



**PUTUSAN**  
**Nomor 85 /Pdt.G/2024/PN Bgr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**TEDDY SALIM**, Jalan Gunung Sahari Utara VI No. 26 RT 007/RW 005, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat. Dalam hal ini memberi kuasa khusus kepada DR. (C) Erdi Sutanto, CH., SH., MH., Vitalis Jenarus, SH., Anderson C. Chandra, SH., A.M. Ilham Akbar, SH., Martin Yakoeb M., SH., MH., Farel H. Tambunan, SH., Karmel H. Siahaan, SH, Advokat / Pengacara di Jakarta Law Firm yang berkedudukan di World Trade Center 5, Level 3A, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 29-31, Jakarta Selatan 12920. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 97/K-JLF/IV/2024, tertanggal 30 April 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor pada tanggal 30 Mei 2024 dibawah register Nomor: 544/SK.HK/2024/PN.Bgr., selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan

- 1. PT. POLY INTERNATIONAL ENTERPRISES CORPORATION**, yang dahulu beralamat di Jalan Rawa Wangun No. 33, RT 01/RW 04, Kelurahan Sindangsari, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor. (sekarang tidak diketahui lagi tempat keberadaan dan domisilinya), sebagai **TERGUGAT I**;
- 2. N. DARMAWAN SOENDJAJA**, yang dahulu beralamat di Jalan Rawa Wangun No. 33, RT 01/RW 04, Kelurahan Sindangsari, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor. (sekarang tidak diketahui lagi tempat keberadaan dan domisilinya), sebagai **TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;  
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;  
Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;  
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85 Pdt.G/2024/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bogor dalam Register Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Bgr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Adapun gugatan ingkar janji (*Wanprestatie*) ini kami ajukan berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah melunasi hutang yang dimiliki Tergugat I di Bank Export Import Indonesia (telah ditutup atau di likuidasi) pada tahun 1990 dan Tergugat II (pengurus dan pemegang saham dari Tergugat I (PT. Poly International Enterprises Corporation) menyerahkan 3 (Tiga) sertifikat sebagai jaminan dengan uraian sebagai berikut, Sertipikat Hak Milik No. 32/Sindangsari, luas 2.780 m<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik No. 33/Sindangsari, luas 2.200 m<sup>2</sup> dan Secara khusus dalam hal ini adalah Serpifikat Hak Milik Nomor 60/Sindangsari tanah seluas 9.255 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Raya Wangun, RT 01/RW 04, Kel. Sindangsari, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - a. Sebelah Utara : Pabrik Gooddrey/PT Gooddrey
  - b. Sebelah Selatan : Dealer Suzuki
  - c. Sebelah Timur : Jalan Raya Wangun
  - d. Sebelah Barat : Kebun
2. Bahwa Tergugat II adalah pengurus dan pemegang saham dari Tergugat I (PT. Poly International Enterprises Corporation) yang Penggugat kenal dengan baik.
3. Bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II mempunyai hubungan yang baik. Bahwa penyerahan sejumlah dana antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, diwakili oleh Tergugat II. Bahwa dalam pertemuan tersebut disampaikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II berjanji untuk mengembalikan pinjaman tersebut secepatnya. Bilamana Tergugat I dan Tergugat II tidak bisa mengembalikan dana yang dipinjamkan oleh Penggugat, maka tanah seluas 9.255 m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 60/Sindangsari, yang terletak di Jalan Raya Wangun, RT 01/RW 04, Kel. Sindangsari, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor akan diberikan kepada Penggugat, dengan cara dilakukan pengalihan hak sebagaimana mestinya dari nama Tergugat II menjadi nama Penggugat. Bahwa hal tersebut dituangkan dalam satu surat pernyataan atas nama Tergugat II.
4. Bahwa sampai saat ini Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah mempertanggungjawabkan pinjaman yang diberikan Penggugat dengan

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85 Pdt.G/2024/PN Bgr



jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 60/Sindangsari, maka dari itu Penggugat berusaha mencari keberadaan Tergugat I dan Tergugat II.

5. Bahwa Penggugat sudah berusaha untuk mencari Para pengurus dan pemegang saham Tergugat I, serta pemegang saham yang namanya tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 60/Sindangsari yaitu Tergugat II, untuk peralihan hak atas tanah menjadi atas nama Penggugat sesuai dengan kesepakatan, tetapi sampai saat ini Penggugat tidak menemukan keberadaan dari Tergugat I dan Tergugat II.
6. Bahwa sampai dengan saat ini, Penggugat menjaga dan menguasai tanah seluas 9.255 m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 60/Sindangsari, yang terletak di Jalan Raya Wangun, RT 01/RW 04, Kel. Sindangsari, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor. Kemudian sampai saat ini Penggugat masih menyimpan dengan baik Sertipikat Hak Milik Nomor 60/Sindangsari (ASLI).
7. Bahwa sebelumnya Penggugat juga pernah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Bogor dalam perkara No: 123/Pdt.G/2017/PN.Bgr terhadap PT. Poly International Enterprises Corporation, yang pada intinya memiliki permasalahan yang sama dengan perkara *a quo*, dengan bidang tanah yang berseberangan dengan objek tanah dalam perkara *a quo*. Dengan amar putusan Perkara No: 123/Pdt.G/2017/PN.Bgr tertanggal 01 Maret 2018 antara Penggugat melawan PT. Poly International Enterprises Corporation (Tergugat I) dan Ridwan Susanto (Tergugat II):

**MENGADILI**

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji atau wanprestasi;
4. Menyatakan sah peristiwa pengalihan tanah sertipikat terletak di Jalan Raya Wangun No. 33 RT.2 RW.04 Kelurahan Sindangsari Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor, dengan nomor sertipikat hak milik nomor 32 (seluas 2.780 m<sup>2</sup>) yang terletak di Kelurahan Sindangsari, Kota Bogor dan sertipikat hak milik nomor 33 (seluas 2.200 m<sup>2</sup>) Kelurahan Sindangsasri Kecamatan Bogor Timur Kota Bogor dengan nomor NJOP/SPPT 32.71.020.004.009-032.00 serta batas-batas:
  - a. Sebelah Utara : Urip, Rudi/Grosir, Jalan Gang Bengkel, Sahono & Surip (dahulu Yusuf Malik/Embiak)
  - b. Sebelah Selatan : Hotel Mawar Sari

*Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85 Pdt.G/2024/PN Bgr*



- c. Sebelah Timur : Surip, Kali/Selokan Wangun
- d. Sebelah Barat : Jalan Raya Wangun

Antara Penggugat dengan Tergugat II;

- 5. Menyatakan bahwa tanah sertifikat terletak di Jalan Raya Wangun No 33 RT 02 RW 04 Kelurahan Sindangsari Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor, dengan nomor sertifikat hak milik nomor 32 (seluas 2.780 m<sup>2</sup>) Kelurahan Sindangsari Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor dan sertifikat hak milik nomor 33 (seluas 2.200 m<sup>2</sup>) Kelurahan Sindangsari Kecamatan Bogor Timur Kota Bogor dengan nomor NJOP/SPPT 32.71.020.004.009-032.00 serta batas-batas:

- a. Sebelah Utara : Urip, Rudi/Grosir, Jalan Gang Bengkel, Sahono & Surip (dahulu Yusuf Malik/Embiak)
- b. Sebelah Selatan : Hotel Mawar Sari
- c. Sebelah Timur : Surip, Kali/Selokan Wangun
- d. Sebelah Barat : Jalan Raya Wangun

Sejak putusan ini diucapkan adalah milik Penggugat;

- 6. Menyatakan Penggugat diberi hak dan kewenangan atas nama Tergugat II untuk mengalihkan, menjual, menandatangani Akta Jual Beli dan melakukan perpanjangan sertifikat serta melakukan balik nama sertifikat dari atas nama Tergugat II menjadi nama Penggugat di Badan Pertanahan Kota Bogor;
- 7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- 8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.7.266.000,- (tujuh juta dua ratus enam puluh enam ribu rupiah);
- 8. Bahwa kemudian berdasarkan Surat Keterangan No: W11.U2./72/Hk.01.10/IV/2018, tanggal 23 April 2018, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Bogor, menerangkan bahwa "Perkara No: 123/Pdt.G/2017/PN.Bgr, Bahwa setelah diperiksa dalam Register Induk dalam Perkara Perdata Gugatan dan SIPP Pengadilan Negeri Bogor, bahwa Para pihak tidak ada yang mengajukan upaya hukum." Dengan demikian Perkara No: 123/Pdt.G/2017/PN.Bgr sudah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).
- 9. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas sudah terbukti Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat dengan rangkaian peristiwa hukum diatas sebagaimana *Burgerlijk Wetboek/KUHPerdata* tentang Wanprestasi:

Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85 Pdt.G/2024/PN Bgr



## Pasal 1238 KUH Perdata

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

## Pasal 1243 KUH Perdata

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

10. Bahwa berdasarkan peristiwa-peristiwa tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti ingkar janji/wanprestasi sekaligus telah merugikan Penggugat. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak mengembalikan dana yang sudah dipinjamkan oleh Penggugat padahal sudah berjanji untuk melakukan pengembalian dana yang dipinjamkan secepatnya. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menghilang tanpa memberikan kabar kepada Penggugat padahal pada faktanya adalah berjanji untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada Penggugat, sehingga saat ini Penggugat tidak memiliki kepastian hukum atas jaminan atas pinjaman Tergugat I dan Tergugat II berupa penyerahan tanah seluas 9.255 m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 60/Sindangsari, yang terletak di Jalan Raya Wangun, RT 01/RW 4, Kel. Sindangsari, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor, dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Pabrik Gooddrey/PT Gooddrey
- b. Sebelah Selatan : Dealer Suzuki
- c. Sebelah Timur : Jalan Raya Wangun
- d. Sebelah Barat : Kebun

11. Bahwa dengan demikian Penggugat bermaksud mengurus dan/atau melakukan balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 60/Sindangsari atas nama Tergugat II menjadi atas nama Penggugat.
12. Bahwa tetapi oleh karena tidak diketahuinya keberadaan dan domisili Tergugat I dan Tergugat II, saat ini Penggugat kesulitan untuk membalik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 60/Sindangsari atas nama Tergugat II menjadi atas nama Penggugat.





13. Bahwa akibat tidak diketahuinya keberadaan dan domisili Tergugat I dan Tergugat II, peralihan hak antara Penggugat dengan Tergugat II tidak bisa dilaksanakan.
14. Bahwa akibat tidak diketahuinya keberadaan dan domisili Tergugat I dan Tergugat II, saat ini tidak ada kepastian hukum atas peristiwa yang dialami oleh Penggugat.
15. Bahwa dari hal tersebut Penggugat menempuh upaya pembuatan Pengikatan Jual Beli, sebagaimana hal ini ditempuh sebagai bentuk upaya mencari kepastian hukum. Dimana pengikatan jual beli ini dibuat dihadapan Notaris Nadi Krida Yomantara, S.H. dengan Nomor Akta. 06 tertanggal 17 Juli 2023.
16. Bahwa Penggugat dalam hal ini juga tertib dalam melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dengan Nomor Objek Pajak/NOP: 32.71.020.004.010.0050.0, sampai pada tahun 2023/sampai dengan saat ini yang didasarkan pada Sertipikat Hak Milik Nomor 60/Sindangsari.
17. Bahwa Penggugat dalam hal ini telah melakukan pembuatan Akta Jual-Beli dihadapan PPAT Sahdat Ginting.
18. Bahwa dalam hal ini Penggugat menempuh segala upaya pengurusan peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 60/Sindangsari. Tetapi keterangan yang disampaikan Kantor Pertanahan Kota Bogor pada diskusi yang dilakukan pada tanggal 26 April 2024 ialah mengharuskan adanya suatu Putusan Pengadilan untuk dilakukannya pengalihan hak atas tanah tersebut. Hal ini serupa dengan pengurusan yang dilakukan sebelumnya oleh Penggugat terhadap pengalihan tanah sertipikat terletak di Jalan Raya Wangun No. 33 RT.2 RW.04 Kelurahan Sindangsari Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor, dengan nomor sertipikat hak milik nomor 32 (seluas 2.780 m<sup>2</sup>) yang terletak di Kelurahan Sindangsari, Kota Bogor dan sertipikat hak milik nomor 33 (seluas 2.200 m<sup>2</sup>) Kelurahan Sindangsari Kecamatan Bogor Timur Kota Bogor dengan nomor NJOP/SPPT 32.71.020.004.009-032.00. Sebagaimana acuan dari pengurusan tanah tersebut sebelumnya, adalah didasarkan pada Putusan Perkara No: 123/Pdt.G/2017/PN.Bgr tanggal 01 Maret 2018 antara Penggugat melawan PT. Poly International Enterprises Corporation (Tergugat I) dan Ridwan Susanto (Tergugat II).
19. Bahwa oleh karena gugatan ini telah didasar pada bukti-bukti otentik dan kuat, menurut hukum. Maka bersama ini Penggugat mohon agar Pengadilan berkenan menyatakan putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi.

