli dari Ruko tersebut;
- Bahwa Saya mengetahui dan menyaksikan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut karena Saya yang memproses Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa Isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli selalu dibacakan;
- Bahwa Saya mengerti maksud dari Pasal 7 dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik tersebut diagunkan di Bank Rakyat Indonesia;
- Bahwa Pada saat Ruko tersebut dijual kepada Tergugat II pada tanggal 30 Agustus 2023 Ruko tersebut sudah di Roya;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik dari Ruko tersebut telah dilakukan pemecahan;

Halaman 64 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.01650/Cigadung luas bidang tanah tanah seluas 525 m<sup>2</sup> (lima ratus dua puluh lima meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.437/Cigadung tanah seluas 470 m<sup>2</sup> (empat ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Penggugat dan ahli waris lainnya;
- Bahwa Saya tidak tahu berapa pinjaman Penggugat kepada Bank Rakyat Indonesia/Tergugat I;

Menimbang bahwa Turut Tergugat Konvensi I untuk membuktikan dalil bantahannya, telah mengajukan bukti surat yang diberi sebagai berikut:

1. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan Nomor: B.52/RO-JKT/COP/05/2022 tanggal 09 September 2022 yang diterbitkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk, Regional Office Jakarta 3, yang selanjutnya diberi tanda **TT1-1**;
2. Fotokopi dari asli Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 27 Juni 2023, disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah Cigadung Reg No..100/32-Pem/VI/2023 Tanggal 27 Juni 2023 dan dikuatkan oleh Camat Karang Tanjung Reg No. I 10/63-Kec/Krj/VII/2023 Tanggal 04 Juli 2023, yang selanjutnya diberi tanda **TT1-2**;
3. Fotokopi dari asli Surat Kuasa Waris tanggal 27 Juni 2023 yang disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah Cigadung Reg.No.100/33-Pem/VI/2023 tanggal 27 Juni 2023 dan dikuatkan oleh Camat Karang Tanjung Reg.No.100/39-Kec.Krtj/VII/2023 tanggal 04 Juli 2023, yang selanjutnya diberi tanda **TT1-3**;
4. Fotokopi dari fotokopi Akta Kematian No.3173-KM-1607-2021-0008 tanggal 16 Juli, atas nama HAJI AISYAH diterbitkan oleh Pejabat Catatan Sipil Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta, yang selanjutnya diberi tanda **TT1-4**;
5. Fotokopi dari fotokopi Surat Keterangan No.477/457-DKPS/2023 tanggal 13 Juli 2023 atas nama N. ABDUL LATIF, diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kan. Pandeglang, yang selanjutnya diberi tanda **TT1-5**;

Halaman 65 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl

#### 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

6. Fotokopi dari fotokopi Surat Kematian No.896/Kel-1002/VII/2007 tanggal 23 Juli 2007 atas nama N. Abdul Latif, diterbitkan oleh Kepala Desa/Lurah Cigadung, yang selanjutnya diberi tanda **TT1-6**;
7. Fotokopi dari fotokopi KTP dan KK Ahli Waris Hj. Aisyah atas nama Aliyudin, Siti Syarifah Alawiyah, Ahmad Jalaludin, Selamat Hidayatullah dan Tuty Rahmawaty, yang selanjutnya diberi tanda **TT1-7**;
8. Fotokopi dari fotokopi atas nama Dinnur Hasanah, yang selanjutnya diberi tanda **TT1-8**;
9. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No.01650/Cigadung, seluas 525 m<sup>2</sup>, terletak di Kel. Cigadung, Kec. Cadasari, Kab. Pandeglang atas nama Hj. Aisyah, yang selanjutnya diberi tanda **TT1-9**;
10. Fotokopi dari printout SPPT-PBB NOP36.01.191.007.012-0370.0 tahun 2023 atas nama Hj. Aisyah, yang selanjutnya diberi tanda **TT1-10**;
11. Fotokopi dari asli Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 23 tanggal 30 Agustus 2023 dan lampiran sidik jari, yang selanjutnya diberi tanda **TT1-11**;
12. Fotokopi dari asli Kwitansi Jual Beli di tanda-tangan oleh Aliyudin dan Dinnur Hasanah, yang selanjutnya diberi tanda **TT1-12**;
13. Fotokopi dari printout Dokumentasi/foto saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 30 Agustus 2023, yang selanjutnya diberi tanda **TT1-13**;
14. Fotokopi dari asli Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 23 tanggal 30 Agustus 2023, yang selanjutnya diberi tanda **TT1-14**;
15. Fotokopi dari fotokopi Surat Pembuatan proses Roya dan Pemecahan Sertifikat atas nama Hj. Aisyah No.B.1567-KC-XV/OPK/09/2023 tanggal 14 September 2023, yang selanjutnya diberi tanda **TT1-15**;
16. Fotokopi dari fotokopi Surat Permohonan Roya HT Peringkat Ke-I atas nama Hj. Aisyah tanggal 11 September 2023, diterbitkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Labuan, yang selanjutnya diberi tanda **TT1-16**;

Halaman 66 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl

#### 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

17. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa Roya atas SHM No.01650/Cigadung & SHM No.437/Cigadung, yang selanjutnya diberi tanda **TT1-17**;
18. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No.437/Cogadung, seluas 470 m<sup>2</sup>, terletak di Kel. Cigadung, Kec. Cadasari, Kab. Pandeglang atas nama Hj. Aisyah, yang selanjutnya diberi tanda **TT1-18**;
19. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No.128/2009 Peringkat I (Pertama) atas SHM No.01650/Cigadung dan SHM No.437/Cigadung tanggal terbit 17 Maret 2009, yang selanjutnya diberi tanda **TT1-19**;
20. Fotokopi dari asli Tanda terima tanggal 16 Oktober 2023, selanjutnya diberi tanda **TT1-20**;
21. Fotokopi dari fotokopi Screenshot Whatsapp tanggal 8 Nov 2023 tentang pemberitahuan SHM No.437/Cigadung sudah diserahkan ke BRI, yang selanjutnya diberi tanda **TT1-21**;
22. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa Peralihan Hak Waris dan Formulir Peralihan Hak Waris, yang selanjutnya diberi tanda **TT1-22**;
23. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa Pemecahan/Pemisahan Hak dan Formulir Pendaftarannya, yang selanjutnya diberi tanda **TT1-23**;
24. Fotokopi dari fotokopi Dokumentasi/foto saat penunjukan batas untuk keperluan pemecahan/pemisahan Hak, yang selanjutnya diberi tanda **TT1-24**;
25. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik Nomor 01650/Cigadung, seluas 300 m<sup>2</sup>, terletak di Kel. Cigadung, Kec. Cadasari, Kab. Pandeglang atas nama Aliyudin, Siti Syarifah Alawiyah, Ahmad Jalaludin, Selamat Hidayatullah dan Tuty Rahmawaty, yang selanjutnya diberi tanda **TT1-25**;
26. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik Nomor 04808/Cigadung, seluas 225 m<sup>2</sup>, terletak di Kel. Cigadung, Kec. Karang Tanjung, Kab. Pandeglang atas nama Aliyudin, Siti Syarifah Alawiyah, Ahmad Jalaludin, Selamat Hidayatullah dan Tuty Rahmawaty, yang selanjutnya diberi tanda **TT1-26**;

Halaman 67 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



Menimbang bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali alat bukti surat TT1-1, TT1-4, TT1-5, TT1-6, TT1-7, TT1-8, TT1-9, TT1-15, TT1-16, TT1-17, TT1-18, TT1-19, TT1-21, TT1-22 dan TT1-23, TT1-24 tidak dicocokkan dengan aslinya karena merupakan fotokopi dari fotokopi, sedangkan TT1-10 dan TT1-13 merupakan printout, dan seluruh alat bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil bantahannya, telah mengajukan bukti surat yang diberi sebagai berikut:

1. Fotokopi dari asli Buku Tanah Hak Milik No.437/Cigadung, terbit tanggal 01 Desember 1997 terakhir tercatat atas nama H. Aisah dan Surat Ukur Nomor 1715/1997 tanggal 01 Desember 1997, dengan luas 470 M<sup>2</sup> (empat ratus tujuh puluh meter persegi), yang selanjutnya diberi tanda **TT2-1**;
2. Fotokopi dari asli Buku Tanah Hak Milik No.1650/Cigadung, terbit tanggal 29 November 2003 terakhir tercatat atas nama Aliyudin, Siti Syarifah Alawiyah, Ahmad Jalaludin, Tuty Rahmawaty, Selamat Hidayatullah dan Surat Ukur Nomor 1181/Cigadung/2003 tanggal 29 Juli 1997, dengan luas 300 M<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi), yang selanjutnya diberi tanda **TT2-2**;
3. Fotokopi dari asli Buku Tanah Hak Milik No.4808/Cigadung, terbit tanggal 26 Juni 2024 terakhir tercatat atas nama Aliyudin, Siti Syarifah Alawiyah, Ahmad Jalaludin, Tuty Rahmawaty, Selamat Hidayatullah dan Surat Ukur Nomor 1729/2024 tanggal 12 Juni 2024, dengan luas 225 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh lima meter persegi), yang selanjutnya diberi tanda **TT2-3**;

