



**P U T U S A N**

**NOMOR 90/PDT/2021/PT.BDG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**Susana Dewi Waluyo**, Tempat/Tanggal Lahir Jakarta, 02 September 1983, Jenis Kelamin Perempuan Pekerjaan Karyawan Swasta Kewarganegaraan Indonesia Alamat Jalan Utama III No.16, RT.010/RW.003, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Farel Junius Simatupang, S.H. M.Sutan Hadi Siregar, S.H. Rivaldi Andriansyah, S.H. Samuel Armando Komaleng, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat Justice Lawyers & Associates yang beralamat di Jalan. Cisitubaru No 53, Dago, Kota Bandung, email : farel.simatupang13@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juli 2020 dan tanggal 21 Desember 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat ;**

**L a w a n**

**Linda Juliana**, Tempat/Tanggal Lahir Kediri, 14 Juli 1959, Jenis Kelamin Perempuan Pekerjaan Wiraswasta Kewarganegaraan Indonesia Alamat di Jalan. A. Yani No 16, Rt.001/rw.002, Desa Kauman, Kecamatan Nganjuk, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ade Sopyan, SH., Mahdizar, SH., Gerrich Wiryadinata, SH., Advokat dan Konsultan Hukum pada Singosari & Partners Attorney At Law, yang beralamat di The Square Bandung, Graha DLA Ballroom Lt.2 Suite 06, Jalan Otto Iskandar Dinata No. 392, Kota Bandung, email : gerrich.w@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Juli 2020 dan tanggal 16 Januari 2021 untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbandoing semula Tergugat;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Halaman 1 dari 22 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 17 Februari 2021 Nomor : 90/PDT/2021/PT.BDG;
2. Penetapan Majelis Hakim Tanggal 18 Februari 2021 Nomor 90/PDT/2021/PT.BDG.
3. Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 8 Juli 2020 dalam Register Nomor 21/Pdt.G/2020/PN Cjr. telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini diajukan didasarkan pada Pasal 118 ayat (4) HIR, yang berbunyi:

*"Jika ada suatu tempat tinggal yang dipilih dengan suatu akta, maka penggugat, kalau mau, boleh mengajukan tuntutan nya kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu".*

Bahwa, berdasarkan Pasal 10 Kesepakatan Bersama antara **Penggugat** dengan Sdr. Senjaya tertanggal 09 Juni 2020, yang menyatakan sebagai berikut:

*"Para Pihak setuju dalam hal terjadi perselisihan hukum yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat, maka dengan ini menunjuk Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur untuk menyelesaikan perselisihan hukum tersebut".*

Adapun dasar dan/atau alasan-alasan diajukannya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa **Penggugat** adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan dengan rincian sebagai berikut:

Propinsi : Kalimantan Selatan  
Kabupaten : Banjar  
Kecamatan : Gambut  
Desa : Gambut  
Luas : 19.648M2 (sembilan belas ribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi)

Yang dikenal dengan Jalan Ahmad Yani KM 15.500, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1568/Desa Gambut atas nama Sdr. Andianto Setiabudi (untuk selanjutnya mohon disebut "**Objek Tanah**").

2. Bahwa kepemilikan **Penggugat** atas Objek Tanah sebagaimana dimaksud didasarkan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 27 tanggal 30

Halaman 2 dari 22 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2011 antara Sdr. Andianto Setiabudi dengan Sdr. Senjaya, yang dibuat dihadapan Notaris Teddy Chandra, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung (untuk selanjutnya mohon disebut "**Akta PPJB I**") jo. Kesepakatan Bersama tanggal 09 Juni 2020 antara Sdr. Senjaya dengan **Penggugat**.

3. Bahwa dalam Akta PPJB jo. Kesepakatan Bersama pada intinya menyatakan kepemilikan hak atas Objek Tanah yang telah dibeli oleh Sdr. Senjaya dari Sdr. Andianto telah dialihkan kepemilikannya kepada **Penggugat**, yang mana **Penggugat** telah diberikan hak oleh Sdr. Senjaya atas Objek Tanah tersebut dikarenakan adanya utang piutang antara **Penggugat** dengan Sdr. Senjaya dan permasalahan hukum berkaitan dengan utang piutang tersebut telah diselesaikan dengan musyawarah melalui mekanisme penyerahan atas Objek Tanah berdasarkan PPJB I yang dituangkan dalam Kesepakatan Bersama.
4. Bahwa pada waktu **Penggugat** ingin menindaklanjuti hak-haknya guna melakukan balik nama terhadap Objek Tanah tersebut, **Penggugat** baru mengetahui ternyata terdapat pula Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 27 tanggal 30 November 2011 antara Sdr. Andianto Setiabudi dengan **Tergugat**, yang dibuat dihadapan Notaris Teddy Chandra, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung (untuk selanjutnya mohon disebut "**Akta PPJB II**"), sehingga terdapat 2 (dua) Akta PPJB, yaitu:
  - a. Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 27 tanggal 30 September 2011 antara Sdr. Andianto Setiabudi dengan Sdr. Senjaya (Akta PPJB I); dan
  - b. Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 27 tanggal 30 September 2011 antara Sdr. Andianto Setiabudi dengan **Tergugat** (Akta PPJB II).
5. Bahwa, berdasarkan fakta hukum yang ada, pembuatan Akta PPJB II (Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 27 tanggal 30 September 2011 antara Sdr. Andianto Setiabudi dengan **Tergugat**) dilaksanakan pada sekitar tahun 2018, yang mana jelas pembuatan Akta PPJB II tersebut adalah cacat hukum, dikarenakan tidak dibuat berdasarkan tanggal Akta PPJB II yang sebenarnya.
6. Bahwa, lebih lanjut, **Tergugat** pun belum melakukan pembayaran atas Objek Tanah dan Bangunan secara lunas sebagaimana dimuat dalam Akta PPJB II dimaksud, sehingga **Tergugat** belum diberikan salinan Akta PPJB II yang asli (hanya memegang fotokopi saja), namun demikian **Tergugat** merasa seolah-olah Objek Tanah dan Bangunan tersebut sudah menjadi milik **Tergugat**.
7. Bahwa perbuatan **Tergugat** dengan berupaya untuk memiliki Objek Tanah dan Bangunan dengan membuat Akta PPJB II tersebut telah merugikan

Halaman 3 dari 22 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Penggugat** selaku pemilik yang sah atas Objek Tanah tersebut berdasarkan Akta PPJB I dan Kesepakatan Bersama.