Halaman 6 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85 Pdt.G/2024/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal - hal tersebut di atas, maka Penggugat mohon Pengadilan, agar berkenan memutus perkara ini, dengan menyatakan:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat;
3. Menyatakan bahwa Penggugat berhak atas tanah seluas 9.255 m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 60/Sindangsari, yang terletak di Jalan Raya Wangun, RT 01/RW 4, Kel. Sindangsari, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor dengan batas-batas sebagai berikut:
  - a. Sebelah Utara : Pabrik Gooddrey/PT Gooddrey
  - b. Sebelah Selatan : Dealer Suzuki
  - c. Sebelah Timur : Jalan Raya Wangun
  - d. Sebelah Barat : Kebun
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah seluas 9.255 m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 60/Sindangsari, yang terletak di Jalan Raya Wangun, RT 01/RW 4, Kel. Sindangsari, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor dengan batas-batas sebagai berikut:
  - a. Sebelah Utara : Pabrik Gooddrey/PT Gooddrey
  - b. Sebelah Selatan : Dealer Suzuki
  - c. Sebelah Timur : Jalan Raya Wangun
  - d. Sebelah Barat : Kebun
5. Menyatakan bahwa Penggugat memiliki kuasa dan/atau diberi hak untuk mengalihkan, menjual, menandatangani Akta Jual Beli tanpa perlu hadirnya Tergugat I dan Tergugat II atas tanah seluas 9.255 m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 60/Sindangsari, yang terletak di Jalan Raya Wangun, RT 01/RW 4, Kel. Sindangsari, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor.
6. Menyatakan, bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uit voerbar bij voorraad*), meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya di Persidangan, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Relaas panggilan Surat Tercatat Nomor 85/Pdt.G/2024/PN Bgr

Halaman 7 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85 Pdt.G/2024/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 Mei 2024 untuk hadir bersidang pada tanggal 30 Mei 2024, panggilan untuk sidang tanggal 6 Juni 2024, panggilan umum koran tanggal 11 Juni 2024 untuk bersidang tanggal 11 Juli 2024, dan panggilan umum Radio RRI untuk bersidang tanggal 15 Agustus 2024, telah dipanggil untuk datang menghadap ke persidangan akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir dan tidak juga menyuruh wakilnya yang sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa oleh karena pemanggilan terhadap diri Tergugat I dan Tergugat II telah dilakukan secara Sah dan Patut sebagaimana ketentuan Pasal 121 ayat (1) HIR, namun Tergugat I dan Tergugat II atau wakilnya yang sah tidak juga datang untuk menghadiri persidangan maka Majelis Hakim berpendapat panggilan terhadap Tergugat I dan Tergugat II harus lah dinyatakan Sah dan Patut;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanggilan terhadap Tergugat I dan Tergugat II telah dinyatakan sah dan patut maka Majelis Hakim berpendapat proses persidangan dalam perkara ini akan dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, di persidangan Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 60/Sindangsari, Kecamatan Bogor Timur Kota Bogor, atas nama Tergugat II, diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6, tanggal 17 Juli 2023, dibuat oleh Notaris Nadi Krida Yomantara, SH, diberi tanda P.2;
3. Fotokopi Turunan Putusan Nomor 123 /Pdt.G/ 2017/PN.Bgr, diberi tanda P.3;
4. Fotokopi Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 2636 Kelurahan Sindangsari Kecamatan Bogor Timur Kota Bogor, diberi tanda P.4;
5. Fotokopi Surat Akta Jual beli Nomor 221/2018, dibuat oleh PPAT Sahdat Ginting, SH., M.Kn., tanggal 7 September 2018, diberi tanda P.5;
6. Fotokopi Surat Akta Jual beli Nomor 222/2018, dibuat oleh PPAT Sahdat Ginting, SH., M.Kn., tanggal 7 September 2018, diberi tanda P.6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, Nomor Obyek Pajak 32.71.020.004.010-0050.0., diberi tanda P.7;

Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85 Pdt.G/2024/PN Bgr





8. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran Bank BJB, Nomor Obyek Pajak 32.71.020.004.010-0050.0., tahun 2023, diberi tanda P.8;
9. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran Bank BJB, Nomor Obyek Pajak 32.71.020.004.010-0050.0., tahun 2024, diberi tanda P.9;
10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, Nomor Obyek Pajak 32.71.020.004.009.0032.0, diberi tanda P.10;
11. Fotokopi Surat bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, nomor obyek pajak 32.71.020.004.009.0032.0, diberi tanda P.11;
12. Fotokopi surat Tanda Terima berkas kepada Notaris Sahdat Ginting, tanggal 6 November 2023, guna pembuatan akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II atas SHM No 60/Sindangsari, diberi tanda P.12;
13. Fotokopi surat Tanda Terima berkas kepada Notaris Sahdat Ginting, tanggal 22 Juli 2024, guna pembuatan akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II atas SHM No 60/Sindangsari, diberi tanda P.13;
14. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama N. Darmawan Soenjaya, tanggal 4 April 1990, diberi tanda P.14;
15. Fotokopi Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 32 atas nama Penggugat, diberi tanda P.15;
16. Fotokopi Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 33 atas nama Penggugat, diberi tanda P.16;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah memeriksa bukti surat yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.16 tersebut, telah bermaterai cukup dan telah pula dicocokkan dengan surat aslinya, kecuali bukti surat P.7, P.8, P.9, P.10, P.11, P.12, P.13, P.15, P.16 telah dicocokkan sesuai fotokopinya;