Menimbang bahwa bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan seluruh alat bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa Penggugat, Tergugat II, dan Turut Tergugat II telah mengajukan kesimpulan secara elektronik, sedangkan Tergugat I dan



Turut Tergugat I tidak menggunakan Haknya untuk mengajukan kesimpulan sebagaimana termuat lengkap dalam berita acara;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 4 Oktober 2024, sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

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:

Menimbang bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan gugatan Penggugat Konvensi dan Jawaban Para Tergugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi sebagai berikut:

Menimbang bahwa dalam masing-masing surat Jawabannya, Tergugat Konvensi I dan Tergugat Konvensi II telah mengajukan eksepsi, sehingga secara hukum terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi I dan Tergugat Konvensi II haruslah dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan pokok perkara;

### DALAM EKSEPSI:

Menimbang bahwa Tergugat Tergugat Konvensi I dan Tergugat Konvensi II dalam Jawabannya telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- 1) Tentang Eksepsi Surat Kuasa Tidak Sah;
- 2) Tentang Gugatan Penggugat *Error in Persona* dan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
- 3) Tentang Gugatan Yang Tidak Memiliki Dasar Hukum;



Menimbang bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat Konvensi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

## **Ad.1 Tentang Surat Kuasa Tidak Sah;**

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi I dalam Jawaban menyatakan Surat Kuasa Tidak Sah dengan mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Berdasarkan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah mempermasalahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 01650/Cigadung dan 437/Cigadung yang tercatat atas nama H. Aisyah, Dalam gugatannya Penggugat menyatakan bertindak berdasarkan "Surat Kuasa Waris tertanggal 20 Februari 2024 bertindak untuk dan atas ahli waris dari Alm.Abdul Latif dan Almh.Hj. Aisyah";
- Bahwa Penggugat harus membuktikan bahwa Surat Kuasa tertanggal 20 Februari adalah Surat Kuasa yang bersifat Khusus memberikan kuasa kepada Penggugat untuk mengajukan Gugatan berkaitan dengan Objek Sertifikat Hak Milik Nomor 01650/Cigadung dan 437/Cigadung di PN Pandeglang mewakili Ahli Waris lainnya, apabila surat kuasa tersebut bersifat umum yang berdasarkan Pasal 1795 KUH Perdata bukan surat kuasa khusus yang dimaksud Pasal 123 HIR maka surat kuasa tersebut tidak sah dipergunakan bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa didepan pengadilan;

Menimbang bahwa dalam Repliknya, Penggugat Konvensi membantah dalil tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa sebagaimana yang telah PENGGUGAT uraikan dalam gugatan *a quo*, dalam hal ini PENGGUGAT bertindak untuk dan atas nama ahli waris dari Alm. H. Abdul Latif dan Almh. Hj. Aisyah yang terdiri dari SITI SYARIFAH ALAWIYAH, AHMAD JALALUDIN, SELAMET HIDAYATULLAH dan TUTY RAHMAWATY berdasarkan Surat Kuasa Waris tertanggal 20 Februari 2024 yang telah dikuatkan oleh Camat Kecamatan Karangtanjung dengan No Reg. 100/16.Kec.Krtj/II/2024 dan Lurah Kelurahan Cigadung dengan No Reg. 100/16-Pem/II/2024;

Halaman 70 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lebih lanjut PENGGUGAT memiliki legal standing dalam mengajukan gugatan perkara *a quo*, hal ini sebagaimana diatur dalam kaidah hukum yang termuat pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 296 K/Sip/1970 tanggal 9 Desember 1970 menyatakan, "*Seseorang yang akan bertindak sebagai wakil/kuasa dari salah satu pihak dalam proses gugatan perdata di Pengadilan Negeri/Badan Peradilan, maka wakil/kuasa tersebut wajib menyerahkan Surat Kuasa yang bersifat khusus sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 123 H.I.R, bila tidak maka gugatan perdata yang diajukannya ke Pengadilan dinyatakan "tidak dapat diterima";*"
- Bahwa selain itu, TERGUGAT I dan TERGUGAT II patut kiranya mempelajari secara seksama doktrin hukum mengenai ketentuan surat kuasa yang disebutkan oleh Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan yang menyatakan "*syarat sah surat kuasa adalah menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperan di pengadilan, kompetensi relatif, identitas dan kedudukan para pihak dan menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan ...*"

Menimbang bahwa bentuk surat kuasa yang sah di depan Pengadilan untuk mewakili kepentingan pihak yang berperkara diatur dalam Pasal 123 ayat HIR dimana didasarkan atas Surat Kuasa Khusus:

Menimbang bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994, diketahui syarat Surat Kuasa Khusus yang sah, yaitu:

1. Menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
2. Menyebut kompetensi relatif;
3. Menyebut identitas dan kedudukan para pihak;
4. Menyebut secara ringkas dan kongkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan;

Menimbang bahwa setelah meneliti Surat Kuasa Khusus Penggugat Kovensi, Majelis Hakim menilai bahwa dimana dalam Surat Kuasa tersebut

Halaman 71 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



sudah menyebutkan identitas dari pihak Penggugat Konvensi (Aliyudin) dan Para Tergugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi, dimana Surat Kuasa Khusus tersebut ditujukan untuk mewakili kepentingan pihak Penggugat Konvensi berkaitan dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi, dalam Surat Kuasa Khusus Penggugat Konvensi tersebut diketahui untuk melakukan tindakan-tindakan hukum pada Pengadilan Negeri Pandeglang berkaitan dengan pengajuan gugatan terhadap Para Tergugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi, sehingga sudah dapat diterima sebagai suatu surat kuasa yang sah;

Menimbang bahwa selanjutnya dalam Surat Kuasa Khusus Penggugat Konvensi tertulis "... *bertindak untuk dan atas nama ahli waris almh. Hj. Aisyah dan Alm. H. Abdul Latif...*", Majelis Hakim menilai bahwa redaksi tersebut adalah dimaksudkan untuk mempertegas kedudukan Penggugat Konvensi (Aliyudin) selaku Ahli Waris dari almh. Hj. Aisyah dan Alm. H. Abdul Latif dan selain Penggugat Konvensi masih terdapat ahli waris lainnya;

Menimbang bahwa ahli waris memiliki hak dan kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan, sedangkan terkait apakah seluruh ahli waris perlu menjadi pihak dalam gugatan, Majelis Hakim mendasarkan pada beberapa Yurisprudensi, antara lain sebagai berikut:

- Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2/Yur/Pdt/2018 memuat kaidah hukum "*bahwa dalam hal sengketa Objek sengketa merupakan harta warisan yang dikuasai pihak ketiga tidak dipersyaratkan seluruh ahli waris menjadi pihak baik sebagai Penggugat maupun Turut Tergugat*";
- Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 439K/Sip/1961 tanggal 08 Januari 1969 memuat kaidah hukum "*bahwa tuntutan tentang pengembalian barang warisan dari tangan pihak ketiga kepada para ahli waris yang berhak tidak perlu diajukan oleh semua ahli waris*";
- Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2490 K/Pdt/2015 memuat kaidah hukum "*bahwa gugatan tentang harta warisan 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”;*

Menimbang bahwa dengan dipertegasnya kedudukan Penggugat Konvensi sebagai ahli waris dari almh. Hj. Aisyah dan Alm. H. Abdul Latif, maka berdasarkan pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat Surat Kuasa Khusus dari Penggugat Konvensi adalah sah dan tidak mengandung cacat hukum, oleh karena itu eksepsi Tergugat Konvensi mengenai Surat Kuasa Penggugat Konvensi tidak sah adalah patut ditolak;