8. Bahwa rumusan perbuatan melawan hukum diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain pengertian perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini **Tergugat** telah berupaya menguasai Objek Tanah yang secara nyata milik **Penggugat** dan **Tergugat** telah membuat Akta PPJB II, sehingga menyebabkan terdapat 2 (dua) Akta yang tentunya merugikan **Penggugat**.
9. Bahwa dengan terbitnya Akta PPJB II tersebut jelas-jelas sangat merugikan **Penggugat**, dikarenakan **Penggugat** selama ini tidak pernah merasa menjual ataupun mengalihkan Objek Tanah tersebut kepada **Tergugat** maupun pihak lain.
10. Bahwa Akta PPJB II yang dibuat oleh **Tergugat** secara nyata telah melanggar Pasal 1320 KUH Perdata berkaitan dengan syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:  
*"Supaya terjadi persetujuan yang sah perlu dipenuhi 4 (empat) syarat:*
  1. *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
  2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
  3. *Suatu pokok persoalan tertentu;*
  4. *Suatu sebab yang halal."*

Lebih lanjut, Akta PPJB II yang dibuat oleh **Tergugat** pun terbukti tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian berkaitan dengan syarat objektif, sehingga secara nyata Akta PPJB II yang dibuat oleh **Tergugat** itu pun menjadi batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada (*null and void*).

11. Bahwa perbuatan **Tergugat** yang telah membuat Akta PPJB II dan pada faktanya tidak pernah melakukan pembayaran dengan lunas sebagaimana tercantum dalam Akta PPJB II merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang mengatur:  
*"Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".*

Halaman 4 dari 22 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum **Tergugat** sebagaimana diuraikan di atas telah menimbulkan kerugian bagi **Penggugat**, yaitu berupa kerugian materiil dan kerugian immaterial, dengan uraian sebagai berikut:

a. Kerugian materiil.

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh **Penggugat** atas penguasaan tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh **Tergugat** dengan cara membuat Akta PPJB II, yang mana **Penggugat** telah mengeluarkan uang sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) atas Objek Tanah tersebut sebagaimana tertuang dalam Akta PPJB I jo. Kesepakatan Bersama.

b. Kerugian immaterial

Merupakan kerugian yang dialami oleh **Penggugat** untuk menangani permasalahan ini, yaitu **Penggugat** harus menggunakan jasa pengacara untuk menyusun dan mengajukan gugatan a-quo, yang membuat **Penggugat** harus mengeluarkan biaya jasa pengacara sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

13. Bahwa untuk menjamin pembayaran atas kewajiban **Tergugat** berdasarkan putusan dalam perkara a-quo dan agar gugatan a-quo tidak sia-sia (illusoir), maka sangat beralasan jika **Penggugat** mohon agar sekiranya Pengadilan Negeri Cianjur terlebih dahulu melakukan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap aset bergerak maupun tidak bergerak termasuk uang yang tersimpan pada rekening bank atas nama **Tergugat**.

14. Bahwa dikarenakan **Tergugat** telah jelas dan nyata melakukan perbuatan melawan hukum, maka patut menurut hukum agar **Tergugat** dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul.

15. Bahwa gugatan a-quo **Penggugat** didukung oleh bukti-bukti yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cianjur cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa dan memutus perkara a-quo untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh **Tergugat** maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan upaya hukum lainnya (*uitvoerbaarbijvooraad*).

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka dengan ini **Penggugat** memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cianjur cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 5 dari 22 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BDG

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan **Tergugat** telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 27 tanggal 30 November 2011 antara Sdr. Andianto Setiabudi dengan Sdr. Senjaya, yang dibuat dihadapan Notaris Teddy Chandra, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung jo. Kesepakatan Bersama tanggal 09 Juni 2020 antara Sdr. Senjaya dengan **Penggugat**.
4. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 27 tanggal 30 November 2011 antara Sdr. Andianto Setiabudi dengan **Tergugat**, yang dibuat dihadapan Notaris Teddy Chandra, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung cacat hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
5. Menghukum **Tergugat** untuk membayar ganti kerugian kepada **Penggugat** sebesar:
  - a. Kerugian materiil, sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).
  - b. Kerugian immaterial, sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
6. Menghukum **Tergugat** untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

## Atau

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam Jawabannya telah mengajukan Eksepsi tentang kewenangan mengadili yang bersifat relatif (kompetensi relatif) yang pada pokoknya menyatakan bahwa yang berwenang memeriksa dan mengadili gugatan ini adalah Pengadilan Negeri Nganjuk atau di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan alasan yang dirangkum sebagai berikut :