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

1. Saksi Sahdat Ginting, SH, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya antara lain :
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat, namun Saksi ada diberi berkas Sertifikat, Akta dan Akta jual beli dari Penggugat selaku pihak pertama mewakili tuan Darmawan dan juga sebagai pihak kedua;
  - Bahwa Sertifikat tersebut adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 60/Sindangsari luasnya 9.255 M2;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa obyek tersebut berada di Jalan Raya Wangun RT. 01 / RW 04 Kelurahan Sindangsari Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor;
  - Bahwa Penggugat bertindak sebagai pribadi bukan mewakili perusahaan;
  - Bahwa setelah Saksi mendapatkan berkas dari Penggugat kemudian Saksi men-cek ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk konsultasi, dan pihak BPN mengatakan ini dengan putusan pengadilan untuk jual belinya, dan akta jual belinya belum Saksi buatkan;
  - Bahwa setahu Saksi dalam perkara ini Pak Teddy Salim bertindak sebagai Penggugat, sedangkan siapa Tergugatnya Saksi tidak mengetahuinya;
  - Bahwa bukti surat P.5 adalah untuk Akta yang sebelumnya, itu adalah bidang tanah yang lama dan sudah selesai;
  - Bahwa bukti surat P.5 itu adalah untuk hak milik nomor 32;
  - Bahwa Saksi diminta oleh Penggugat untuk dibuatkan akta jual beli, sebelumnya Saksi ke BPN untuk menanyakan terkait permasalahan ini, dan pihak BPN mengatakan ini sebaiknya diputus melalui pengadilan;
  - Bahwa setahu Saksi untuk SHM Nomor 32 dan 33 itu sudah selesai, sedangkan dalam perkara ini untuk SHM Nomor 60;
  - Bahwa SHM Nomor 60 juga atas nama Darmawan (Tergugat II);
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai obyek SHM Nomor 60 tersebut;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat itu waktu pembuatan Akta yang pertama itu sekitar tahun 2018;
  - bahwa Saksi tidak mengetahui terkait hutang-piutang antara Penggugat dan Tergugat;
  - bahwa Saksi pernah membaca surat akta pengikatan jual beli Nomor 6 tanggal 17 Juli 2023;
  - bahwa setahu Saksi tanah SHM Nomor 32 berada di sebrang jalan SHM Nomor 60;
  - bahwa SHM sebelumnya sudah dibuat akta jual belinya karena sudah ada putusan pengadilan, sedangkan SHM Nomor 60 belum dibuat akta jual belinya dan BPN meminta putusan pengadilannya, agar Saksi selaku PPAT dapat membuat akta jual belinya;
2. Saksi Ukat Sukatma, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya antara lain :
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Saksi sebagai Ketua RT 02;

Halaman 10 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85 Pdt.G/2024/PN Bgr

#### 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 Saksi juga mengetahui dengan Tergugat I, namun tidak kenal dengan Tergugat II;
  - Bahwa setahu Saksi obyek tanah perkara berada diwilayah RT 02 Jalan raya Wangun Kel. Sindangsari Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor;
  - Bahwa setahu Saksi perkara ini adalah mengenai piutang yang Saksi ketahui bahwa PT Poly (Tergugat I) yang mempunyai hutang kepada Penggugat;
  - Bahwa di atas tanah perkara setahu Saksi sebelumnya (dulunya) ada PT Poly, namun sekarang sudah tidak ada;
  - Bahwa mengenai luas tanah Saksi tidak mengetahuinya;
  - Bahwa obyek perkara dulunya orang-orang bilang itu PT Poly, dan sekarang PT Poly sudah tidak ada;
  - Bahwa seingat Saksi Plang tulisan PT Poly sudah tidak ada sekitar 20 tahun yang lalu PT Poly sudah tidak beroperasi lagi di tanah tersebut;
  - Bahwa tanah perkara tersebut setahu Saksi itu milik Penggugat;
  - Bahwa setahu Saksi tidak ada sengketa tanah di wilayah Saksi di RT 02 tersebut;
  - Bahwa Saksi tidak pernah melihat SHM Nomor 60;
  - Bahwa Saksi pernah menjadi Saksi juga terkait PT Poly pada tahun 2018;
  - Bahwa Saksi menjadi ketua RT 02 sejak tahun 2012 dan tidak pernah mendengar ada sengketa (tidak pernah ada rebut-ribut) terkait obyek perkara;
3. Saksi Dasep Khoerudin, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya antara lain :
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dari orang tua Saksi yang bekerja dengan Penggugat menjaga lahan tanah Penggugat;
  - Bahwa ayah Saksi adalah yang menggarap tanah milik Penggugat;
  - Bahwa setahu Saksi PT Poly adalah yang mengontrak di tanah Penggugat dapat cerita dari ayah Saksi;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat II;
  - Bahwa setahu Saksi ayah Saksi tersebut menggarap tanah Penggugat sejak tahun 1983 dengan menanam pohon singkong, ubi, pisang dan talas;

Halaman 11 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85 Pdt.G/2024/PN Bgr

#### 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 ayah Saksi menggarap tanah Penggugat yang berada di wilayah RT 01 di jalan raya wangun RT 01 RW 04 Kel. Sindangsari Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor;
  - Bahwa setahu Saksi tanah Penggugat selain berada di wilayah RT 01 juga berada di wilayah RT 02 RW 4 Kelurahan Sindangsari;
  - Bahwa luas tanah perkara Saksi tidak mengetahuinya;
  - Bahwa setahu Saksi di atas obyek perkara ada bangunan seperti bengkel berdiri sekitar tahun 2013, namun Saksi tidak mengetahuinya itu milik siapa;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat;
  - Bahwa obyek perkara setahu Saksi dulunya adalah PT Poly;
  - Bahwa setahu Saksi bangunan dibelakang bengkel adalah milik Penggugat;
  - Bahwa tidak pernah ada rebut-ribut atau sengketa di wilayah RT 01 maupun di wilayah RT 02 tersebut;
4. Saksi Dominikus Tantry Senak, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya antara lain :
- Bahwa Saksi bekerja dengan Penggugat;
  - Bahwa setahu Saksi antara Penggugat dengan Tergugat II ada masalah pinjaman, yaitu Tergugat II meminjam kepada Penggugat namun Saksi tidak mengetahui berapa besaran pinjaman uang tersebut;
  - Bahwa Saksi pernah diceritakan oleh Penggugat sekitar tahun 1990 an mengenai Tergugat II memiliki hutang kepada Penggugat;
  - Bahwa setahu Saksi Tergugat II meminjam uang kepada Penggugat menggunakan jaminan berupa Sertifikat tanah tersebut;
  - Bahwa Saksi pernah melihat SHM Nomor 60/Sindangsari, karena waktu itu Saksi yang memfotokopi SHM tanah perkara tersebut, namun Saksi lupa atau tidak mengetahuinya berapa luasnya;
  - Terakhir Saksi kesana di tanah perkara berupa tanah kosong, sedangkan kondisi sekarang Saksi tidak mengetahuinya;
  - Bahwa tanah perkara berada di Jalan Tajur Ciawi untuk kelurahannya Saksi tidak mengetahuinya;
  - Bahwa setahu Saksi Penggugat memberikan pinjaman kepada Tergugat II atas nama pribadi Penggugat bukan atas nama perusahaan;