## **Ad.2 Tentang Gugatan Penggugat *Error in Persona* karena Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);**

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi I dalam Jawaban menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak dengan mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah mempermasalahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 01650/Cigadung dam 437/Cigadung yang tercatat atas nama H.Aisyah dimana Objek tersebut diatas adalah berstatus Harta Waris;
- Bahwa Atas dasar fakta hukum tersebut di atas, maka yang memiliki kepentingan hukum dalam mempermasalahkan perbuatan hukum yang dilakukan, maka Penggugat dalam hal ini tidak dapat bertindak sendiri diakrenakan Objek yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam Gugatannya adalah terkait Sertifikat Hak Milik Nomor 01650/Cigadung dam 437/Cigadung yang tercatat atas nama H. Aisyah;
- Bahwa Dengan tidak diikutsertakannya Siti Syarifah Alawiyah, Ahmad Jalaludin, Selamat Hidayatullah dan Tuty Rahmawaty sebagai Pihak dalam perkara quo, maka telah cukup beralasan untuk dinyatakan sebagai gugatan yang cacat formil karena kekurangan Pihak. Maka demi tertibnya hukum beracara yang berlaku, terhadap gugatan Penggugat

Halaman 73 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



sudah seharusnya gugatan a quo dinyatakan di tolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi II dalam Jawaban menyatakan gugatan Penggugat Konvensi kurang pihak dengan mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa OBJEK SENGKETA YANG DIGUGAT OLEH PENGGUGAT ADALAH Berkenaan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas sebagian tanah SHM No. 01650/Cigadung antara Para Ahli Waris alm. Hj. Aisyiah (Pihak Pertama/Penjual) / BUKAN HANYA PENGGUGAT dengan Ny. Dinnur (Pihak Kedua/Pembeli/Tergugat II) Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk Plurium Litis Consortium yang berarti gugatan kurang Pihak;
- Bahwa perlu Tergugat II sampaikan bahwa didalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas sebagian tanah SHM No. 01650/Cigadung antara Para Ahli Waris alm. Hj. Aisyiah (Pihak Pertama/Penjual) bukan hanya ALIYUDIN /PENGGUGAT, akan tetapi keseluruhan Ahli Waris Alm Hj Aisyah;
- Bahwa selain ALIYUDIN /PENGGUGAT Masih terdapat nama Nyonya Siti Syarifah Alawiyah, Tuan Ahmad Jalaludin, Tuan Selamat Hidayatullah, Tuan Tuty Rahmawaty yang SEHARUSNYA DITARIK SEBAGAI PENGGUGAT ATAUPUN TERGUGAT;
- Bahwa Sehingga jelas Gugatan Penggugat dikarenakan tidak ditariknya Pihak lain menjadi Penggugat/Tergugat menyebabkan gugatan menjadi cacat formil dan mengandung *error in persona*, Gugatan Penggugat Plurium Litis Consortium (*kurang Pihak*);

Menimbang bahwa dalam Repliknya, Penggugat Konvensi membantah dalil tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa kembali PENGGUGAT jelaskan dan tegaskan, PENGGUGAT telah memiliki kapasitas dan legalitas bertindak untuk dan atas nama ahli waris dari Alm. H. Abdul Latif dan Almh. Hj. Aisyah yang terdiri dari SITI SYARIFAH ALAWIYAH, AHMAD JALALUDIN, SELAMET

Halaman 74 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HIDAYATULLAH dan TUTY RAHMAWATY berdasarkan Surat Kuasa Waris tertanggal 20 Februari 2024 yang telah dikuatkan oleh Camat Kecamatan Karangtanjung dengan No Reg. 100/16.Kec.Krtj/II/2024 dan Lurah Kelurahan Cigadung dengan No Reg. 100/16-Pem/II/2024;

- Bahwa Bahwa dalam gugatan *a quo*, tidak diikuti sertakannya ahli waris dari Alm. H. Abdul Latif dan Almh. Hj. Aisyah yang terdiri dari Siti Syarifah Alawiyah, Ahmad Jalaludin, Selamat Hidayatullah Dan Tuty Rahmawaty tidak berimplikasi terhadap gugatan *a quo* menjadi kekurangan pihak (*plurium litis consortium*). Hal ini oleh karena PENGGUGAT telah memiliki legal standing untuk mewaliki kepentingan hukum ahli waris dari Alm. H. Abdul Latif dan Almh. Hj. Aisyah;

Menimbang bahwa terkait eksepsi mengenai gugatan Penggugat Konvensi kurang pihak, bahwa prinsipnya merupakan hak Penggugat Konvensi untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya, hal ini juga sesuai dengan beberapa Putusan Mahkamah Agung RI yang antara lain adalah sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 366 K/SIP/1973 tanggal 10 Desember 1973 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat yang berhak menentukan siapa-siapa yang akan digugat;
2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1436 K/Pdt/2001 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 128/Pdt/1999/PT Mdn Jo. Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 35/Pdt.G/1998/PN Mdn dimana Mahkamah Agung Republik Indonesia menguatkan pertimbangan dan Putusan *Judex Factie* sebagai berikut: "... Majelis dapat menerima argumentasi Penggugat, bahwa wewenang Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat gugat...";

Menimbang bahwa Majelis Hakim juga berpendapat bahwa tidak terdapat norma yang mewajibkan Penggugat Konvensi untuk melibatkan pihak sebagaimana yang didalikan oleh Para Tergugat Konvensi dalam Eksepsinya, namun penentuan yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi tentang siapa-siapa yang seharusnya diajukan sebagai Tergugat dan bagaimana peran masing-masing orang tersebut dalam perkara *a quo*,

Halaman 75 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl

#### 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)



haruslah dipertimbangkan lebih lanjut dalam pemeriksaan pokok perkara setelah memperhatikan bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak, apakah terdapat peranan masing-masing pihak ataupun terdapat relevansi pihak lainnya yang seharusnya ditarik kedalam persengketaan yang didalilkan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa selanjutnya terkait eksepsi Para Tergugat Konvensi yang mengenai tidak diikutsertakannya Para Ahli Waris lainnya, Majelis Hakim mendasarkan pada beberapa Yurisprudensi, antara lain sebagai berikut:

- Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2/Yur/Pdt/2018 memuat kaidah hukum "*bahwa dalam hal sengketa Objek sengketa merupakan harta warisan yang dikuasai pihak ketiga tidak dipersyaratkan seluruh ahli waris menjadi pihak baik sebagai Penggugat maupun Turut Tergugat*";
- Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 439K/Sip/1961 tanggal 08 Januari 1969 memuat kaidah hukum "*bahwa tuntutan tentang pengembalian barang warisan dari tangan pihak ketiga kepada para ahli waris yang berhak tidak perlu diajukan oleh semua ahli waris*"
- Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2490 K/Pdt/2015 memuat kaidah hukum "*bahwa gugatan tentang harta warisan 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*";

Menimbang bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat Konvensi, Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat tidaklah meminta untuk ditetapkan sebagai satu-satunya ahli waris dari Pewaris, namun gugatan Penggugat Konvensi bertujuan untuk mengembalikan Objek sengketa kembali menjadi harta dari Penggugat Konvensi dan Ahli waris lainnya sebelum adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023 sebagaimana dituntut dalam petitum gugatan, sehingga



Majelis Hakim pada dasarnya sependapat dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung diatas jika tidak harus semua ahli waris didudukkan sebagai pihak Penggugat ataupun Tergugat;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka dalil eksepsi Para Tergugat Konvensi mengenai Gugatan Penggugat *Error in Persona* karena Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) adalah patut untuk ditolak;

### **Ad.3 Tentang Gugatan Yang Tidak Memiliki Dasar Hukum;**

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi II dalam Jawaban menyatakan gugatan Penggugat tidak memiliki dasar hukum dengan mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan pasal 1365 kuhper yang didalilkan oleh penggugat didalam gugatan penggugat tidak terdapat nilai kerugian, biaya yang ditimbulkan atas perbuatan melawan hukum serta denda yang ditimbulkan;
- Bahwa atas gugatan penggugat tidak tercantum satupun terhadap nilai kerugian baik secara materiil dan immateriil, gugatan penggugat juga tidak disebutkan adanya denda/dwangsom yang menjadi dasar suatu gugatan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa oleh karena itu tergugat ii berpendapat, gugatan penggugat harus dinyatakan ditolak/tidak dapat diterima karena gugatan selain kurang pihak, gugatan penggugat tersebut juga tidak memiliki dasar hukum yang jelas

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi dalam Repliknya membantah dalil Eksepsi Gugatan yang tidak memiliki dasar hukum yang pada pokokn adalah alasan-alasan kerugian yang dialami PENGGUGAT dikarenakan hubungan hukum yang tidak terlepas antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang dimana dalam menetapkan nilai jual beli/ataupun tindakan hukum jual belinya tidak melibatkan PENGGUGAT, jelas hal tersebut bertentangan/atau dapat diklasifikasikan sebagai PERBUATAN