1. Bahwa, **Penggugat** mendaftarkan Gugatan *a-quo* ke Pengadilan Negeri Klas 1B Cianjur yang didasarkan pada Pasal 118 ayat (4) HIR dan Pasal 10 Kesepakatan Bersama antara **Penggugat** dengan Sdr. Senjaya tertanggal 09 Juni 2020 (selanjutnya disebut "**Kesepakatan Bersama**") sebagaimana tercantum dalam Gugatan *a-quo*, yang secara lengkap berbunyi sebagai berikut:

Pasal 118 ayat (4) HIR:

Halaman 6 dari 22 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BDG

### 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

*"Jika ada suatu tempat tinggal yang dipilih dengan suatu akta, maka penggugat, kalau mau, boleh mengajukan tuntutananya kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu".*

## Pasal 10 Kesepakatan Bersama:

*"Para Pihak setuju dalam hal terjadi perselisihan hukum yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat, maka dengan ini menunjuk Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur untuk menyelesaikan perselisihan hukum tersebut".*

2. Bahwa, **Penggugat** mendaftarkan Gugatan a-quo di Pengadilan Negeri Klas 1B Cianjur berdasarkan Kesepakatan Bersama antara **Penggugat** dengan Sdr. Senjaya, yang mana di dalam Kesepakatan Bersama tersebut telah disepakati secara bersama antara **Penggugat** dengan Sdr. Senjaya apabila terjadi perselisihan hukum, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya di Pengadilan Negeri Klas 1B Cianjur, sehingga **Penggugat** mengkaitkan Pasal 10 Kesepakatan Bersama tersebut dengan Pasal 118 ayat (4) HIR.
3. Bahwa, dalil **Penggugat** terkait dengan pemilihan Pengadilan Negeri Klas 1B Cianjur untuk memeriksa dan mengadili perkara a-quo merupakan dalil-dalil yang keliru dan tidak tepat, yang mana dalil-dalil **Tergugat** didasarkan pada fakta-fakta sebagai berikut:
  - a. Bahwa, Kesepakatan Bersama antara **Penggugat** dengan Sdr. Senjaya hanya berlaku mengikat bagi para pihak dalam hal ini pihak **Penggugat** dengan Sdr. Senjaya, yang mana hal ini didasarkan pada ketentuan dalam Pasal 1313 KUH Perdata jo. Pasal 1338 KUH Perdata, yang mengatur sebagai berikut:

### Pasal 1313 KUH Perdata:

*"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".*

### Pasal 1338 KUH Perdata:

*"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, persetujuan ini tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang diatur oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik".*

Halaman 7 dari 22 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, terbukti dan tidak terbantahkan lagi kebenarannya, Kesepakatan Bersama antara Penggugat dengan Sdr. Senjaya hanya berlaku mengikat bagi para pihak yang membuat dan menandatangani, sehingga dalam hal ini tidak dapat berlaku mengikat bagi pihak Tergugat yang tidak pernah mengetahui dan/atau menandatangani Kesepakatan Bersama tersebut.

- b. Bahwa, berdasarkan fakta yang tercantum dalam Gugatan *a-quo*, **Penggugat** beralamat dan memiliki domisili hukum di Jakarta Barat, sedangkan **Tergugat** beralamat dan memiliki domisili hukum di Nganjuk, sehingga pemilihan pengajuan Gugatan *a-quo* di Pengadilan Negeri Klas 1B Cianjur sangatlah keliru dan tidak tepat, yang mana seharusnya jikalau **Penggugat** tetap ingin mengajukan Gugatan *a-quo*, maka sepatutnya Gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Nganjuk dan apabila alamat atau tempat tinggal **Tergugat** tidak diketahui, maka sepatutnya Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Dalil-dalil **Tergugat** ini didasarkan pada Pasal 118 ayat (1) dan ayat (3) HIR, yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 118 ayat (1) HIR:

*"Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123 kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si tergugat atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal yang sebenarnya".*

Pasal 118 ayat (3) HIR:

*"Jika tidak diketahui tempat diam si tergugat dan tempat tinggal yang sebenarnya, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang penggugat, atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut".*

Dengan demikian, terbukti dan tidak terbantahkan lagi kebenarannya, Gugatan *a-quo* Penggugat sepatutnya berdasarkan hukum diajukan ke Pengadilan Negeri Nganjuk atau ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap Eksepsi kewenangan Relatif Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan tanggapan sebagai berikut:

1. Bahwa, sebelumnya antara **Penggugat** dengan Sdr. Senjaya terdapat permasalahan hukum yang berkaitan dengan utang piutang yang telah diselesaikan dengan musyawarah melalui mekanisme penyerahan atas Objek Tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1568/Desa Gambut atas nama Sdr. Andianto Setiabudi dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 27 tanggal 30 September 2011 antara Sdr. Adianto Setiabudi dengan Sdr. Senjaya yang dituangkan dalam Kesepakatan Bersama;
2. Bahwa, pada saat **Penggugat** ingin menindaklanjuti hak-haknya guna melakukan balik nama terhadap Objek Tanah tersebut, namun **Penggugat** baru mengetahui ternyata terdapat pula Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 27 tanggal 30 November 2011 antara Sdr. Andianto Setiabudi dengan **Tergugat**, sehingga terdapat 2 (dua) Akta PPJB;
3. Bahwa, **Penggugat** mengkaitkan Kesepakatan Bersamanya dengan Sdr. Senjaya dengan didasarkan Pasal 118 ayat (4) HIR, yang berbunyi *"jika ada suatu tempat tinggal yang dipilih dengan suatu akta, maka Penggugat, kalau mau, boleh mengajukan tuntutan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu"*;
4. Bahwa berdasarkan pada Pasal 10 Kesepakatan Bersama antara **Penggugat** dengan Sdr. Sanjaya tertanggal 09 Juni 2020, yang menyatakan sebagai berikut :  
  