Halaman 12 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85 Pdt.G/2024/PN Bgr

#### 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 Saksi tidak mengetahui apakah dana pinjaman dari Tergugat II tersebut sudah dikembalikan atau belum kepada Penggugat, namun yang Saksi ketahui SHM Nomor 60 masih berada di Penggugat;
- Bahwa sekitar tahun 2019 saat covid Saksi ada diperlihatkan SHM obyek perkara tersebut;
- Bahwa setahu Saksi lahan yang dahulunya PT Poly sekarang tanah tersebut milik Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi tanah obyek perkara sekarang dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa untuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas obyek perkara Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa setahu Saksi ada 3 (tiga) sertifikat dan ketiganya masih satu lokasi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya apakah hutang Tergugat II sudah dibayar atau belum kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah menjadi Saksi pada sekitar tahun 2017;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat P.1 tersebut;
- Bahwa luas tanahnya ada 9000 an m2 (Sembilan ribu meter an persegi);

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pada tanggal 20 September 2024 telah pula dilakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah obyek perkara yang terletak di Jalan Raya Wangun RT 01 RW 04 Kelurahan Sindangsari Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor dan sesuai dengan Sertifikat Nomor 60/Sindangsari, saat pemeriksaan obyek tanah perkara tersebut hadir di lokasi adalah Bapak Nandang selaku kasi Pemerintahan dari Kelurahan Sindangsari, Bapak Giri selaku Ketua RW 04, Bapak Haji Ahmad selaku ketua RT 01 serta lokasi tersebut dibenarkan oleh ketua RW 04 dan ketua RT 01 tersebut dan luas tanah sebagaimana dalam SHM Nomor 60/Sindangsari seluas 9.255 M2 (Sembilan ribu dua ratus lima puluh lima meter persegi), dengan batas-batas yaitu:

Sebelah Utara : Pabrik Gooddrey/PT. Gooddrey;

Sebelah Selatan : Dealer Suzuki;

Sebelah Timur : Jalan Raya Wangun;

Sebelah Barat : Kebun;

Bahwa dari pemeriksaan setempat terhadap tanah obyek perkara diketahui bahwa obyek tanah perkara dikuasai oleh Penggugat dan diatas obyek tanah perkara ada plang bertuliskan Tanah Milik Penggugat;

Halaman 13 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85 Pdt.G/2024/PN Bgr





Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat tidak mengajukan bukti-bukti maupun Saksi-Saksi lagi, maka pemeriksaan perkara ini oleh Majelis Hakim dinyatakan selesai;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan kesimpulannya di persidangan pada hari Kamis, 26 September 2024 yang mana isi kesimpulan selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan perkara ini;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa isi dan maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah terurai dengan jelas di atas;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara *aquo* terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Pengadilan Negeri Bogor berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa mencermati dalil gugatan Penggugat dan mencermati bukti surat P.1 bahwa Para Tergugat dahulu beralamat di Jalan Raya Wangun Nomor 33 RT 01 RW 04 Kelurahan Sindangsari, Kecamatan Bogor Timur Kota Bogor (sekarang tidak diketahui lagi tempat keberadaannya dan domisilinya) dan dari keterangan Ketua RT 01 dan ketua RW 04 saat pemeriksaan obyek perkara dapat diketahui bahwa obyek perkara berada di Kelurahan Sindangsari (dahulu masuk kecamatan Ciawi sekarang masuk Kota Bogor) Kecamatan Bogor Timur Kota Bogor. Dengan demikian, Majelis Hakim berpandangan bahwa Pengadilan Negeri Bogor berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan dalil-dalil sebagaimana petitum dalam gugatan Penggugat seperti tersebut di atas, memperhatikan ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa "Hakim wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat";

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok gugatan Penggugat, dan dari apa yang didalilkan

*Halaman 14 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85 Pdt.G/2024/PN Bgr*



dalam gugatannya Penggugat pada pokoknya adalah Perbuatan wanprestasi (ingkar janji) yang dilakukan oleh Para Tergugat, dan tanah obyek terperkara menjadi jaminan hutang Para Tergugat yang jika tidak dibayar dalam jangka waktu sekian bulan tanah obyek terperkara beralih hak kepemilikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa meskipun Para Tergugat tidak hadir atau kuasanya, namun sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR, Penggugat haruslah membuktikan apa yang didalilkan dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa dari apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Para Tergugat telah melakukan peminjaman uang kepada Penggugat dengan jaminan tanah SHM Nomor 60/Sindangsari dan beralih hak kepada Penggugat jika hutang Para Tergugat tidak dibayar sesuai apa yang diperjanjikan antara Penggugat dan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan wanprestasi adalah keadaan ketika seseorang tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Dalam KUHPdata, merujuk pada ketentuan Pasal 1239, Pasal 1243 KUHPdata menjelaskan bahwa apabila yang berhutang tidak memenuhi kewajibannya, maka yang berhutang tersebut wajib memberikan penggantian biaya, kerugian, dan bunga;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1234 BW menyebutkan mengenai macam-macam prestasi yaitu:

- Tidak melakukan apa yang dijanjikan,
- Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan,
- Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat,
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Prof. Subekti, SH., perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal;