MELAWAN HUKUM sebagaimana telah secara tegas di muat Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat Konvensi yang mendalilkan Penggugat Konvensi tidak memiliki dasar hukum karena tidak tercantum satupun terhadap nilai kerugian baik secara materiil dan immateriil, gugatan penggugat juga tidak disebutkan adanya denda/dwangsom, Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi tersebut merupakan materi pemeriksaan pokok perkara, lagipula esensi dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tidak hanya mengenai permasalahan ganti kerugian dan/atau denda akibat dari kerugian yang diderita seseorang karena hal tersebut merupakan Hak dari Penggugat untuk menuntut / tidak mengenai adanya ganti rugi dan/atau denda, oleh karena itu eksepsi Tergugat Konvensi mengenai Penggugat Konvensi tidak memiliki dasar hukum adalah patut ditolak;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatannya;

Menimbang bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat Konvensi, maka pokok gugatan adalah tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Konvensi atas adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023, sehingga Tergugat Konvensi II dapat menguasai tanah beserta bangunan seluas ± 225 m<sup>2</sup> (*kurang lebih dua ratus dua puluh lima meter persegi*) berupa ruko 3 (tiga) pintu yang merupakan bagian dari Sertifikat hak milik (SHM) No. 01650/Cigadung dan sertifikat hak milik (SHM) No. 437/Cigadung atas nama Almh. Hj. Aisyah, yang didalilkan adalah milik Penggugat Konvensi dan ahli waris dari Almh. Hj. Aisyah;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi I dalam Jawabannya telah membantah hal-hal yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:



- Bahwa Hubungan Hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, yaitu hubungan antara Kreditur (Tergugat I) dengan Debitur (Penggugat) sejak tanggal 07 Agustus 2008 sesuai dengan Akta Persetujuan Membuka Kredit No 47 tanggal 07 Agustus 2008 yang ditandatangani oleh Aliyudin (Penggugat) Tatu Zahratul Aliah selaku Istri Penggugat dan Hajja Aisyah selaku Orang Tua dari Penggugat yang turut hadir dan ikut menandatangani Akta Perjanjian Kredit tersebut, Dimana Penggugat menerima fasilitas Kredit Moda Kerja Co Tetap sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 12 bulan sehingga kredit tersebut harus dilunasi selambat-lambatnya tanggal 07 Agustus 2009;
- Bahwa Atas fasilitas kredit tersebut, Penggugat telah memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01650/Cigadung tercatat Atas Nama H. Aisyah dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 437/Cigadung tercatat Atas Nama H. Aisyah, dan Terhadap agunan untuk menjamin pemberian fasilitas kredit tersebut sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan nomor 1.49/2009 dan telah diikat secara nyata dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 128/2009 senilai Rp2.000.000.000,00 (Dua Milyar Rupiah);
- Bahwa Pada akhirnya Penggugat menunggak atas pembayaran angsuran bunga dan pokok pinjaman Pada Taun 2012;
- Bahwa Setelah dilakukan pertemuan antara Penggugat dan Tergugat II disepakati Tergugat II membeli sebagian tanah seluas 255 m2 dari sertifikat Induk Nomor 1650/Cigadung seluas 525 M2 Seharga Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah);

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi II dalam Jawabannya telah membantah hal-hal yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat II merupakan Pembeli yang telah mendapatkan persetujuan dari Penggugat untuk membeli tanah beserta bangunan sebagai agunan macet Penggugat terhadap Tergugat I, sehingga Tergugat II atas persetujuan Penggugat menyetujui untuk membayar tanah dan bangunan dengan Sertifikat hak milik (SHM) No.

Halaman 79 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01650/Cigadung dan sertifikat hak milik (SHM) No. 437/Cigadung atas nama Almh. Hj. Aisyah, yang sebelumnya milik H Aisyah dan pembayaran dilakukan kepada Ahli waris /Penggugat melalui rekening Bank BRI Atasnama Aliyudin dengan Nomor : 0166-01-500515-15-3 atas nama Aliyudin senilai Rp1.100.000.000,00 (*satu miliar seratus juta rupiah*);

- Bahwa atas pembayaran tanah dan bangunan tersebut, Tergugat II telah menjalankan sejumlah proses jual beli dengan penuh kehati – hatian serta menyepakati atas uang yang telah diterima oleh Penggugat senilai Rp1.100.000.000,00 (*satu miliar seratus juta rupiah*) hanya dicantumkan ke dalam kwitansi jual beli senilai Rp300.000.000,00 (*tiga ratus juta rupiah*);

Menimbang bahwa Turut Tergugat Konvensi I dalam Jawabannya telah membantah hal-hal yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa, awal bulan Juli 2023 Tergugat I meminta Turut Tergugat I untuk mempersiapkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas sebagian Tanah Hak Milik Nomor: 01650/Cigadung, tercatat atas nama Hj.Aisyah (almarhum), dimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 01650/Cigadung tersebut melekat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) PT.Bank Rakyat Indonesia, Tbk, bersama-sama dengan Hak Milik Nomor: 437/Cigadung, tercatat atas nama Hj.Aisyah (almarhum);
- Bahwa, pada tanggal 30 Agustus 2023 berlokasi di Cigadung, di Toko Penggugat (Hak Milik Nomor: 437/Cigadung), yang bersebelahan dengan tanah Hak Milik Nomor: 01650/Cigadung, hadir ahli waris Almarhum Hj.Aisyah (Penjual) dengan Dinnur Hasanah (Tergugat II/Pembeli), Turut Tergugat I, saksi Notaris, dan Tergugat I. Turut Tergugat I telah membacakan Akta dihadapan penghadap dengan dihadiri 2 (dua) orang saksi, dan ditanda-tangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Turut Tergugat I, termasuk melekatkan surat, dokumen dan dokumentasi serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta, untuk selanjutnya disebut Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.23 tanggal 30 Agustus 2023 (Akta PPJB);

Halaman 80 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl

#### 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, atas dasar Akta PPJB tersebut untuk dapat beralihnya sebagian Hak Milik Nomor: 01650/Cigadung ke atas nama Tergugat II, sertipikat Hak Milik Nomor: 01650/Cigadung tersebut harus dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) terlebih dahulu, dilanjutkan dengan Peralihan Hak Waris, kemudian Pemecahan/Pemisahan Hak, setelah itu Peralihan Hak ke atas nama Tergugat II pada instansi yang berwenang. Rangkaian pengurusan sampai dengan pemecahan/pemisahan Hak tersebut dijalankan Turut Tergugat I, berdasarkan Surat Kuasa dari Penggugat, bersama dengan Surat Nomor: B.1567-KC-XV/OPK/09/2023 tanggal 14 September 2023 tentang Pembuatan Proses Roya dan Pemecahan Sertipikat atas nama Hj.Aisyah, yang diterbitkan oleh Tergugat I;
- Bahwa proses Pemecahan/Pemisahan Hak selesai dan saat ini Sertipikat Hak Milik Nomor: 01650/Cigadung tercatat atas nama Aliyudin, Siti Syarifah Alawiyah, Ahmad Jalaludin, Selamat Hidayatullah dan Tuty Rahmawaty;

Menimbang bahwa Turut Tergugat Konvensi II dalam Jawabannya telah membantah hal-hal yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Sertipikat Hak Milik No 00437/Cigadung seluas 470 m<sup>2</sup> (Empat Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi) terbit tanggal 01 Desember 1997, Surat Ukur/Gambar Ukur No 1715/1997 tanggal 01 Desember 1997, tercatat atas nama H. Aisah;
- Bahwa Bahwa Sertipikat Hak Milik No 01650/Cigadung seluas 525 m<sup>2</sup> (Lima Ratus Dua Puluh Lima Meter Persegi) terbit tanggal 29 Juli 2003, Surat Ukur No 1181/Cigadung tanggal 15 Juli 2003, tercatat atas nama Aliyudin, Siti Syarifah Alawiyah, Ahmad Jalaludin, Selamat Hidayatullah, dan Tuty Rahmawaty;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara, Majelis Hakim memandang patut **terlebih dahulu mempertimbangkan terkait dengan objek sengketa yang terjadi diantara Penggugat dan Para Tergugat;**

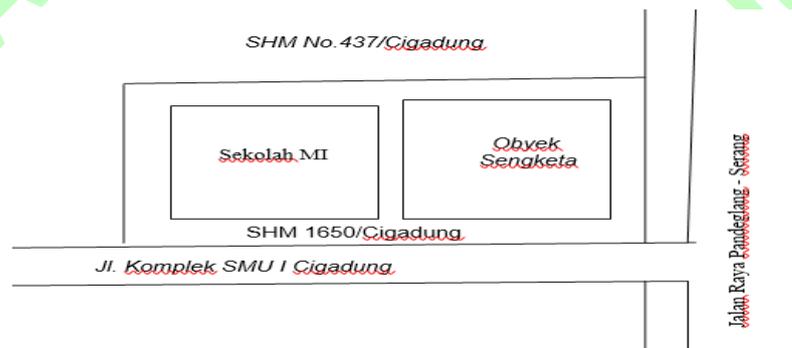
Halaman 81 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