*"Para Pihak setuju dalam hal terjadi perselisihan hukum yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat, maka dengan ini menunjuk Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur untuk menyelesaikan perselisihan hukum tersebut"* yang mana di dalam Kesepakatan Bersama tersebut telah disepakati secara bersama antara **Penggugat** dengan Sdr. Senjaya apabila terjadi perselisihan hukum, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya di Pengadilan Negeri Cianjur;
5. Bahwa, dalil **Tergugat** dalam eksepsi dinilai kurang tepat untuk menyarankan dalam memilih wilayah hukum Pengadilan, karena

Halaman 9 dari 22 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya Kesepakatan Bersama antara **Penggugat** dengan Sdr. Senjaya menjadi dasar yang menguatkan untuk **Penggugat** memilih wilayah hukum Pengadilan Negeri Cianjur;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tersebut, maka Pengadilan Negeri Cianjur telah menjatuhkan Putusan pada tanggal 18 Desember 2020 Nomor : 21/Pdt.G/2020/PN.Cjr yang pada amarnya berbunyi sebagai berikut:

## MENGADILI

1. Mengabulkan eksepsi kompetensi relatif Tergugat ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cianjur tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.211.000,00 (dua ratus sebelas ribu rupiah);

Telah membaca :

1. Akta Permohonan Banding Nomor:21/Pdt.G/2020/PN.Cjr dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cianjur yang menerangkan bahwa pada tanggal 23 Desember 2020, Sdr. Farel Junius Simatupang, SH Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cianjur tanggal 18 Desember 2020 Nomor:21/Pdt.G/2020/PN.Cjr tersebut. Dan permintaan banding tersebut telah diberitahukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bandung kepada pihak Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat pada tanggal 13 Januari 2021;
2. Akta Penerimaan Memori Banding Nomor 21/Pdt.G/2020/PN.Cjr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cianjur yang menyatakan bahwa pada tanggal 8 Januari 2021 ia telah menerima Memori Banding dari Sdr. Farel Junius Simatupang, SH, Kuasa Hukum Pembanding, Memori Banding mana kemudian telah diserahkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bandung kepada Kuasa Hukum Terbanding pada tanggal 25 Januari 2021
3. Akta Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor 21/Pdt.G/2020/PN.Cjr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cianjur yang menyatakan bahwa pada tanggal 29 Januari 2021 ia telah menerima Kontra Memori Banding dari Sdr. Gerrich Wiryadinata, SH, Kuasa Hukum Terbanding . Kontra Memori Banding mana kemudian telah diserahkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bandung kepada Kuasa Hukum Pembanding pada tanggal 9 Februari 2021;
4. Relas Pemberitahuan memeriksa berkas (inzage) Nomor 21/Pdt.G/2020/PN.Cjr Jo Nomor:436/Pdt/Del/2020/PN.Bdg, dibuat oleh

Halaman 10 dari 22 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BDG

### 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

Jurusita Pengadilan Negeri Bandung yang menyatakan bahwa pada tanggal 28 Januari 2021 ia telah memberitahukan kepada pihak Kuasa Hukum Terbanding agar dapat memeriksa berkas perkara banding sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi, Pemberitahuan yang sama juga telah disampaikan kepada pihak Kuasa Hukum Pembanding pada tanggal 3 Februari 2021;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permintaan banding Pembanding semula Penggugat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cianjur tanggal 18 Desember 2020 Nomor: 21/Pdt.G/2020/PN.Cjr telah diajukan dalam tenggang waktu dan syarat yang ditentukan oleh peraturan yang berlaku, maka secara formil permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding dalam Memori Bandingnya telah mengajukan alasan keberatannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding/Penggugat menolak/tidak sependapat terhadap Putusan *Judex facti*/Pengadilan Tingkat Pertama yang tidak memberikan Pertimbangan Hukum dalam Pokok Perkara.
2. Bahwa sesuai fakta Hukum pada persidangan Terbanding/Tergugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya sehingga permohonan Terbanding/Tergugat sebagaimana petitum di atas seharusnya *Judex Factie*/Pengadilan Tingkat pertama mengabulkan seluruh gugatan Pembanding/Penggugat yang tertuang dalam petitum Pembanding/Terbanding untuk seluruhnya;

### A. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa dalam Eksepsi Tebanding/Tergugat menyatakan bahwa Gugatan yang diajukan Terbanding/Tergugat mengenai kompetensi yang mengadili perkara tersebut yang sudah diatur dalam Pasal 118 HIR yaitu sebagai berikut:
  - 1) *Gugatan yang diajukan Terbanding / Tenggugat kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah Hukumnya meliputi bertempat tinggal atau tidak diketahui tempat tinggal Terbanding / Tergugat dimana Terbanding / Tergugat sebenarnya berdiam;*
  - 2) *Tempat tinggal salah satu Terbanding / Tergugat yang tempat tinggalnya tidak berada dalam satu daerah hukum Pengadilan Negeri menurut pilihan Pembanding / Penggugat;*

Halaman 11 dari 22 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BDG

#### 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)



- 3) *Jika tempat tinggal Terbanding / Tergugat tidak diketahui begitu pula ia berdiam tidak diketahui dalam hal tersebut diatas yang menjadi Objek Gugatan adalah benda tidak bergerak terletak;*
- 4) *Apabila ada suatu tempat tinggal yang dipilih dan ditentukan bersama dalam suatu Akta maka Pembanding / Penggugat dapat mengajukan Gugatannya kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal yang telah dipilih itu;*

1. Bahwa Eksepsi Terbanding/Tergugat yang dikabulkan terkait mengenai kompetensi yang berwenang mengadili perkara tersebut berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur menurut Pembanding/Penggugat adalah tidak benar dikarenakan berdasarkan definisi gugatan tersebut menjelaskan gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Cianjur berdasarkan beberapa hal:

- a. Bahwa pada pasal 118 HIR ayat (4) yang berbunyi *"Apabila ada suatu tempat tinggal yang dipilih dan ditentukan bersama dalam suatu Akta maka Pembanding / Penggugat dapat mengajukan Gugatannya kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal yang telah dipilih itu";*
- b. Bahwa Pembanding/Penggugat mengaitkan Kesepakatan Bersama antara Pembanding dengan Sdr. Senjaya dengan didasarkan Pasal 118 ayat (4) HIR;
- c. Bahwa berdasarkan pada Pasal 10 Kesepakatan Bersama antara Penggugat dengan Sdr. Sanjaya tertanggal 09 Juni 2020, yang menyatakan sebagai berikut :

*"Para Pihak setuju dalam hal terjadi perselisihan hukum yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat, maka dengan ini menunjuk Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur untuk menyelesaikan perselisihan hukum tersebut" yang mana di dalam Kesepakatan Bersama tersebut telah disepakati secara bersama antara Penggugat dengan Sdr. Senjaya apabila terjadi perselisihan hukum, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya di Pengadilan Negeri Cianjur";*

**B. DALAM POKOK PERKARA:**

2. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Cianjur yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Cianjur tidak berwenang mengadili perkara tersebut merupakan suatu kekeliruan dan ketidakcermatan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Pembanding/Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan dengan rincian sebagai berikut:

Propinsi : Kalimantan Selatan  
Kabupaten : Banjar  
Kecamatan : Gambut  
Desa : Gambut  
Luas : 19.648M2 (sembilan belas ribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi)

Yang dikenal dengan Jalan Ahmad Yani KM 15.500, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1568/Desa Gambut atas nama Sdr. Andianto Setiabudi (untuk selanjutnya mohon disebut "Objek Tanah");

4. Bahwa kepemilikan Pembanding/Penggugat atas Objek Tanah sebagaimana dimaksud didasarkan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 27 tanggal 30 November 2011 antara Sdr. Andianto Setiabudi dengan Sdr. Senjaya, yang dibuat dihadapan Notaris Teddy Chandra, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung, untuk selanjutnya mohon disebut "**Akta PPJB I**" jo. Kesepakatan Bersama tanggal 09 Juni 2020 antara Sdr. Senjaya dengan Pembanding/Penggugat;

5. Bahwa dalam Akta PPJB jo. Kesepakatan Bersama pada intinya menyatakan kepemilikan hak atas Objek Tanah yang telah dibeli oleh Sdr. Senjaya dari Sdr. Andianto telah dialihkan kepemilikannya kepada Pembanding/Penggugat, yang mana Pembanding/Penggugat telah diberikan hak oleh Sdr. Senjaya atas Objek Tanah tersebut dikarenakan adanya utang piutang antara Penggugat dengan Sdr. Senjaya dan permasalahan hukum berkaitan dengan utang piutang tersebut telah diselesaikan dengan musyawarah melalui mekanisme penyerahan atas Objek Tanah berdasarkan PPJB I yang dituangkan dalam Kesepakatan Bersama;

6. Bahwa pada waktu Pembanding/Penggugat ingin melanjutkan hak-haknya guna melakukan balik nama terhadap Objek Tanah tersebut, Pembanding/Penggugat baru mengetahui ternyata terdapat pula Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 27 tanggal 30 November 2011 antara Sdr. Andianto Setiabudi dengan Tergugat, yang dibuat dihadapan Notaris Teddy Chandra, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung (untuk selanjutnya mohon disebut "Akta PPJB II"), sehingga terdapat 2 (dua) Akta PPJB, yaitu:

c. Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 27 tanggal 30 September 2011 antara Sdr. Andianto Setiabudi dengan Sdr. Senjaya (Akta PPJB I); dan

Halaman 13 dari 22 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 27 tanggal 30 September 2011 antara Sdr. Andianto Setiabudi dengan Tergugat (Akta PPJB II).
7. Bahwa, berdasarkan fakta hukum yang ada, pembuatan Akta PPJB II (Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 27 tanggal 30 September 2011 antara Sdr. Andianto Setiabudi dengan Terbanding/ Tergugat) dilaksanakan pada sekitar tahun 2018, yang mana jelas pembuatan Akta PPJB II tersebut adalah cacat hukum, dikarenakan tidak dibuat berdasarkan tanggal Akta PPJB II yang sebenarnya.
8. Bahwa, lebih lanjut, Terbanding/Tergugat pun belum melakukan pembayaran atas Objek Tanah dan Bangunan secara lunas sebagaimana dimuat dalam Akta PPJB II dimaksud, sehingga Terbanding / Tergugat belum diberikan salinan Akta PPJB II yang asli (hanya memegang fotokopi saja), namun demikian Terbanding / Tergugat merasa seolah-olah Objek Tanah dan Bangunan tersebut sudah menjadi milik Terbanding/ Tergugat.
9. Bahwa perbuatan Terbanding/Tergugat dengan berupaya untuk memiliki Objek Tanah dan Bangunan dengan membuat Akta PPJB II tersebut telah merugikan Penggugat selaku pemilik yang sah atas Objek Tanah tersebut berdasarkan Akta PPJB I dan Kesepakatan Bersama.
10. Bahwa berdasarkan pasal 118 HIR ayat (4) yang berbunyi *"Apabila ada suatu tempat tinggal yang dipilih dan ditentukan bersama dalam suatu Akta maka Pembanding / Penggugat dapat mengajukan Gugatannya kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal yang telah dipilih itu";*
11. Bahwa Pembanding/Penggugat mengaitkan Kesepakatan Bersama antara Pembanding dengan Sdr. Sanjaya dengan didasarkan Pasal 118 ayat (4) HIR;
12. Bahwa berdasarkan pada Pasal 10 Kesepakatan Bersama antara Penggugat dengan Sdr. Sanjaya tertanggal 09 Juni 2020, yang menyatakan sebagai berikut :
- "Para Pihak setuju dalam hal terjadi perselisihan hukum yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat, maka dengan ini menunjuk Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur untuk menyelesaikan perselisihan hukum tersebut"* yang mana di dalam Kesepakatan Bersama tersebut telah disepakati secara bersama antara Penggugat dengan Sdr.

Halaman 14 dari 22 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BDG

#### 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

Senjaya apabila terjadi perselisihan hukum, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya di Pengadilan Negeri Cianjur;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Pembanding semula Penggugat mohon agar Pengadilan Tinggi Jawa Barat menerima dan mengabulkan memori banding Pembanding dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor : 21/Pdt. G/2020/ PN Cjr, tertanggal 18 Desember 2020;

Menimbang, bahwa menanggapi Memori Banding dari Pembanding, maka Pihak Terbanding telah mengajukan Kontra Memori Banding dan keberatan atas Memori Banding Pembanding semula yang pada pokoknya sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Terbanding/Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pembanding/Penggugat dalam Memori Bandingnya dan Terbanding/Tergugat sangat sependapat dengan Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Nomor: 21/PDT.G/2020/PN.CianjurTanggal 18 Desember 2020 (selanjutnya mohon disebut sebagai **"Putusan PN Cianjur"**), baik dari segi pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya;
1. Bahwa, hal-hal atau butir-butir dalam Memori Banding Pembanding/Tergugat yang tidak secara tegas diberikan jawaban atau tanggapannya pada Kontra Memori Banding ini bukan berarti Terbanding/Tergugat menyetujuinya, melainkan menurut Terbanding/Tergugat hal-hal atau butir-butir dalam Memori Banding tersebut dianggap tidak relevan untuk ditanggapi;
2. Bahwa, secara nyata fakta persidangan pada tingkat pertama di Pengadilan Negeri Cianjur Kelas 1B membuktikan gugatan yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat merupakan suatu dagelan semata dan Pembanding/Penggugat tidak dapat membuktikan seluruh dalil-dalilnya tersebut;
3. Bahwa Pembanding/Penggugat dalam Memori Bandingnya menyatakan sebagaimana Terbanding/Tergugat kutip sebagai berikut (Vide Memori Banding Halaman 5 s/d 6):  
*"Bahwa Eksepsi Terbanding/Tergugat yang dikabulkan terkait mengenai kompetensi yang berwenang mengadili perkara tersebut berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur menurut Pembanding/Penggugat adalah tidak benar dikarenakan berdasarkan*

Halaman 15 dari 22 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BDG



definisi gugatan tersebut menjelaskan gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Cianjur berdasarkan beberapa hal:

- a. Bahwa pada pasal 118 HIR ayat (4) yang berbunyi "Apabila ada suatu tempat tinggal yang dipilih dan ditentukan bersama dalam suatu Akta maka Pembanding / Penggugat dapat mengajukan Gugatannya kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal yang telah dipilih itu";
- b. Bahwa Pembanding/Penggugat mengaitkan Kesepakatan Bersama antara Pembanding dengan Sdr. Senjaya dengan didasarkan Pasal 118 ayat (4) HIR;
- c. Bahwa berdasarkan pada Pasal 10 Kesepakatan Bersama antara Penggugat dengan Sdr. Sanjaya tertanggal 09 Juni 2020, yang menyatakan sebagai berikut:  
"Para Pihak setuju dalam hal terjadi perselisihan hukum yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat, maka dengan ini menunjuk Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur untuk menyelesaikan perselisihan hukum tersebut" yang mana di dalam Kesepakatan Bersama tersebut telah disepakati secara bersama antara Penggugat dengan Sdr. Senjaya apabila terjadi perselisihan hukum, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya di Pengadilan Negeri Cianjur";
4. Bahwa, berdasarkan dalil-dalil Pembanding/Penggugat terkait dengan kompetensi relative yang diuraikan dalam Memori Bandingnya, maka Terbanding/Tergugat dengan ini menyatakan tetap pada dalil-dalilnya yang menyatakan tentang Gugatan a-quo yang diajukan Pembanding/Penggugat tersebut menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), dikarenakan Pengadilan Negeri Klas 1B Cianjur tidak berwenang secara relative (kompetensi relative) untuk memeriksa dan memutus perkara a-quo. Lebih lanjut, Terbanding/Tergugat pun sependapat dengan pertimbangan hukum dan amar Putusan PN Cianjur berkaitan dengan pemeriksaan perkara a-quo;
5. Bahwa dalil-dalil Terbanding/Tergugat dan pertimbangan hukum serta amar putusan PN Cianjur pun didasarkan pada aturan hukum yang berlaku dan fakta - fakta persidangan di tingkat pertama Pengadilan Negeri Cianjur Kelas 1B, yakni Pasal 118 ayat (1) HIR, yang mengatur sebagai berikut:

*"Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup*



wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123 kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si tergugat atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal yang sebenarnya”.