Menimbang, bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata) menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dimana dalam suatu perjanjian, dikenal pula asas kebebasan berkontrak asas ini mempunyai arti bahwa mereka yang tunduk dalam perjanjian bebas dalam menentukan hak dan kewajibannya. Yaitu, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPdata), dan suatu perjanjian lahir sejak

Halaman 15 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85 Pdt.G/2024/PN Bgr



detik tercapainya kesepakatan antara kedua pihak dan perjanjian hanya mengikat bagi Para pihak yang membuatnya, keadaan ini sesuai dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa syarat sahnya perjanjian yaitu kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya. Hal tersebut, dimaksudkan bahwa Para pihak yang hendak mengadakan suatu perjanjian harus terlebih dahulu bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang akan diadakan tersebut. Selain hal tersebut, kecakapan pihak untuk membuat perjanjian itu didasarkan kepada setiap orang yang cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap (ketentuan Pasal 1329 KUHperdata). Adanya suatu hal tertentu, suatu hal yang diperjanjikan harus jelas dan dapat ditentukan adanya suatu sebab yang halal menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang (Pasal 1337 KUHperdata, ditentukan dalam ketentuan Pasal 1446 KUHperdata menyebutkan bahwa perjanjian atau perikatan batal apabila : a. perikatan/perjanjian dibuat oleh mereka yang tidak cakap hukum; b. perjanjian dibuat dengan paksaan, kekhilafan dan penipuan;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 1272 KUHperdata menegaskan bahwa dalam perjanjian atau perikatan mana suka seseorang dibebaskan jika ia menyerahkan salah satu dari dua barang yang disebutkan dalam perjanjian, tetapi ia tidak dapat memaksa seseorang untuk menerima sebagian dari barang lainnya;

Menimbang, bahwa selain syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana telah terurai diatas, pada ketentuan Pasal 1382 KUHperdata menyatakan bahwa hapusnya perjanjian atau perikatan terjadi karena pembayaran hutang tersebut, pelunasan dapat berupa prestasi sebagaimana diatur dalam perjanjian. Pada ketentuan Pasal 1404 – 1412 KUHPerdata menyatakan bahwa jika si berpiutang menolak pembayaran maka si berhutang dapat melakukan penawaran pembayaran tunai dengan perantaraan Notaris atau Juru Sita, jika si berpiutang menolaknya, maka si berhutang menitipkan uang atau barangnya kepada Panitera Pengadilan Negeri untuk disimpan, maka hal ini akan membebaskan si berhutang dan berlaku sebagai pembayaran;

Menimbang, bahwa mengenai wanprestasi itu sendiri diatur dalam ketentuan Pasal 1238 KUHperdata menegaskan bahwa seseorang yang berhutang dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis yaitu apabila perikatan ini mengakibatkan seseorang harus dianggap lalai dengan

*Halaman 16 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85 Pdt.G/2024/PN Bgr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lewatnya waktu yang ditentukan, dan semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Majelis Hakim berpandangan pula bahwa persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang, dan persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat dan berdasarkan bukti surat P.1 berupa Sertifikat Hak Milik No. 60/Sindangsari atas nama N. Darmawan Soendjaja (Tergugat II), dan bukti surat P.14 berupa surat pernyataan, tertanggal 4 April 1990 yang dibuat oleh Tergugat II yaitu ditanda tangani oleh N. Darmawan Soendjaja (Tergugat II), alamat Jalan Raya Wangun RT 02 RW 04 Sindangsari, Kota Bogor bertindak untuk atas nama PT Poly Internasional Enterprises Corporation (Tergugat I) dan diketahui pula oleh Tergugat I, dimana dalam surat pernyataan tersebut Tergugat II menerima sejumlah uang sejumlah Rp.400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dari Sdr. Teddy Salim (Penggugat) beralamat di Jalan Gunung Sahari 6/13 Jakarta untuk melunasi hutang PT Poly Internasional Enterprises Corporation, dan sebagai jaminan atas pinjaman tersebut Tergugat II dan Tergugat I menjamin asset perusahaan 1 (satu) buah Sertifikat atas nama Tergugat II terdiri dari Sertifikat Hak Milik Nomor 60 seluas 9.255 M2 yang terletak di Jalan Wangun Kecamatan Ciawi (sekarang masuk Kota Bogor) Bogor Timur, Desa Sindangsari, dan apabila sampai 12 (dua belas) bulan hutang tidak dilunasi, maka Tergugat II serta Tergugat I akan memberikan secara sukarela seluruh tanah sesuai sertifikat tersebut untuk dibuat pengalihan hak akta jual beli dan akan diurus sendiri oleh Penggugat. Memperhatikan pula keterangan Saksi Ukat Sukatma, Saksi Dasep Khoerudin yang dari keterangan Para Saksi tersebut bahwa sudah lama sekali Tergugat I sudah tidak beroperasi lagi sekitar tahun 1990 an, diatas tanah obyek perkara ada bangunan bengkel milik kawannya Penggugat, memperhatikan pula hasil pemeriksaan sidang ditempat obyek perkara yang saling bersesuaian serta telah lewatnya 12 (dua belas) bulan dari yang disepakati untuk mengembalikan uang pinjaman tersebut. Dengan demikian, maka petitum point 2 gugatan Penggugat yaitu menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan wanprestasi telah beralasan dan patut untuk dikabulkan;

Halaman 17 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85 Pdt.G/2024/PN Bgr



Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena petitum point 3 dan point 4 gugatan Penggugat Majelis mencermati saling bersesuaian, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum point 3 dan point 4 gugatan Penggugat secara bersamaan;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan Penggugat memperhatikan hasil pemeriksaan setempat, serta memperhatikan pula keterangan Saksi-Saksi khususnya keterangan Saksi Ukat Sukatma, Saksi Dominikus Tantry Senak serta dari hasil pemeriksaan setempat di lokasi tanah obyek perkara, bahwa diperoleh data tanah obyek perkara berada di RT 01 RW 04 Kelurahan Sindangsari, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor, dengan batas-batas :

- Sebelah Barat : Kebun;
- Sebelah Timur : Jalan Raya Wangun;
- Sebelah Selatan : Dealer motor Suzuki;
- Sebelah Utara : Pabrik Gooddrey/PT. Gooddrey;