Menimbang bahwa untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas, dan batas serta apa yang ada di atas objek sengketa sebagaimana diatur dalam Pasal 211 Rv dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 4 Oktober 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang bahwa dalam pemeriksaan setempat pada dasarnya baik Penggugat Konvensi, Para Tergugat Konvensi, dan Para Turut Tergugat Konvensi saling membenarkan bahwa sebidang tanah yang ditunjukkan oleh masing-masing pihak adalah Objek Sengketa yang dipermasalahkan, maka berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, Majelis Hakim memandang patut untuk menyimpulkan dan melokalisir berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, yang menjadi Objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sebagai berikut:

- Objek Sengketa merupakan sebagian dari tanah beserta bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No.01650/Cigadung, yang terdiri dari bangunan 3 (tiga) ruko yang terletak di Jl. Raya Pandeglang-Serang KM.3 Kelurahan Cigadung, Kecamatan Cadasari, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten, seluas  $\pm 225 \text{ m}^2$  (kurang lebih dua ratus dua puluh lima meter persegi), dengan batas-batas:
  - Utara : berbatas dengan tanah milik Hj. Aisyah / Ruko Disewa
  - Timur : berbatas dengan Jalan Raya Pandeglang-Serang KM.3
  - Barat : berbatas dengan Sekolah MI;
  - Selatan : berbatas dengan Jalan Raya SMA



Menimbang bahwa selanjutnya atas tanah seluas  $\pm 225 \text{ m}^2$  (kurang lebih dua



ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Jl. Raya Pandeglang-Serang KM.3 Kelurahan Cigadung, Kecamatan Cadasari, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten yang merupakan bagian dari SHM No.01650/Cigadung, dengan batas-batas sebagaimana tersebut di atas selanjutnya disebut sebagai "**Objek Sengketa**";

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan perselisihan hukum antara Penggugat Konvensi dengan Para Tergugat Konvensi tersebut, Majelis Hakim berpendapat terdapat beberapa pokok permasalahan yang harus dipertimbangkan, yaitu:

1. **Siapakah pemilik yang berhak atas tanah Objek Sengketa?**
2. **Apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat?**

Menimbang bahwa oleh karena gugatan penggugat dibantah oleh Para Tergugat, maka sesuai kaidah hukum pembuktian dalam Pasal 283 R.Bg/Pasal1865 KUHPerdara yang berbunyi "*Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut*", maka penggugat dibebani untuk membuktikan dalil gugatannya dan sebaliknya Para Tergugat dibebani pula untuk membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap pokok permasalahan di antara kedua belah pihak Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

**Ad.1. Siapakah pemilik yang berhak atas tanah Objek Sengketa?**

Menimbang bahwa sebelum menilai fakta-fakta di persidangan, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan aspek hukum tentang **kepemilikan tanah** dan **peralihan hak atas tanah**, yang selengkapnyanya sebagaimana terurai di bawah ini;

Menimbang bahwa terkait dengan **kepemilikan tanah**, terdapat beberapa ketentuan sebagai berikut:

- Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang



Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa, “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Selanjutnya dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c disebutkan bahwa, “Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi: pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”;

- Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa, “Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”. Selanjutnya Pasal 32 ayat (1) menyatakan bahwa “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;

Menimbang bahwa terkait dengan **peralihan hak atas tanah (jual-beli)**, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang bahwa sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tanah dapat diartikan sebagai jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat, mengingat Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat sebagaimana termuat dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Menimbang bahwa menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat:

**a. Terang**, yang berarti bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, pejabat/pamong desa, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya



perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Apabila hal itu tidak dilakukan, maka perbuatan itu tidak menjadi bagian ketertiban hukum, tidak berlaku terhadap pihak ketiga, dan ke luar si pembeli tidak diakui sebagai pemegang hak atas tanah;

**b. Tunai**, yang berarti bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Artinya pihak pembeli menyerahkan uangnya kepada pihak penjual secara serentak diikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli (*contante handeling*). Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti bahwa harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai yang dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang;

Menimbang bahwa terkait dengan syarat **terang**, tersebut juga terdapat beberapa Yurisprudensi yang mengatur permasalahan tersebut antara lain sebagai berikut:

a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 598/K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan, "Jual beli sawah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang sebagaimana dikatakan oleh Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961, yaitu Notaris atau Camat, merupakan jual beli yang tidak sah menurut hukum, sehingga pembelinya tidak perlu mendapat perlindungan hukum";

b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 544 K/Sip/1976 tanggal 26 Juni 1979 menyatakan, "Berdasarkan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, setidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan";

c. Putusan Mahkamah Agung No. 3045 K/Pdt/1991 menyatakan, "Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pembuat Akta Tanah dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim berpendapat bahwa **dalam hal kepemilikan tanah diperlukan sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat**, sedangkan **dalam hal peralihan hak atas tanah (jual-beli)**, maka untuk keabsahannya **diperlukan syarat terang dan tunai**;

Menimbang bahwa selanjutnya dari bukti-bukti yang dihadirkan oleh Penggugat Konvensi, Para Tergugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Konvensi, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai suatu kronologi fakta sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan dalil Penggugat Konvensi dihubungkan dengan Bukti T1-1A tentang Akta Persetujuan Membuka Kredit No 47 tanggal 07 Agustus 2008, diketahui jika pada tanggal 7 Agustus 2008 Penggugat Konvensi beserta istrinya telah menerima Kredit / utang dari Tergugat Konvensi I sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan atau 1 (satu) tahun, dengan menyerahkan jaminan antara lain namun tidak terbatas pada SHM Nomor 01650/Cigadung atas nama H. Aisyah dan SHM Nomor 437/Cigadung atas nama H. Aisyah (*vide* bukti P-2 dan P-3 / T1-2A dan T1-2B), serta telah dibebani dengan Hak Tanggungan (*vide* bukti T1-3);

Menimbang bahwa selanjutnya atas kredit tersebut berdasarkan bukti T1-1B s/d T1-1H, bukti T1-7, diketahui atas kredit Penggugat Konvensi tersebut telah dilakukan beberapa kali Restrukturisasi Kredit berupa penurunan bunga dan perpanjangan janga waktu kredit, namun Penggugat Konvensi tetap menunggak pembayaran kredit yang jika dihitung pertanggal 15 Agustus 2023 adalah sebesar Rp2.555.900.222,00 (dua milyar lima ratus lima pulluh lima juta Sembilan ratus ribu dua ratus dua puluh dua rupiah);

Menimbang bahwa selanjutnya dari Bukti T1-8 berupa Memorandum Analisis Bisnis dan Putusan Dalam Rangka Penyelesaian Kredit No: B.1334-KC-XV/ADK/08/2023 Tanggal 16 Agustus 2023 diketahui bahwa Tergugat Konvensi I demi menyelamatkan kredit yang telah diberikan dengan memberikan keringanan pembayaran, dimana Penggugat Konvensi hanya perlu membayar sekaligus sejumlah Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah);

Halaman 86 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



Menimbang bahwa untuk membayar sisa utang tersebut berdasarkan keterangan Saksi Asep Rahmatulloh dan Saksi Jupardin diperoleh keterangan yang saling bersesuaian jika Penggugat Konvensi mencari calon pembeli atas Objek Sengketa yang mana dananya digunakan untuk membayar utang / kredit ke Tergugat Konvensi I;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti TT1-4 berupa Akta Kematian Hj. Aisyah, bukti P-14 / T1-9 / T2-2 / TT1-11 berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023, serta dihubungkan dengan dalil Para Pihak, Majelis Hakim mendapatkan fakta bahwa untuk menutupi utang Penggugat Konvensi, maka Objek Sengketa dijual oleh Ahli Waris Hj. Aisyah (yang telah meninggal dunia) yaitu Aliyudin (Penggugat Konvensi), Siti Syarifah Alawiyah, Ahmad Jalaludin, Selamat Hidayatullah, Tuty Rahmawty kepada Dinnur Hasanah (Tergugat Konvensi II) seharga Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah), namun untuk meringankan Biaya Pajak Jual-Beli yang harus dibayar maka nominal transaksi yang tertulis dan terbaca didalam Akta PPJB tersebut hanya sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Menimbang bahwa atas PPJB atas Objek Sengketa diatas telah dibuat, maka Tergugat Konvensi II berdasarkan bukti T2-4 melakukan pembayaran sejumlah Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) untuk pelunasan kredit a.n Aliyudin dengan cara Tergugat Konvensi II memberikan Kuasa kepada Tergugat Konvensi I untuk melakukan pendebitan dari rekening 0166-01-111111-56-2 milik Tergugat Konvensi II sebesar Rp1.100.000.000, (satu milyar seratus juta rupiah) (*vide* bukti T1-10A dan T1-10B);

Menimbang bahwa selanjutnya atas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023 mengandung cacat karena tidak memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdara, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu



perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih;

Menimbang bahwa adapun syarat sahnya perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta adalah:

**1. Adanya kesepakatan mereka yang telah mengikat dirinya;**

Harus ada persetujuan atau kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian. Tidak boleh ada paksaan atau tekanan, melainkan perjanjian harus atas dasar kehendak sendiri.

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

Dalam konteks kecakapan untuk membuat suatu perikatan, yang menjadi Subjek adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Pasal 1329 KUHPerduta menerangkan bahwa setiap orang berwenang membuat perikatan, kecuali ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu.

**3. Adanya suatu pokok persoalan tertentu;**

Yang dimaksud suatu hal tertentu adalah agar dinyatakan sah objek perjanjian yaitu adanya prestasi misalnya memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu seperti yang disebutkan dalam 1234 KUHPerduta.

**4. Adanya suatu sebab yang tidak dilarang;**

Isi dari suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, Kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1337 KUHPerduta;

Menimbang bahwa sesuai ketentuan Pasal 1338 KUHPerduta, menyatakan bahwa, *"semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."*



Menimbang bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023, dihubungkan dengan bukti TT1-13 berupa Printout Foto Penandatanganan Akta, serta keterangan Saksi Maman Faturochman dan Saksi Mochamad Rizki, diketahui bahwa Ahli Waris Hj. Aisyah (yang telah meninggal dunia) yaitu Aliyudin (Penggugat Konvensi), Siti Syarifah Alawiyah, Ahmad Jalaludin, Selamat Hidayatullah, Tuty Rahmawty telah menjual Objek Sengketa kepada Dinnur Hasanah (Tergugat Konvensi II), yang mana dengan kesepakatan sejumlah Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) namun tertulis hanya Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) agar tidak membebani Para Pihak dengan Pajak Jual-Beli, dari keterangan Saksi diketahui jika perjanjian jual-beli tersebut dilandasi oleh itikad baik (*good faith*) dan tanpa paksaan diantara Para Pihak baik Ahli Waris Hj. Aisyah dan Dinnur Hasanah;

Menimbang bahwa syarat kecakapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara adalah berkaitan dengan hal-hal yang tercantum di dalam Pasal 1330 KUHPerdara, yang pada pokoknya menyebutkan bahwa orang yang dianggap tidak cakap dalam membuat suatu perikatan/perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan Perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu;

Menimbang bahwa setelah mencermati Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023 Majelis Hakim menilai bahwa Ahli Waris Hj. Aisyah dan Dinnur Hasanah adalah orang yang cakap dalam membuat perikatan/perjanjian, dan tidak terdapat bukti yang menunjukkan ketidak cakapan Para Pihak tersebut, maka berdasarkan pertimbangan diatas secara subyektif perikatan diantara Penggugat dan Para Tergugat adalah sah menurut Hukum;



Menimbang bahwa terhadap isi dan substansi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Majelis Hakim berpendapat bahwa isi dan substansi perikatan/perjanjian Para Pihak tersebut adalah sesuatu yang jelas (tidak kabur) dan tidak bertentangan dengan kesusilaan ataupun ketertiban umum dan bukanlah sesuatu objek perikatan yang dilarang oleh undang-undang karena merupakan perbuatan hukum jual-beli atas Objek Sengketa. Sehingga secara obyektif substansi/isi dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023 adalah sah menurut hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa selama dipersidangan tidak terdapat bukti yang menunjukkan adanya paksaan ataupun penipuan (*bedrog*) sebagaimana dalil Penggugat atas PPJB yang dibuat tersebut, sehingga **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023 adalah sah secara hukum dan mengikat Ahli Waris Hj. Aisyah termasuk Penggugat Konvensi (Aliyudin) dan Tergugat Konvensi II (Dinnur Hasanah);**

Menimbang bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam praktik jual beli tanah adalah Akta pengikat antara Penjual dan Pembeli tanah, yang mana PPJB berfungsi sebagai komitmen antara penjual dan pembeli agar tanah atau bangunan yang diperjanjikan tidak dijual kepada orang lain. Berbeda dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PPJB cukup dibuat oleh Notaris sehingga tergolong juga sebagai akta otentik sebagaimana Pasal 1868 KUHPerdata. Majelis Hakim menilai bahwa dalam praktik PPJB diperlukan dalam hal dokumen-dokumen peralihan hak atas tanah (sertifikat) belum dapat dibalik namakan kepada pembeli karena suatu hal, sehingga diperlukan suatu pengikatan jual-beli antara penjual dan pembeli dengan suatu akta agar para pihak terikat dengan masing-masing prestasinya. Singkatnya PPJB adalah *Pra-kontraktual* antara Penjual-Pembeli tanah sebelum melangkah ke AJB di PPAT;

Halaman 90 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



Menimbang bahwa Majelis Hakim juga menilai bahwa dalam konsep keperdataan dan hukum pertanahan, dengan adanya PPJB atas tanah maka Penjual telah meyerahkan kekuasaan belaka (*feitelijke levering*) kepada Pembeli tanah untuk menguasai dan mengusahi tanah, seperti menyerahkan kunci rumah kepada pembeli untuk ditinggali. Sedangkan nantinya peralihan hak atas tanah (*juridische levering*) akan beralih setelah dilalui proses-proses peralihan hak atas tanah salahsatunya namun tidak terbatas dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibaut oleh PPAT sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terakhir dirubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023, oleh karena Objek Sengketa dahulu merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 01650/Cigadung yang telah dibebani Hak Tanggungan milik Tergugat Konvensi I, namun Majelis Hakim menilai dari pengakuan dalam masing-masing Jawaban Tergugat Konvensi I, Tergugat Konvensi II, dan Turut Tergugat Konvensi I, masing-masing tersebut telah mengetahui, dimana Tergugat Konvensi I mengizinkan Tergugat Konvensi II untuk membeli Objek Sengketa karena pada dasarnya hal tersebut untuk menutupi utang Penggugat Konvensi sejumlah Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah);

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap Hak Tanggungan tersebut, Tergugat Konvensi I telah mengirimkan kepada Turut Tergugat Konvensi II bukti surat T1-14B / TT1-16 berupa Surat Permohonan Roya Nomor B.1536-KC-XV/OPK/09/2023 tanggal 11 September 2023, yang pada pokoknya tentang penghapusan / roya atas Hak Tanggungan terhadap SHM Nomor: 1650/Cigadung dan SHM Nomor; 437/Cigadung;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti TT1-15 berupa Surat Pembuatan proses Roya dan Pemecahan Sertifikat atas nama Hj. Aisyah



No.B.1567-KC-XV/OPK/09/2023 tanggal 14 September 2023, bukti TT1-17 berupa Surat Kuasa Roya dari Aliyudin kepada Nia Kusniati, bukti TT1-22 berupa Surat Kuasa Peralihan Hak Waris dan Formulir Peralihan Hak Waris dari Aliyudin kepada Nia Kusniati, serta bukti TT1-23 berupa Surat Kuasa Pemecahan/Pemisahan Hak dan Formulir Pendaftarannya, maka diketahui bahwa pada dasarnya Penggugat Konvensi telah memberikan kuasa secara sadar kepada Turut Tergugat Konvensi I untuk melakukan pengurusan roya, pengurusan pemecahan sertifikat, serta pengurusan pendaftaran peralihan waris kepada Turut Tergugat Konvensi II (Kantor BPN Pandeglang) terhadap Sertifikat SHM Nomor: 1650/Cigadung dan SHM Nomor; 437/Cigadung dari H. Aisyah kepada Ahli Warisnya (Aliyudin, Siti Syarifah Alawiyah, Ahmad Jalaludin, Selamat Hidayat, Tuty Rahmawaty);

Menimbang bahwa selanjutnya atas pengurusan dari Turut Tergugat Konvensi I, Turut Tergugat Konvensi II sebagai lembaga yang berwenang melakukan pendaftaran dan pencatatan atas tanah telah melakukan tindakan sebagaimana di dalam bukti surat TT2-2 / TT1-25 berupa SHM Nomor: 1650/Cigadung, yang mana telah dilakukan Roya / Penghapusan Hak Tanggungan, kemudian telah dilakukan Perubahan Nama pemilik dari H. Aisyah kepada Ahli Warisnya (Aliyudin, Siti Syarifah Alawiyah, Ahmad Jalaludin, Selamat Hidayat, Tuty Rahmawaty), selanjutnya juga telah dilakukan pemisahan / pemecahan tanah terhadap Objek Sengketa, yang mana semula luas tanah SHM Nomor: 1650/Cigadung seluas  $525m^2 - 225M^2$  terseisa  $300M^2$ . Selanjutnya atas tanah Objek Sengketa telah dilakukan pemecahan oleh Turut Tergugat Konvensi II dan telah terbit sertifikat diatas Objek Sengketa sebagaimana bukti surat TT2-3 / TT1-26 berupa SHM Nomor: 04808/Cigadung, seluas  $225 m^2$  terletak di Kel. Cigadung, Kec. Karang Tanjung, Kab. Pandeglang atas nama Aliyudin, Siti Syarifah Alawiyah, Ahmad Jalaludin, Selamat Hidayatullah dan Tuty Rahmawaty;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka Majelis Hakim menilai bahwa serangkaian tindakan-tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat Konvensi I, Turut Tergugat Konvensi I, dan Turut Tergugat Konvensi II, sehingga muncul SHM Nomor: 04808/Cigadung, seluas  $225 m^2$

Halaman 92 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



atas tanah Objek Sengketa, adalah patut dimaknai sebagai suatu rangkaian proses agar dapat terjadi peralihan hak atas tanah (*juridische levering*) akibat adanya Jual Beli Objek Sengketa dari Ahli Waris Hj. Aisyah kepada Dinnur Hasanah (Tergugat Konvensi II) sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023;

Menimbang bahwa selain itu juga patut menilai berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, serta berdasarkan keterangan Saksi-Saksi Penggugat, diketahui bahwa semenjak diketahui telah ada jual-beli, Tergugat Konvensi II juga langsung menguasai dan mengusahai Objek Sengketa, sehingga telah jelas ada penyerahan nyata (*feitelijke levering*) dari penjual kepada pembeli tanah seperti kunci bangunan, sehingga Tergugat Konvensi II dapat menguasai dan membangun Objek Sengketa sebagaimana hasil pemeriksaan setempat;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pada dasarnya **telah terjadi peralihan hak atas Objek Sengketa dengan cara jual-beli tanah yang dilakukan oleh Ahli Waris Hj. Aisyah termasuk Penggugat Konvensi (Aliyudin) kepada Tergugat Konvensi II (Dinnur Hasanah)**. Sehingga terhadap pokok permasalahan pertama Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pada dasarnya **Tergugat Konvensi II telah berhasil membuktikan sebagai pihak yang berhak memiliki secara sah atas Objek Sengketa**;

## **Ad. 2. Apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat?**

Menimbang bahwa pengertian Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri dan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;

Menimbang bahwa Pasal 1365 KUHPerdada telah mengatur mengenai unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang bersifat kumulatif, yaitu:

1. Adanya suatu perbuatan melawan hukum;



Bahwa setelah tahun 1919 dan perkembangan praktek pradilan, perbuatan melawan hukum bermakna berbuat atau tidak berbuat dengan ketentuan:

- A. Melanggar hak orang lain;
- B. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;
- C. Bertentangan dengan kesusilaan/kaidah sopan santun;
- D. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian;

2. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;

Bahwa perbuatan yang dilakukan itu haruslah mengandung kesalahan yang dapat berupa kesengajaan (*opzet, dolus*) atau kurang hati-hati (*culpa*);

3. Adanya kerugian bagi korban;

Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang mengandung kesalahan tersebut haruslah menimbulkan kerugian yang diderita oleh orang lain. Kerugian itu dapat berupa kerugian materiil atau kerugian immateriil;

4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Bahwa untuk dapat menuntut perbuatan melawan hukum yang mengandung kesalahan serta merugikan orang lain tersebut haruslah ada hubungan sebab-akibat yang jelas antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang diderita;

Menimbang bahwa dalam pertimbangan pokok sengketa pertama, Majelis Hakim telah menyimpulkan bahwa Penggugat Konvensi bukanlah pemilik ataupun memiliki suatu hak lagi atas tanah Objek Sengketa, sebaliknya Tergugat Konvensi II telah berhasil membuktikan sebagai orang yang berhak memiliki secara sah atas Objek Sengketa yang dahulu merupakan sebagian dari tanah beserta bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No.01650/Cigadung atau saat ini sebagaimana SHM Nomor: 04808/Cigadung;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka terhadap pokok sengketa kedua dapat disimpulkan bahwa Para Tergugat Konvensi tidak melanggar hak dari Penggugat Konvensi ataupun merupakan



pelanggaran terhadap suatu ketentuan yang berlaku, maka Para Tergugat Konvensi tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat Konvensi;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi telah dinyatakan tidak terbukti, maka terhadap petitum gugatan lainnya yang bersifat asesoir adalah tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut, sehingga gugatan Penggugat Konvensi adalah patut dan beralasan untuk ditolak untuk seluruhnya;

## **II. DALAM REKONVENSI**

Menimbang bahwa untuk mempersingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang telah termuat dalam uraian pertimbangan Gugatan Konvensi patut untuk dinyatakan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan pertimbangan Gugatan Rekonvensi *aquo*;

Menimbang bahwa dipersidangan dalam jawaban, Penggugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan rekonvensi sebagaimana termuat lengkap dalam jawaban Penggugat Rekonvensi diatas;

Menimbang bahwa Tergugat Rekonvensi dalam repliknya telah menyangkal gugatan rekonvensi sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang bahwa M. Yahya Harahap, S.H berpendapat bahwa undang-undang tidak mengatur syarat materiil dari Gugatan Rekonvensi, namun dalam praktik peradilan terhadap gugatan rekonvensi baru dianggap sah dan dapat diterima (*admissible*) untuk diakumulasi dengan Gugatan Konvensi apabila dipenuhi syarat:

- Terdapat faktor pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konvensi dan rekonvensi;
- Hubungan pertautan itu harus sangat erat (*innerlijke samen hangen*), sehingga penyelesaiannya dapat dilakukan secara efektif dalam satu proses dan putusan;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian posita gugatan Penggugat Rekonvensi, maka pada pokoknya Penggugat Rekonvensi mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi karena



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mengakui adanya jual-beli Objek Sengketa sebagaimana termuat dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023, sehingga Tergugat Rekonvensi menghalang-halangi Penggugat Rekonvensi untuk menguasai Objek Sengketa;

Menimbang bahwa terhadap Objek Sengketa yang di dalilkan oleh Penggugat Rekonvensi seluas 255M<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh lima meter persegi), oleh karena pada saat pemeriksaan setempat dan selama persidangan, baik Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah membenarkan penunjukkan dan ukuran sebagaimana yang telah disebutkan sebagai Objek-Objek Sengketa dalam Gugatan Konvensi, maka dalam gugatan Rekonvensi ini perlu dilakukan lokalisir hanya sebatas tanah seluas 225 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh lima meter persegi) yang dahulu merupakan sebagian dari tanah beserta bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No.01650/Cigadung atau saat ini sebagaimana SHM Nomor: 04808/Cigadung, sebagaimana Objek Sengketa dalam Gugatan Konvensi;

Menimbang bahwa terhadap gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat Rekonvensi Majelis Hakim berpendapat oleh karena pokok permasalahan yang diajukan adalah sama dengan yang menjadi pokok permasalahan didalam gugatan Konvensi, maka Majelis Hakim patut mengambil alih pertimbangan yang telah terurai secara lengkap pada Gugatan Konvensi untuk menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian Gugatan Rekonvensi ini;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka sebagaimana pertimbangan gugatan Konvensi, terhadap Objek Sengketa telah ada suatu peralihan hak atas tanah dari Ahli Waris Hj. Aisyah (Aliyudin, Siti Syarifah Alawiyah, Ahmad Jalaludin, Selamet Hidayatullah dan Tuty Rahmawaty) kepada Dinnur Hasanah (Penggugat Rekonvensi) sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023;

Menimbang bahwa dengan adanya hak kepemilikan dari Penggugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi memiliki hak untuk menguasai, memanfaatkan, memperoleh hasil atas Objek-Objek Sengketa tersebut serta memperoleh jaminan akan bebasnya ia dari gugatan dari pihak manapun;

Halaman 96 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl

#### Disclaimer

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



Menimbang bahwa dengan fakta bahwa Objek-Objek Sengketa saat ini meskipun telah dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi dengan melakukan renovasi berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, maka dengan mempertimbangkan pengaturan pasal 1365 KUHPerdara diatas, atas tindakan Tergugat Rekonvensi yang tidak mengakui adanya jual-beli serta mengganggu kenyamanan Penggugat Rekonvensi dalam menguasai dan mengusahai Objek Sengketa, Majelis Hakim patut untuk menyatakan telah terjadi perbuatan yang telah melanggar hak orang lain yang patut untuk dinyatakan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi, dengan demikian petitum angka 2 Gugatan Rekonvensi adalah patut untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum dari Gugatan Rekonvensi sebagai berikut:

Menimbang bahwa terhadap petitum angka pertama yang meminta untuk mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya, maka terhadap petitum tersebut akan dipertimbangkan kemudian setelah mempertimbangkan petium-petium lainnya;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 3 yang meminta Menyatakan sah Kwitansi Jual Beli tertanggal 30 Agustus 2023 atas SHM No. 01650/Cigadung An Aisyiah senilai Rp1.100.000.000,00 (*satu miliar seratus juta rupiah*) dan tertulis di Kwitansi Rp300.000.000,00 (*tiga ratus juta rupiah*) dan telah ditanda tangani oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tertanggal 30 Agustus 2023, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa Kwitansi pembayaran Jual Beli tertanggal 30 Agustus 2023 sebagaimana bukti T2-3, dimaksudkan oleh Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan telah membayar sejumlah uang kepada Tergugat Rekonvensi, namun oleh karena bukti tersebut merupakan akta dibawah tangan dan copy dari copy tanpa ditunjukkan aslinya, dalam persidangan juga Para Saksi tidak ada yang mengetahui mengenai bukti kwitansi tersebut, maka Majelis Hakim menilai bahwa bukti surat T2-3 tersebut tidak dapat berdiri sendiri karena tidak didukung dengan alat bukti



lainnya. Majelis Hakim juga menilai, berkaitan dengan bukti pembayaran sudah tertuang menjadi satu kesatuan sebagaimana Pasal 1 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023 sebagai tanda terima atau kwitansi yang sah. Sedangkan mengenai faktanya tertulis dan terbaca Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sebuah akta yang jelas harus dimaknai sebagaimana terbaca dan tertulis dalam akta tersebut. Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, terhadap petitum angka 3 adalah patut untuk ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 4 yang meminta Menyatakan Pernyataan Perjanjian Jual Beli (ppjb) antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah Sah, Berlaku dan berkekuatan Hukum mengikat, Majelis Hakim telah berpendapat sebagaimanadalam pertimbangan Gugatan Konvensi, maka terhadap petitum angka 4 adalah patut untuk dikabulkan dengan melakukan perubahan isi dari petitum tersebut tanpa merubah substansi petitum, sesuai yang disebutkan dalam amar putusan;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 5 yang meminta agar Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi, Majelis Hakim menilai bahwa selama persidangan perkara *a quo*, Penggugat Rekonvensi tidak membuktikan mengenai kerugian yang dideritanya secara materil dan immateril, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum ini adalah patut untuk ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 6 yang meminta agar Memerintahkan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyerahkan tanah dan bangunan sebagaimana SHM No. 01650/Cigadung An. Asisyiah kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara suka rela dalam keadaan kosong tanpa beban dan apabila perlu menggunakan alat Negara, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang bahwa dari pemeriksaan dipersidangan, diketahui bahwa saat ini terhadap bangunan Objek Sengketa telah dalam penguasaan Penggugat Rekonvensi Dinnur Hasanah, namun berdasarkan hasil pemeriksaan setempat diketahui bahwa tanah dan bangunan Objek



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa tersebut dibagikan depan yang masih termasuk bagian Objek Sengketa, masih terdapat pihak ketiga yang mengusahai dan/atau menggunakan untuk berdagang yang diketahui dengan melakukan pembayaran kepada Tergugat Rekonvensi, maka pada dasarnya Tergugat Rekonvensi masih menguasai sebagian dari Objek Sengketa yang telah dijual kepada Penggugat Rekonvensi atau dengan kata lain Objek Sengketa belum seluruhnya diserahkan penguasaan tersebut kepada Penggugat Rekonvensi, maka terhadap petitum angka 6 adalah patut untuk dikabulkan dengan melakukan perubahan isi dari petitum tersebut tanpa merubah substansi petitum, sesuai yang disebutkan dalam amar putusan;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 7 yang meminta agar Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh pada putusan ini Majelis Hakim menilai bahwa pada dasarnya suatu putusan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak sehingga harus dipatuhi dan jika tidak dipatuhi maka dapat dilaksanakan upaya paksa melalui eksekusi pengadilan, sehingga petitum Majelis Hakim menilai tidak esensial dan patut untuk ditolak

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 8 yang meminta agar Majelis Hakim Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (Uitvoerbaar Bij Vorraad, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR Jo. SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil, Jo. SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil, maka dari beberapa ketentuan diatas terdapat beberpa syarat yang harus dipenuhi untuk dijatuhkannya putusan serta merta yang pada pokoknya putusan serta merta juga harus disertai dengan jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang / Objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama. Sehingga dengan tidak adanya jaminan yang senilai dengan

Halaman 99 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl

#### 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)



Objek yang dimintakan oleh penggugat maka petitem ini adalah patut untuk ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan masing-masing petitem tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Rekonvensi telah membuktikan dalil bantahannya dalam gugatan Konvensi sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa; sebaliknya Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil bantahannya dalam Rekonvensi maupun dalil Gugatan Konvensi maka terhadap gugatan Rekonvensi adalah patut untuk dikabulkan untuk sebagian;

### **III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah ditolak sedangkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi II telah dikabulkan Sebagian, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah dihukum membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebagaimana termuat dalam amar putusan;

Menimbang bahwa terkait alat bukti lainnya yang telah diajukan oleh Para Pihak, Majelis Hakim telah turut mempertimbangkan, yang mana bahwa bukti-bukti tersebut Majelis Hakim menilai tidak ada relevansinya untuk membuktikan suatu hak kepemilikan atas tanah dalam pokok perkara *a quo*, maka terhadap alat bukti lainnya yang tidak ada relevansinya tersebut adalah patut untuk dikesampingkan;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terakhir dirubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, HIR, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### **M E N G A D I L I :**

#### **I. DALAM KONVENSI**

##### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Halaman 100 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



**DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

**II. DALAM REKONVENSII**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi II untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi II;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 23 tertanggal 30 Agustus 2023 yang dibuat oleh Notaris Nia Kusniati, S.H., M.Kn., adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan Objek Sengketa berupa tanah beserta bangunan yang dahulu merupakan sebagian dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No.01650/Cigadung atau yang saat ini sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 04808/Cigadung, yang terletak di Jl. Raya Pandeglang-Serang KM.3 Kelurahan Cigadung, Kecamatan Cadasari, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten, seluas ± 225 m<sup>2</sup> (kurang lebih dua ratus dua puluh lima meter persegi) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam keadaan kosong tanpa dibebani suatu hak apapun;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi II untuk selain dan selebihnya

**III. DALAM KONVENSII DAN REKONVENSII:**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.344.000,00 (satu juta tiga ratus empat puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pandeglang, pada hari **Selasa, tanggal 3 Desember 2024** oleh kami, **Iskandar Dzulqornain, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Febriyana Elisabet, S.H., M.H.** dan **Anna Maria Stephani Siagian, S.H.**,

Halaman 101 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pandeglang Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl tanggal 14 Agustus 2024, putusan tersebut diucapkan pada hari **Selasa, tanggal 10 Desember 2024** dalam persidangan terbuka untuk umum, oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Nur Hidayah, S.H.** selaku Panitera Pengganti, **dihadiri oleh** Kuasa Penggugat Konvensi, Kuasa Tergugat Konvensi I, Kuasa Tergugat Konvensi II, Turut Tergugat Konvensi I, dan Kuasa Turut Tergugat Konvensi II secara elektronik, serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Febriyana Elisabet, S.H., M.H.

Iskandar Dzulqornain, S.H., M.H.

Anna Maria Stephani Siagian, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Nur Hidayah, S.H.

## Perincian Biaya:

|                         |   |    |            |
|-------------------------|---|----|------------|
| 1. Pendaftaran          | : | Rp | 30.000,00  |
| 2. ATK                  | : | Rp | 100.000,00 |
| 3. Panggilan            | : | Rp | 172.000,00 |
| 4. PNBP Panggilan       | : | Rp | 40.000,00  |
| 5. Pemeriksaan Setempat | : | Rp | 972.000,00 |
| 6. PNBP PS              | : | Rp | 80.000,00  |
| 7. Materai              | : | Rp | 10.000,00  |

Halaman 102 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Redaksi : Rp 10.000,00

**Jumlah** : Rp **1.344.000,00**

Terbilang: satu juta tiga ratus empat puluh empat ribu rupiah

Halaman 103 dari 103 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Pdl

**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)