6. Bahwa Pembanding/Penggugat keliru dalam memahami aturan hukum dalam Pasal 118 ayat (4) HIR sebagaimana didalilkan oleh Pembanding/Penggugat, yang mana aturan dalam Pasa 118 HIR tersebut terdiri dari 4 (empat) pasal, yang mana antara pasal yang satu dengan pasal yang lainnya merupakan suatu kesatuan yang berkesinambungan serta tidak dapat dipisah-pisahkan;
7. Bahwa, berdasarkan fakta persidangan di tingkat pertama, Pembanding/Penggugat berusaha untuk menarik gugatan *a-quo* di Pengadilan Negeri Cianjur Kelas 1B dengan menggunakan bukti tertulis berupa Kesepakatan Bersama antara Pembanding/Penggugat dengan Sdr. Senjaya, yang mana bukti tertulis tersebut merupakan kesepakatan bersama antara Pembanding/Penggugat dengan Sdr. Senjaya yang tentunya tidak memiliki implikasi hukum terhadap Terbanding/Tergugat. Lebih lanjut, dalil-dalil Terbanding/Tergugat ini dikuatkan oleh ketentuan dalam Pasal 1313 jo. Pasal 1338 KUH Perdata, yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 1313 KUH Perdata:

*“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.*

Pasal 1338 KUH Perdata:

*“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, persetujuan ini tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang diatur oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.*

Dengan demikian, terbukti dan tidak terbantahkan lagi kebenarannya, Kesepakatan Bersama antara Pembanding/Penggugat dengan Sdr. Senjaya hanya berlaku mengikat bagi para pihak yang membuat dan menandatangani, sehingga dalam hal ini tidak dapat berlaku mengikat bagi pihak Terbanding/Tergugat yang tidak pernah mengetahui dan/atau menandatangani Kesepakatan Bersama tersebut, sehingga Putusan PN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cianjur baik dari pertimbangan hukum dan amar putusannya sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

## B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa selanjutnya terhadap dalil Pembanding/Penggugat yang menyatakan kepemilikan Objek Perkara sebagaimana diuraikan dalam Memori Banding tersebut Terbanding/Tergugat uraikan sebagai berikut (Vide Memori Banding Halaman 6 s/d 7):

“Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan dengan rincian sebagai berikut:

Propinsi : Kalimantan Selatan  
Kabupaten : Banjar  
Kecamatan : Gambut  
Desa : Gambut  
Luas : 19.648 M2 (sembilan belas ribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi)

Yang dikenal dengan Jalan Ahmad Yani KM 15.500, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1568/Desa Gambut atas nama Sdr. Andianto Setiabudi (untuk selanjutnya mohon disebut “Objek Tanah”);

Bahwa kepemilikan Pembanding/Penggugat atas Objek Tanah sebagaimana dimaksud didasarkan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 27 tanggal 30 November 2011 antara Sdr. Andianto Setiabudi dengan Sdr. Senjaya, yang dibuat dihadapan Notaris Teddy Chandra, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung (untuk selanjutnya mohon disebut “Akta PPJB I”) jo. Kesepakatan Bersama tanggal 09 Juni 2020 antara Sdr. Senjaya dengan Penggugat;

Bahwa dalam Akta PPJB jo. Kesepakatan Bersama pada intinya menyatakan kepemilikan hak atas Objek Tanah yang telah dibeli oleh Sdr. Senjaya dari Sdr. Andianto telah dialihkan kepemilikannya kepada Pembanding/Penggugat, yang mana Pembanding/Penggugat telah diberikan hak oleh Sdr. Senjaya atas Objek Tanah tersebut dikarenakan adanya utang piutang antara Penggugat dengan Sdr. Senjaya dan permasalahan hukum berkaitan dengan utang piutang tersebut telah diselesaikan dengan musyawarah melalui mekanisme penyerahan atas Objek Tanah berdasarkan PPJB I yang dituangkan dalam Kesepakatan Bersama;

Bahwa pada waktu Pembanding/Penggugat ingin menindaklanjuti hak-haknya guna melakukan balik nama terhadap Objek Tanah tersebut, Penggugat baru mengetahui ternyata terdapat pula Akta Perjanjian

Halaman 18 dari 22 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli Nomor 27 tanggal 30 November 2011 antara Sdr. Andianto Setiabudi dengan Tergugat, yang dibuat dihadapan Notaris Teddy Chandra, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bandung (untuk selanjutnya mohon disebut "Akta PPJB II"), sehingga terdapat 2 (dua) Akta PPJB, yaitu :

- e. Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 27 tanggal 30 September 2011 antara Sdr. Andianto Setiabudi dengan Sdr. Senjaya (Akta PPJB I); dan
- f. Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 27 tanggal 30 September 2011 antara Sdr. Andianto Setiabudi dengan Tergugat (Akta PPJB II).

Bahwa, berdasarkan fakta hukum yang ada, pembuatan Akta PPJB II (Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 27 tanggal 30 September 2011 antara Sdr. Andianto Setiabudi dengan Tergugat) dilaksanakan pada sekitar tahun 2018, yang mana jelas pembuatan Akta PPJB II tersebut adalah cacat hukum, dikarenakan tidak dibuat berdasarkan tanggal Akta PPJB II yang sebenarnya.

Bahwa, lebih lanjut, Terbanding/Tergugat pun belum melakukan pembayaran atas Objek Tanah dan Bangunan secara lunas sebagaimana dimuat dalam Akta PPJB II dimaksud, sehingga Terbanding/Tergugat belum diberikan salinan Akta PPJB II yang asli (hanya memegang fotokopi saja), namun demikian Terbanding/Tergugat merasa seolah-olah Objek Tanah dan Bangunan tersebut sudah menjadi milik Terbanding/Tergugat.

Bahwa perbuatan Terbanding/Tergugat dengan berupaya untuk memiliki Objek Tanah dan Bangunan dengan membuat Akta PPJB II tersebut telah merugikan Penggugat selaku pemilik yang sah atas Objek Tanah tersebut berdasarkan Akta PPJB I dan Kesepakatan Bersama.-

- 2. Bahwa dalil-dalil sebagaimana diuraikan oleh Pembanding/Penggugat baik dalam Gugatannya maupun Memori Banding tersebut hanyalah imajinasi Pembanding/Penggugat semata, yang mana berdasarkan fakta persidangan dalil-dalil tersebut tidak dapat dibuktikan oleh Pembanding/Penggugat.
- 3. Bahwa, berdasarkan uraian yang dituangkan dalam Memori Banding Pembanding/Penggugat terkait kepemilikan Objek Perkara tersebut, maka dengan ini Terbanding/Tergugat secara tegas menyatakan tetap pada dalil-dalil yang menyatakan bahwa Terbanding/Tergugat merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1568/Desa Gambut atas nama Sdr. Andianto Setiabudi, yang mana

Halaman 19 dari 22 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BDG

#### 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

Terbanding/Tergugat telah membeli secara lunas terhadap sebidang tanah dan bangunan tersebut ;

4. Bahwa, Terbanding/ Tergugat tidak pernah mengetahui dan/atau mengenal adanya nama-nama Penggugat/Pembanding maupun Sdr. Senjaya dalam kepemilikan sebidang tanah dan bangunan tersebut;
5. Bahwa, pada waktu terjadinya transaksi pembelian sebidang tanah dan bangunan tersebut pun, Sdr. Andianto Setiabudi telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik asli kepada Terbanding/Tergugat, namun demikian sampai dengan saat ini terhadap objek tanah dan bangunan tersebut belum dilakukan proses balik nama kepada Terbanding/Tergugat dikarenakan kondisi keuangan Terbanding/Tergugat yang tidak memungkinkan untuk membayar biaya/pajak atas balik nama tersebut, sehingga dalil-dalil Pembanding/Penggugat yang menyatakan objek tanah dan bangunan tersebut merupakan milik Pembanding/Penggugat merupakan dalil dan/atau alasan-alasan yang mengada-ada saja yang tidak didukung oleh fakta dan bukti yang akurat serta otentik;

Menimbang, bahwa pada akhirnya pihak Terbanding semula tergugat memohon agar Pengadilan Tinggi Jawa Barat memberikan putusan Menolak permohonan banding dari Pembanding/Penggugat dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cianjur Kelas 1B Nomor: 21/PDT.G/2020 /PN.Cianjur Tanggal 18 Desember 2020;

Menimbang, bahwa setelah majelis Hakim banding mempelajari dengan seksama salinan Putusan Pengadilan Negeri Cianjur tanggal 18 Desember 2020 Nomor: 21/Pdt.G/2020/PN.Cjr dan berkas perkara yang bersangkutan, Memori Banding dan Kontra Memori Banding, maka Majelis Hakim Banding berpendapat bahwa tidak ada hal-hal yang baru yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dalam Memori Bandingnya, dan Majelis Hakim Banding sependapat dengan pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Tingkat pertama yang pada pokoknya menyatakan bahwa “ bukti berupa kesepakatan bersama antara Ibu Susana Dewi Waluyo dengan Bapak Sanjaya tanggal 9 Juni 2020 (P-1), hanya berlaku bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam kesepakatan bersama tersebut dalam hal ini hanya berlaku antara ibu Susana Dewi Waluyo dengan Bapak Sanjaya, sedangkan Tergugat Linda Juliana bukanlah pihak yang mengikatkan diri dalam kesepakatan bersama itu sehingga tidak beralasan apabila penggugat mengajukan gugatan didasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (4) HIR. Dan karena tempat tinggal Tergugat berada di Kabupaten Nganjuk dengan demikian

Halaman 20 dari 22 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka gugatan Penggugat kepada Tergugat haruslah didasarkan pada tempat tinggal yang tercantum dalam relaas panggilan, oleh karenanya eksepsi Tergugat dapat dikabulkan dan karena itu eksepsi Tergugat beralasan sehingga harus dikabulkan dengan demikian Pengadilan Negeri Cianjur tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut ”;

Menimbang ,bahwa pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama itu sudah benar karena kesepakatan antara dua pihak hanya berlaku bagi kedua pihak itu saja dan tidaklah mengikat bagi pihak lain;

Menimbang,bahwa oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Cianjur harus dikuatkan;

Menimbang,bahwa oleh karena Pihak Pembanding semula Penggugat adalah pihak yang kalah dalam perkara ini,maka Pembanding harus dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Mengingat Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, HIR dan ketentuan hukum lain yang berhubungan dengan perkara ini:

## M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cianjur tanggal 18 Desember 2020 Nomor 21/Pdt.G/2020/PN.Cjr. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan,yang untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Rabu tanggal 10 Maret 2021 oleh Kami Bachtiar Sitompul,S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Jonny Sitohang S.H.,M.H., dan Jesayas Tarigan S.H., M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Jumat tanggal 12 Maret 2021 oleh Hakim Ketua Majelis didampingi para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu Asep Adeng Sundana. S.H.,M.H., sebagai Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis.

Halaman 21 dari 22 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BDG

### 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

Jonny Sitohang, S.H.,M.H.,

Bachtiar Sitompul, S.H., M.H.

Jesayas Tarigan, S.H.,M. Hum.

Panitera Pengganti.

Asep Adeng Sundana,.S.H.,M.H.

Perincian biaya :

|                          |  |
|--------------------------|--|
| 1. Biaya Meterai         | Rp. 10.000,-                                   |
| 2. Biaya Redaksi Putusan | Rp. 10.000,-                                   |
| 3. Biaya Proses lainnya  | <u>Rp. 130.000,-</u>                           |
| Jumlah                   | Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) |