Bahwa pada saat pemeriksaan obyek perkara tersebut, diketahui pula adanya plang papan bertuliskan tanah dikuasai oleh Penggugat, dan diatas bangunan ada bangunan dan mess milik Penggugat;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi Ukat Sukatma, Saksi Dasep Khoerudin menerangkan di persidangan bahwa selama ini terhadap tanah obyek perkara tidak pernah ada terdengar cekcok atau pun sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat terkait tanah obyek perkara;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil gugatan Penggugat dan berdasarkan bukti surat P.3 berupa Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 123/Pdt.G/2017/PN Bgr dan keterangan Saksi Dominikus Tantry Senak, Saksi Ukat Sukatma bahwa Penggugat telah pula mengajukan gugatan dalam perkara 123/Pdt.G/2017/PN. Bgr, dalam gugatan tersebut Penggugat menggugat Tergugat I yaitu PT Poly Internasional Enterprises Corporation yang pada pokoknya memiliki permasalahan yang sama dengan perkara *a quo* dengan bidang tanah yang lokasinya berada di seberang jalan raya berbatasan dengan tanah obyek perkara perkara *aquo* dengan amar putusan sebagaimana dalam bukti surat P.3 tersebut, yang amarnya pada pokoknya mengabulkan gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil gugatan Penggugat, dan mencermati bukti surat P.1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 60/Sindangsari Kecamatan Ciawi Kabupaten Bogor (sekarang Kota Bogor) yang aslinya ada pada Penggugat dan dihubungkan dengan keterangan Saksi-Saksi khususnya keterangan Saksi Sahdat Ginting, Saksi Dominikus Tantry Senak dan Saksi

*Halaman 18 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85 Pdt.G/2024/PN Bgr*





Ukat Sukatma dapat lah diketahui bahwa Penggugat menguasai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 60/Sindangsari Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor, yang dari keterangan Saksi Dominikus Tantry Senak tanah obyek terperkara merupakan sebagai jaminan hutang Para Tergugat kepada Penggugat, bilamana Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat mengembalikan dana yang dipinjamkan oleh Penggugat, maka tanah obyek terperkara dalam SHM No 60/Sindangsari luas 9.255 M2 (sembilan ribu dua ratus lima puluh lima meter persegi) yang sekarang terletak di Jalan Raya Wangun RT 01/RW 04 Kelurahan Sindangsari Kecamatan Bogor Timur Kota Bogor akan diberikan kepada Penggugat dengan cara dilakukan pengalihan hak sebagaimana mestinya dari atas nama Tergugat II menjadi nama Penggugat, sebagaimana dikuatkan dalam bukti surat P.14 Surat Pernyataan tertanggal 04 April 1990, yang dibuat dan ditanda tangani oleh N. Darmawan Soendjaya (Tergugat II) dan diketahui oleh PT. Poly Internasional Enterprises Corporation (Tergugat I) yang dari bukti surat P.14 tersebut diperoleh data bahwa bilamana sampai 12 (dua belas) bulan hutang Para Tergugat tidak dilunasi, maka Para Tergugat akan memberikan secara sukarela seluruh tanah obyek terperkara sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 60/Sindangsari untuk dibuat pengalihan hak akta jual beli dan akan diurus sendiri oleh Penggugat. Dengan demikian, maka petitum point 3 dan point 4 gugatan Penggugat beralasan dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum point 5 gugatan Penggugat menyatakan bahwa Penggugat memiliki kuasa dan/atau diberi hak untuk mengalihkan, menjual, menandatangani akta jual beli tanpa perlu hadirnya Tergugat I dan Tergugat II atas tanah seluas 9.255 M2 (Sembilan ribu dua ratus lima puluh lima meter persegi) dengan SHM Nomor 60/Sindangsari, yang terletak di Jalan Wangun RT 01 RW 04 Kelurahan Sindangsari Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut : bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat P.1 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 60/Sindangsari, Kecamatan Ciawi Kabupaten Bogor (sekarang masuk Kota Bogor) atas nama N. Darmawan Soendjaja (Tergugat II), bukti surat P.2 berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6, tanggal 17 Juli 2023 Notaris Nadi Krida Yomantara, SH., bukti surat P.3 berupa Salinan Putusan Perdata dari Pengadilan Negeri Bogor 123 tahun 2017, bukti surat P.4 berupa SHM Nomor 2636/Sindangsari atas nama Teddy Salim (Penggugat), bukti surat P.5 berupa Akta Jual Beli Nomor 221/2018 dari Notaris Sahdat Ginting, bukti surat P.6 berupa Akta Jual Beli Nomor 222/2018, bukti surat P.14

Halaman 19 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85 Pdt.G/2024/PN Bgr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu Surat Pernyataan dari N. Darmawan Soendjaja (Tergugat II) yang isisnya menyatakan bilamana sampai 12 (dua belas) bulan hutang tidak dilunasi, maka Tergugat II secara pribadi dan atas nama Tergugat I (PT. Poly Internasional Enterprises Corporation) akan memberikan secara sukarela seluruh tanah sesuai sertifikat di atas (SHM Nomor 60/Sindangsari) untuk dibuat pengalihan hak akta jual beli dan akan diurus sendiri oleh Teddy Salim (Penggugat), Para Tergugat tidak akan menuntut atau mempermasalahkan tentang asset tersebut dikemudian hari. Dari bukti surat tersebut, memperhatikan pula bukti surat yang tidak ada aslinya namun saling bersesuaian pula dengan keterangan Saksi Ukat Sukatma, Dominikus Tantry Senak, dan keterangan Saksi Dasep Khoerudin pada pokoknya Saksi-Saksi menerangkan tanah obyek perkara adalah milik Penggugat, karena selama ini tanah obyek perkara dikuasai oleh Penggugat, yaitu bukti surat P.7 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tanah di RT 001/RW 04 Kel. Sindangsari Kec. Bogor Timur kota Bogor tanggal 2 Januari 2023, bukti surat P.8 berupa Surat tanda terima setoran tanggal 10 Agustus 2023 atas tanah obyek perkara, bukti surat P.9 dan bukti surat P.10 berupa Surat Tanda terima setoran dan surat pemberitahuan pajak yterutang Pajak bumi dan bangunan, bukti surat P.15 dan P.16 berupa SHM Nomor 32/Sindangsari atas nama Teddy Salim (Penggugat) tahun 2018, dan SHM Nomor 33/Sindangsari tahun 2018, dapat lah diketahui kalau Penggugat telah berusaha mencari keberadaan Tergugat I dan Tergugat II karena Para Tergugat tidak ada mempertanggungjawabkan pinjaman yang diberikan oleh Penggugat tersebut dan sampai saat ini Penggugat tidak menemukan keberadaan Tergugat I dan Tergugat II, dan dari keterangan Saksi Dominikus Tantry Senak dan Saksi Sahdat Ginting diketahui bahwa obyek tanah perkara telah lama dikuasai oleh Penggugat serta Sertifikat Hak Milik Nomor 60 Sindangsari aslinya ada pada Penggugat, serta dari keterangan Sahdat Ginting bahwa karena Tergugat II tidak diketahui keberadaannya, maka dari keterangan Saksi Sahdat Ginting menerangkan di persidangan sesuai saran dari Kantor Pertanahan Kota Bogor Penggugat memerlukan putusan pengadilan untuk proses peralihan hak dari Tergugat II ke atas nama Peggugat sebagaimana dimintakan persyaratan yang disampaikan oleh Kantor Pertanahan Kota Bogor pada diskusi tanggal 26 April 2024 mengharuskan adanya suatu putusan pengadilan untuk dilakukan pengalihan hak atas obyek tanah perkara Sertifikat Hak Milik Nomor 60 Sindangsari, hal ini serupa dengan pengurusan yang dilakukan Penggugat sebelumnya terhadap peralihan hak tanah Sertifikat

Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85 Pdt.G/2024/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 33 RT 02 RW 04 Kel. Sindangsari Kota Bogor. Dengan demikian, maka petitum point 5 gugatan Penggugat beralasan dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum poin 6 mengenai "Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta meskipun ada verzet, banding maupun kasasi" sebagaimana dalil gugatan Penggugat, Majelis Hakim dengan merujuk pada Yurisprudensi mahkamah Agung Nomor 1167 K/Sip/1977, tanggal 19 Mei 1979, merujuk pula Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 858 K/Sip/1971, tanggal 27 Oktober 1971 menyebutkan pada intinya syarat-syarat yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 180 HIR harus dipenuhi, dan memperhatikan pula SEMA No 3 Tahun 2000 tentang syarat Penjatuhan putusan serta merta serta memperhatikan SEMA Nomor 4 Tahun 2001. Dengan demikian, maka petitum point 6 tidaklah beralasan dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum point 2, 3, 4 dan point 5 gugatan Penggugat dikabulkan, maka petitum point 7 gugatan Penggugat pun beralasan dan patut untuk dikabulkan, sedangkan oleh karena petitum point 6 gugatan Penggugat di tolak, maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti yang lain tidak Majelis Hakim pertimbangkan lebih lanjut dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, sedangkan gugatan selebihnya ditolak, maka sesuai ketentuan biaya perkara dibebankan kepada pihak yang kalah yaitu dibebankan Para Tergugat secara tanggung rentang untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana amar putusan;

Mengingat, ketentuan Pasal 125 dan Pasal 163 HIR, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta Peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara;

## MENGADILI :

1. Menyatakan Para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi tidak hadir
2. Mengabulkan gugatan Penggugat Sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan Para Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat;
4. Menyatakan bahwa Penggugat berhak atas tanah seluas 9.255 M2 (Sembilan ribu dua ratus lima puluh lima meter persegi) Sertifikat Nomor 60/Sindangsari terletak di Jalan Raya Wangun, RT 01 RW 4, Kelurahan

Halaman 21 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85 Pdt.G/2024/PN Bgr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sindangsari, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor, dengan batas-batas yaitu

:

- a. Sebelah Utara : Pabrik Gooddrey / PT Gooddrey;
  - b. Sebelah Selatan : Dealer Suzuki;
  - c. Sebelah Timur : Jalan Raya Wangun;
  - d. Sebelah Barat : Kebun;
5. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah seluas 9.255 M2 (Sembilan ribu dua ratus lima puluh lima meter persegi) Sertifikat Nomor 60/Sindangsari terletak di Jalan Raya Wangun, RT 01 RW 4, Kelurahan Sindangsari, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor, dengan batas-batas yaitu:
- a. Sebelah Utara : Pabrik Gooddrey / PT Gooddrey;
  - b. Sebelah Selatan : Dealer Suzuki;
  - c. Sebelah Timur : Jalan Raya Wangun;
  - d. Sebelah Barat : Kebun;
6. Menyatakan bahwa Penggugat memiliki kuasa dan atau diberi hak untuk mengalihkan, menjual, menandatangani Akta Jual beli tanpa perlu hadirnya Tergugat I dan Tergugat II atas tanah seluas 9.255 M2 (Sembilan ribu dua ratus lima puluh lima meter persegi) Sertifikat Nomor 60/Sindangsari terletak di Jalan Raya Wangun, RT 01 RW 4, Kelurahan Sindangsari, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor;
7. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp3.446.000,00 (tiga juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bogor, pada hari Rabu, tanggal 2 Oktober 2024, oleh kami, Bukti Firmansyah, SH., MH., sebagai Hakim Ketua, Dr. Silviany. S., SH., MH., M.Kn., dan Esti Kusumastuti, SH., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Hayati, SH., MH., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 85 Pdt.G/2024/PN Bgr



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Dr. Silviany. S., S.H., M.H., M.Kn.

Bukti Firmansyah, S.H., M.H.

Esti Kusumastuti, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Hayati, S.H., M.H.

Biaya Perkara:

1. Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp	100.000,00
3. Panggilan	: Rp	2.266.000,00
4. PNBP Panggilan	: Rp	30.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	: Rp	800.000,00
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	: Rp	10.000,00
7. Pemberitahuan PS ke Kelurahan	: Rp	150.000,00
8. Sumpah	: Rp	40.000,00
9. Redaksi	: Rp	10.000,00
10. Materai	: Rp.	<u>10.000,00</u>
JUMLAH	: Rp.	3.446.000,00

(tiga juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah).