



**PUTUSAN**  
**Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **CINDY AGUSTINA**, NIK 3211174808890011, Jenis Kelamin, Perempuan  
Tempat/Tanggal Lahir : Sumedang, 8 Agustus 1989 Umur : 34 Tahun, Agama, Islam Pekerjaan, Karyawan Swasta, Tempat tinggal Lingk Panyingkiran RT 002/ RW 005, Kelurahan Situ Kecamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang Warga Negara Indonesia Sebagai **Penggugat I**;
2. **HAPID AKBAR FITRIANTO** NIK 3211181605880005, Jenis Kelamin Laki-Laki  
Tempat/ Tanggal Lahir, Sumedang, 16 Mei 1988, Umur: 35 Tahun, Agama: Islam Pekerjaan Karyawan BUMN Tempat Tinggal Lingk Panyingkiran RT 002/ RW 005 Kelurahan Situ kecamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang, Warga Negara Indonesia Sebagai **Penggugat II**;

Lawan:

1. **RASTA SONJAYA** beralamat di Lingkungan Pangaduan Heubeul RT001 RW011 Kelurahan Situ Kecamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang, selanjutnya disebut **Tergugat I**;
2. **Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) YANSYAH, S.H., M.Kn** beralamat di Perum Puskopad Blok A1 No.43 Jl. Tanjung Sari Kecamatan Tanjungsari Kabupaten Sumedang, selanjutnya disebut **Tergugat II**;
3. **Badan Pertanahan Nasional (BPN)** Kabupaten Sumedang yang beralamat di Jl. Pangeran Kornel No.264, Pasanggrahan Baru Kecamatan Sumedang Selatan Kabupaten Sumedang, selanjutnya disebut **Turut Tergugat I**;
4. **Neneng Anggraeni** beralamat di Blok 3 Perumahan Jatihurip Desa Jatihurip Kecamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang, selanjutnya disebut **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara;  
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Februari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang

Halaman 1 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 26 Februari 2024 dalam Register Nomor 09/Pdt.G/2024/PN Smd, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

- a. Akta Jual Beli No. 11/2024 yang menjadi dasar peralihan nama dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1595/Desa Jatihurip YANG sebelumnya atas nama CINDY AGUSTINA (Penggugat I) menjadi atas nama RASTA SONJAYA (Tergugat 1).
- b. Akta Jual Beli No. 12/2024 yang menjadi dasar peralihan nama dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1154/Desa Jatihurip, atas nama CINDY AGUSTINA (Penggugat I) menjadi atas nama RASTA SONJAYA (Tergugat 1) dan

II. Adapun yang menjadi pokok permasalahan dan atau yang menjadi dasar hukum atau pula alasan- alasan dari diajukannya Gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat adalah pasangan suami istri pemilik beberapa bidang tanah dan bangunan serta kendaraan, yaitu ;
  - A. Tanah dan Bangunan Gedung Olah Raga (GOR) Bulutangkis dengan bukti hak kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1595/Desa Jatihurip seluas 1.585 M2 (Seribu lima ratus delapan puluh lima meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 21 Nopember 2006, Nomor 1128/Jatihurip/2006, dengan Nomor Indentifikasi Bidang (NIB) : 10.16.02.10.01584 terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Sumedang, Kecamatan Sumedang Utara, Desa. Jatihurip, setempat dikenal sebagai Pasir Cacing, atas nama CINDY AGUSTINA sekarang beralih nama ke RASTA SONJAYA (Tergugat I) ;
  - B. Tanah dan Bangunan Gedung Olah Raga (GOR) Futsal dengan bukti hak kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1154/Desa Jatihurip, seluas 1.114 M2 (seribu seratus empat belas meter persegi ) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28-03-2003, Nomor 547/Jatihurip/2003 dengan Nomor Indentifikasi Bidang (NIB) : 10.16.02.10.00960 terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Sumedang, Kecamatan Sumedang Utara, Desa. Jatihurip, setempat dikenal sebagai Pabuaran, atas nama CINDY AGUSTINA sekarang beralih nama ke RASTA SONJAYA (Tergugat I) ;
  - C. Tanah dan Bangunan Rumah Tingga dengan bukti hak kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 00196/Sindangkerta seluas 76 M2 (tujuh puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27-08-2014 Nomor : 16/Sindangkerta/2014 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.23.73.14.00121. terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Majalengka Kecamatan Maja Desa Sindangkerta, setempat dikenal sebagai : SINDANGSARI,-atas nama CINDY AGUSTINA ;
  - D. Kendaraan roda empat (mobil) Merk/Type SUZUKI/AEV415P CX Type 2

Halaman 2 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(4x2) M/T, Nomor Polisi Z 8441 AI, Tahun Pembuatan 2022, Warna Hitam,  
Nomor Rangka : MHYHDC61TNJ253556, Nomor Mesin : K15BT1452670  
atas nama : HAPID AKBAR FITRIANTO (Penggugat II).

Selanjutnya mohon disebut pula sebagai Objek Sengketa.

2. Bahwa Para Penggugat adalah pihak yang secara hukum terikat perjanjian utang piutang dengan Tergugat I, yang mana dari perjanjian utang piutang tersebut telah terbit surat-surat antara Para Penggugat dengan Tergugat I antara lain sebagai berikut ;
  - 1) Perjanjian Kesepakatan nomor 4 tanggal 9 Oktober 2023
  - 2) PPJB nomor 5 tanggal 9 Oktober 2023
  - 3) Akta Jual Beli No. 11/2024 tanggal 16-01-2024
  - 4) Akta Jual Beli No. 12/2024 tanggal 16-01-2024
3. Bahwa pada awalnya Penggugat I membutuhkan uang karena ada kebutuhan yang sangat mendesak, sehingga kemudian atas persetujuan lisan dari Penggugat II maka Penggugat I menemui Tergugat I untuk meminjam sejumlah uang ;
4. Bahwa atas permohonan dari Penggugat I tersebut, Tergugat I bersedia memberikan pinjaman yang dibutuhkan oleh Penggugat I ;
5. Bahwa pada tanggal 31 Juli 2023, Penggugat I menerima uang pinjaman dari Tergugat I yang mana pada tanggal tersebut pula Penggugat I dan Tergugat I menandatangani surat perjanjian utang piutang yang isinya menyatakan bahwa Penggugat I telah menerima pinjaman uang dari Tergugat I, sebesar Rp.1.700.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus juta rupiah) dengan tambahan bunga sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang akan dikembalikan dalam tempo 5 (lima) hari, yakni tanggal 4 Agustus 2023 ;
6. Bahwa atas pinjaman tersebut Tergugat I meminta jaminan milik Para Penggugat, yang mana kemudian Para Penggugat menyerahkan beberapa surat berharga dan kendaraan milik Para Penggugat kepada Tergugat I, antara lain ;
  - A. Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1595/Desa Jatihurip seluas 1.585 M2 (Seribu lima ratus delapan puluh lima meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 21 Nopember 2006, Nomor 1128/Jatihurip/2006, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 10.16.02.10.01584 terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Sumedang, Kecamatan Sumedang Utara, Desa. Jatihurip, setempat dikenal sebagai Pasir Cacing, atas nama CINDY AGUSTINA (Penggugat I) ;
  - B. Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1154/Desa Jatihurip, seluas 1.114 M2

Halaman 3 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (seribu seratus empat belas meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28-03-2003, Nomor 547/Jatihurip/2003 dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 10.16.02.10.00960 terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Sumedang, Kecamatan Sumedang Utara, Desa. Jatihurip, setempat dikenal sebagai Pabuaran, atas nama CINDY AGUSTINA (Penggugat I) ;
- C. Sertipikat Hak Milik Nomor 00196/Sindangkerta seluas 76 M2 (tujuh puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27-08-2014 Nomor : 16/Sindangkerta/2014 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.23.73.14.00121. terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Majalengka Kecamatan Maja Desa Sindangkerta, setempat dikenal sebagai : SINDANGSARI,-atas nama CINDY AGUSTINA (Penggugat I);
- D. Satu unit kendaraan roda empat (mobil) Merk/Type SUZUKI/AEV415P CX Type 2 (4x2) M/T, Nomor Polisi Z 8441 AI, Tahun Pembuatan 2022, Warna Hitam, Nomor Rangka : MHYHDC61TNJ253556, Nomor Mesin : K15BT1452670 atas nama : HAPID AKBAR FITRIANTO (Penggugat II);
7. Bahwa karena pada saat jatuh tempo yaitu tanggal 4 Agustus 2023, Para Penggugat tidak dapat mengembalikan pinjaman kepada Tergugat I, maka kemudian Para Penggugat meminta kelonggaran waktu kepada Tergugat I untuk bisa melunasi pinjaman tersebut ;
8. Bahwa atas permintaan dari Para Penggugat tersebut, Tergugat I menolaknya dan meminta agar Para Penggugat membaliknamakan sertipikat – sertipikat yang dijaminkan yakni Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1595/Desa Jatihurip atas nama Cindy Agustina (Penggugat I) dan Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1154/Desa Jatihurip atas nama Cindy Agustina (Penggugat I) serta Sertipikat Hak Milik Nomor 00196/Sindangkerta atas nama Cindy Agustina (Penggugat I) ke atas nama Tergugat I;
9. Bahwa permintaan dari Tergugat I tersebut ditolak oleh Para Penggugat karena sebelumnya tidak pernah ada kesepakatan balik nama apabila Para Penggugat terlambat mengembalikan pinjaman kepada Tergugat I;
10. Bahwa Para Penggugat berpendapat nilai asset tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang dijaminkan kepada Tergugat I tidak sebanding dengan nilai pinjaman tersebut, karena nilai keseluruhan asset yang dijaminkan kepada Tergugat I tersebut bernilai jauh lebih tinggi;
- Terlebih di atas tanah sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1595/Desa Jatihurip seluas 1.585 M2 (Seribu lima ratus delapan puluh lima meter persegi) tersebut berdiri tempat usaha berupa Gedung Olah Raga

Halaman 4 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd

#### 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

(GOR) Bulutangkis dan di atas Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1154/Desa Jatihurip, seluas 1.114 M2 (seribu seratus empat belas meter persegi ) terdapat Lapangan Futsal yang disewa oleh Turut Tergugat II yang mana keduanya menjadi salah satu sumber pendapatan bagi Para Penggugat;

11. Bahwa berdasarkan appraisal dari pihak bank DKI Kantor Cabang Syariah pada bulan Mei tahun 2023 menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1595/Desa Jatihurip seluas 1.585 M2 (Seribu lima ratus delapan puluh lima meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1154/Desa Jatihurip, seluas 1.114 M2 (seribu seratus empat belas meter persegi ) tersebut bernilai **Rp3.737.600.000,00** (tiga miliar tujuh ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah);

Sementara tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00196/Sindangkerta Kabupaten Majalengka seluas 76 M2 (tujuh puluh enam meter persegi) pada tahun 2020 saja bernilai Rp. 650.000.000 (enam ratus lima puluh juta rupiah) sehingga ketiga objek tersebut bernilai sebesar **Rp4.387.600.000,00** (empat miliar tiga ratus delapan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah);

Sehingga Para Penggugat mengalami kerugian yang sangat besar jika ketiga sertipikat tersebut dibaliknama ke atas nama Tergugat I;

12. Bahwa karena Para Penggugat menolak permintaan Tergugat I, maka kemudian Tergugat I mengancam akan mengadukan urusan utang piutang antara Para Penggugat dengan Tergugat I ini ke pihak kepolisian seraya menunjukan surat pengaduan polisi yang sudah dipersiapkan sebelumnya, namun belum ditandatangani oleh Tergugat I;

13. Bahwa kemudian Tergugat I mengatakan permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat I tersebut tidak akan dilaporkan kepada polisi, asal Penggugat I dan Penggugat II bersedia membalik nama sertipikat – sertipikat yang dijaminakan yakni Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1595/Desa Jatihurip atas nama Cindy Agustina (Penggugat I) dan Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1154/Desa Jatihurip atas nama Cindy Agustina (Penggugat I) ke atas nama Tergugat I;

14. Bahwa karena Para Penggugat kurang memahami hukum, maka ancaman dilaporkan kepada polisi tersebut membuat kondisi psikologis Para Penggugat menjadi tertekan , sehingga dalam keadaan terpaksa, Para Penggugat pun menyetujui untuk membuat akta jual beli di kantor Tegugat II;

15. Bahwa kemudian pada tanggal 9 Oktober 2023, Para Penggugat diajak oleh Tergugat I ke kediaman staff Tergugat II yang bernama SRI FAJARIAH di

Halaman 5 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lingkungan Kebonkol Kelurahan Regolwetan Kecamatan Sumedang Selatan  
Kabupaten Sumedang;

16. Bahwa di kediaman staff Tergugat II tersebut, kemudian Penggugat diminta oleh Tergugat I untuk menandatangani berkas Akta Jual Beli (AJB) seolah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I;
17. Bahwa dalam pasal 2 ayat 1 perjanjian tersebut dinyatakan bahwa "PIHAK PERTAMA (Para Penggugat) sanggup akan dilangsungkan pembuatan Akta Jual Beli (AJB), Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Pernyataan terhitung 3 (tiga) bulan dari sekarang, Jual Beli atas tanah tersebut diatas dianggap sah dan akan dibaliknamakan kepada PIHAK KEDUA (Tergugat I)";
18. Bahwa dalam pasal 2 ayat 4 Perjanjian Kesepakatan No.4 tertanggal 9 Oktober 2023 tersebut dinyatakan bahwa "Jika dalam waktu 3 (tiga) bulan kurang atau lebih obyek tanah tersebut diatas dibeli kembali oleh PIHAK PERTAMA senilai Rp1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah), ditambah biaya keuntungan senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan jumlah keseluruhan senilai Rp1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah)";
19. Bahwa kemudian pada tanggal 20 Januari 2024, Penggugat I mendapatkan informasi bahwa Turut Tergugat I telah melakukan peralihan nama atas sertipikat hak milik nomor 01595/ Desa Jatihurip tertanggal 17 Januari 2024 kepada RASTA SONJAYA (Tergugat I) dan peralihan nama atas sertipikat hak milik nomor 01154/Desa Jatihurip tertanggal 17 Januari 2024 kepada RASTA SONJAYA (Tergugat I) ;
20. Bahwa berdasarkan keterangan dalam lampiran Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan Dan Pencatatan Lainnya dalam sertipikat Hak Milik nomor 01595, diketahui pula yang menjadi dasar peralihan hak dari nama Penggugat I kepada Tergugat I tersebut adalah Akta Jual Beli nomor 11/2024 yang diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 16 Januari 2024 dengan para saksi bernama SRI FAJARIAH dan ROROH SUNAROH, yang mana Para Penggugat juga tidak pernah berhadapan langsung dengan Tergugat II maupun dengan para saksi;
21. Bahwa berdasarkan keterangan dalam lampiran Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan Dan Pencatatan Lainnya dalam sertipikat Hak Milik nomor 01154, diketahui bahwa yang menjadi dasar peralihan hak dari nama Penggugat I kepada Tergugat I tersebut adalah Akta Jual Beli nomor 12/2024 yang diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 16 Januari 2024 dengan para saksi bernama SRI FAJARIAH dan ROROH SUNAROH, yang mana Para Penggugat tidak pernah berhadapan langsung dengan Tergugat II maupun dengan para saksi;

Halaman 6 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa sampai saat ini, Sertipikat Hak Milik Nomor 00196/Sindangkerta atas nama CINDY AGUSTINA (Penggugat I) masih berada dalam penguasaan Tergugat I dan sudah dibuatkan PPJB dengan nomor 5 tertanggal 9 Oktober 2023;
23. Bahwa mobil dengan Nomor Polisi Z 8441 AI Merk/Type SUZUKI/AEV415P CX Type 2 (4x2) M/T Tahun Pembuatan 2022 yang sebelumnya turut dijaminkan, telah dikembalikan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat pada tanggal 24 Desember 2023;
24. Bahwa sebagaimana diuraikan di atas, perbuatan dari para Tergugat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena sebagaimana telah diuraikan dalam poin 1 sampai poin 23 di atas, hubungan antara Para Penggugat dengan Tergugat I sebelumnya adalah murni hubungan Utang Piutang yang mana Para Penggugat meminjam sejumlah uang dari Tergugat I dengan jaminan yang kemudian oleh Tergugat I dengan secara melawan hukum dipaksa menjadi perjanjian jual beli;
25. Bahwa menurut Pasal 1754 KUHPerdara, definisi dari pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang tertentu dan habis pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula;
26. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3438 K/Pdt/1985, yang kaidah hukumnya menyatakan: *"perjanjian pinjaman uang menurut hukum tidak dapat berubah menjadi jual-beli tanah karena menurut hukum perjanjian ini tidak dapat berubah menjadi jual beli tanah karena Penggugat sebagai debitur tidak mampu melunasi kembali utangnya"* Hal ini berarti bahwa perjanjian jual beli tanah dan perjanjian utang piutang merupakan suatu perjanjian yang memiliki konstruksi berbeda satu sama lain dan saling berdiri sendiri yang tidak boleh dicampur aduk karena kedua perjanjian tersebut sama-sama merupakan perjanjian pokok;
- Yang berarti pula perjanjian utang piutang antara Para Penggugat dengan Tergugat I tersebut tidak boleh berubah menjadi perjanjian jual beli hanya karena Para Penggugat tidak bisa membayar utangnya kepada Tergugat I;
27. Bahwa dalam hal ini nyata sekali bahwa perjanjian jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat merupakan perjanjian simulasi yang dibuat dengan pertentangan antara kehendak dan pernyataan para Penggugat. Dimana perjanjian a quo dibuat dengan mengandung kausa yang bukan kausa yang sebenarnya atau kausa palsu yang bertentangan dengan undang-undang,

Halaman 7 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesusilaan dan keterlibatan umum;

28. Bahwa Pasal 1457 KUHPdata menjelaskan bahwa Perjanjian jual-beli adalah suatu perjanjian timbal baik, dimana pihak yang satu (penjual) berjanji akan menyerahkan suatu barang, dan pihak lain (pembeli) akan membayar harga yang telah di perjanjikan;

Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa unsur essensial perjanjian jual beli adalah adanya penyerahan hak milik atas suatu barang yang berdasarkan kesepakatan harga dan pembayarannya harus dengan uang;

29. Bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat I sebelumnya tidak pernah ada kesepakatan yang menyangkut transaksi uang/harga jual beli terhadap objek sengketa karena pada awalnya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah tentang utang piutang;

30. Bahwa berdasarkan asas konsensualisme dari jual beli telah ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPdata yang menyatakan bahwa sebuah peristiwa Jual beli dianggap telah terjadi ketika kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harganya, meskipun barang tersebut itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar;

31. Bahwa Menurut Pasal 1338 KUHPdata Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, namun apabila kesepakatan dibuat dengan melanggar hukum maka perjanjian tersebut jelas tidak sah, karena berbeda dengan perjanjian yang sesungguhnya yaitu utang piutang, sehingga Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat I merupakan perjanjian utang-piutang yang terselubung;

32. Bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1729 PK/Pdt/2004 tentang jual beli dengan hak membeli kembali, menurut putusan tersebut perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang diatur dalam Pasal 1519 KUHPdata, adalah tidak diperbolehkan, karena beberapa hal, yaitu:

- 1) Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali adalah perjanjian hutang-piutang yang terselubung (semu). Artinya, bahwa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebenarnya adalah perjanjian hutang piutang, yakni pemberian pinjaman dengan jaminan;
- 2) Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali bertentangan dengan hukum adat, karena hukum adat tidak mengenal jual beli dengan hak untuk membeli kembali;

33. Bahwa, menurut Pasal 1320 KUHPdata syarat sahnya suatu perjanjian antara

Halaman 8 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd

#### 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)





lain yaitu:

**a. Kesepakatan:**

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain. Hal ini dimaksudkan bahwa para pihak yang berkehendak mengadakan suatu perjanjian, harus terlebih dulu bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang akan diadakan itu. Kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan;

**b. Kecakapan :**

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap (Pasal 1329 KUHPer). Akibat hukum dari ketidakcakapan ini adalah bahwa perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim;

**c. Adanya suatu objek tertentu;**

Objek perjanjian adalah prestasi (Pasal 1234 KUHPerdta). Hal-hal menyangkut objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan. Menurut Pasal 1333 KUHPerdta, suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Menurut ketentuan 1332 KUHPerdta, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian.

**d. Adanya kausa yang halal;**

*Hal ini menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang (Pasal 1337 KUHPerdta). Dengan demikian, undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan suatu perjanjian. Yang diperhatikan undang-undang adalah isi dari perjanjian yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai. Menurut Pasal 1335 KUHPerdta, suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab palu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum;*

Artinya, syarat sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat (4) unsur, yakni: Pertama, Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; Kedua, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; Ketiga, Suatu hal tertentu; dan Keempat, Suatu sebab (causa) yang halal;

Sehingga dengan tidak terpenuhinya syarat objektif dari Syarat sah pasal 1320 KUHPerdta tersebut, mengakibatkan perjanjian jual beli antara Para



Penggugat dengan Tergugat I tersebut batal demi hukum, dan dianggap tidak pernah ada dari awal;

34. Bahwa Berdasarkan ketentuan Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945): “Setiap orang mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”;

Hal tersebut juga menentukan pada hutang piutang uang yang kemudian menggunakan tanah sebagai jaminannya, perjanjian tersebut bertentangan dengan hukum dan ketertiban umum, karena barang agunan tidak boleh langsung menjadi atau beralih menjadi milik kreditur, apabila si debitur tidak membayar hutangnya. Dalam hal ini, barang agunan yang dimaksud adalah tanah;

35. Bahwa Pasal 1337 KUHPerdara, yang menjelaskan bahwa “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.” Hal tersebut, pada cara perolehan hak milik yang berarti dapat beralih kepada pihak lain dan dapat juga dialihkan oleh pemilik tanah kepada pihak lain, berarti peralihan tersebut dapat disebabkan karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk memindahkan hak milik dari pemilik benda kepada orang lain;

Untuk itu, hak milik atas tanah yang beralih karena timbulnya dari perjanjian utang piutang, tidak dapat lahir karena tidak terpenuhinya cara peralihan hak milik atas tanah baik secara originair ataupun secara derivatif. Walaupun peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan tersebut dilakukan dengan beritikad baik, namun peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian utang piutang, maka peralihan hak milik atas tanah tersebut menjadi batal secara hukum;

Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif (kesepakatan dan/atau kecakapan) akibatnya Perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat obyektif (suatu hal tertentu dan/atau sebab yang halal) akibatnya perjanjian tersebut pun batal secara hukum;

36. Bahwa Pasal 1322 – Pasal 1328 B.W. mengatur tentang perjanjian yang telah ditutup atas dasar adanya cacat dalam kehendak. Ke dalam kelompok perjanjian yang mengandung “cacat dalam kehendak” dalam doktrin dimasukkan perjanjian-perjanjian yang mengandung unsur “kesesatan, paksaan atau penipuan” pada saat lahirnya perjanjian. Kemudian juga dimasukkan ke dalamnya perjanjian yang timbul atas dasar adanya “penyalahgunaan keadaan”;

*Halaman 10 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd*



37. Bahwa Pasal 1321 – Pasal 1328 B.W. menyebutkan “sepakat” yang diberikan atas dasar kesesatan, paksaan dan penipuan (dan kemudian juga penyalahgunaan-keadaan), bukanlah “sepakat” sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1320 sub 1 B.W., karena sepakat yang telah diberikan sebagai akibat adanya kesesatan, paksaan, penipuan dan penyalah-gunaan keadaan, bukan merupakan sepakat yang sah dan karenanya bisa dituntut pembatalannya;

38. Bahwa asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata yang menyebutkan, bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Hal ini berarti dalam keadaan batin para pihak dalam membuat dan melaksanakan perjanjian harus jujur, terbuka, dan saling percaya. Keadaan batin para pihak itu tidak boleh dicemari oleh maksud- maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-nutupi keadaan sebenarnya. Sehingga pembuatan perjanjian antara para pihak harus didasarkan pada kejujuran untuk mencapai tujuan bersama;

Namun Tergugat I menunjukkan itikad tidak baik dengan ingin memiliki objek sengketa milik Para Penggugat dengan harga yang murah dan secara melawan hukum yang dilakukan dengan cara mengancam Para Penggugat akan dilaporkan kepada polisi sehingga kemudian Para Penggugat pun dengan terpaksa menyetujui untuk menandatangani akta – akta jual beli a quo. Berdasarkan fakta yang disebutkan di atas, maka perjanjian jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan harus batal demi hukum;

39. Bahwa berdasarkan Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok– Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat;

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:

A. **Asas Tunai**

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

*Halaman 11 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd*



## B. Asas Terang

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

Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai Jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang;

Asas tunai dan terang sebagaimana telah dijelaskan di atas terwujud dalam akta jual beli tanah yang ditandatangani para pihak dan dilakukan di hadapan PPAT, sekaligus menjadi bukti bahwa telah terjadi proses pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembelinya disertai pembayaran sesuai harga tanah yang telah disepakati;

40. Bahwa undang undang membedakan antara sebab yang halal, sebab yang palsu, sebab yang tidak halal dan selanjutnya ada perjanjian tanpa sebab. Perjanjian yang sah harus ada kausa atau sebab yang halal artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Kausa yang halal juga diartikan apa yang menjadi isi nurani dari persetujuan atas dasar mana pihak yang bersangkutan menghendaki mengadakan persetujuan itu, sehingga jelas perjanjian jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I karena mengandung unsur pemaksaan yang termasuk dalam kausa palsu atau kausa tidak halal, Sehingga perjanjian jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat 1 harus dibatalkan karena kausanya bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum;
41. Bahwa Perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian sejak semula batal dan tidak menimbulkan akibat hukum bagi para pihak. Perjanjian batal demi hukum adalah perjanjian yang bertentangan dengan kesusilaan, undang-undang, dan ketertiban umum salah satu pihak dapat memohonkan agar perjanjian tersebut dibatalkan;
- Berdasarkan uraian di atas, perjanjian jual beli memiliki struktur yang berbeda dengan perjanjian utang piutang, sehingga jelas dan terang benderang bahwa peristiwa hukum yang terjadi Para Penggugat bukanlah tentang jual beli, akan



tetapi utang piutang, dan karena perjanjian jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat 1 tersebut di atas menjadi tidak memenuhi unsur-unsur hukum jual beli yang sah, maka **Akta Jual Beli No. 11/2024** untuk peralihan Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 01595/Desa Jatihurip atas nama RASTA SONJAYA (Tergugat I) dan **Akta Jual Beli No. 12/2024** untuk peralihan Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 01154/Desa Jatihurip atas nama RASTA SONJAYA (Tergugat I) yang diterbitkan oleh Tergugat II harus batal demi hukum;

42. Bahwa Akta Jual Beli merupakan akta yang dibuat oleh para pihak, yang memuat tentang hak dan kewajiban para pihak, dimana pihak penjual menyerahkan hak atas tanah dan/atau hak milik dan menerima uang, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk menyerahkan uang dan berhak untuk menerima hak atas tanah dan/atau hak milik;
43. Bahwa Akta Jual Beli yang ditandatangani para pihak tersebut membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru;
44. Bahwa bentuk dan tata cara pengisian akta PPAT diatur dalam ketentuan hukum yang memaksa, artinya pembuatan akta PPAT juga wajib mengikuti ketentuan peraturan yang berlaku sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pembuatan akta PPAT;  
Dan karena bentuk dan tata cara pengisian akta itu harus diikuti dan tidak boleh menyimpang, maka penyimpangan dari bentuk dan tata cara pengisian akta PPAT akan membawa akibat hukum terhadap akta yang dibuat oleh PPAT;
45. Bahwa berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara, Akta Jual Beli (AJB) adalah akta autentik yang harus ditandatangani di hadapan yang membuat dan menerbitkan akta dan sebelum ditandatangani terlebih dahulu dibacakan untuk dimengerti dan dipahami;
46. Bahwa dalam pembuatan akta autentik, seorang PPAT wajib mengikuti ketentuan peraturan yang berlaku sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pembuatan akta PPAT, antara lain;
  - A. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961), jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi);

*Halaman 13 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd*





B. Pasal 38 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (PP 24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa pembuatan akta PPAT dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi;

C. Pasal 22 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikatakan bahwa *"Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT."* ;

D. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Perkaban No. 8 Tahun 2012), menyatakan pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan;

Berdasarkan ketentuan – ketentuan tersebut, sangat jelas bahwa akta PPAT wajib dibacakan atau dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT;

Namun faktanya, Para Penggugat hanya berhadapan dengan staff Tergugat II yang bernama SRI FAJARIAH dan tidak pernah bertemu duduk bersama atau berhadapan langsung dengan para pihak yaitu Tergugat I, Tergugat II dan para saksi selayaknya transaksi jual beli yang sah, karena selama proses pembuatan sampai dengan terbitnya Akta Jual Beli Nomor 11/2024 dan serta Akta Jual Beli nomor 12/2024 tersebut, Tergugat II hanya menitipkan draft AJB yang sudah diisi dan dibuatnya kepada staff-nya untuk ditandatangani para pihak dan saksi;

47. Bahwa Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Perkaban No. 8 Tahun 2012), menyatakan pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Artinya, dalam hal ini Tergugat II telah lalai dalam meneliti keabsahan data-data



dan tentang kejadian sebenarnya yang diajukan oleh Tergugat I, yang mana diketahui sebelumnya bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah hubungan utang piutang sebagaimana dibuktikan dengan surat perjanjian utang piutang tertanggal 31 Juli 2023 antara Penggugat I dengan Tergugat I. Dan karena pembuatan Akta Jual Beli No. 11/2024 dan Akta Jual Beli No. 12/2024 tersebut dilakukan tanpa melalui prosedur yang benar, membawa akibat kedua AJB yang diterbitkan oleh Tergugat II tersebut mengandung cacat hukum sehingga harus dinyatakan batal atau setidaknya dinyatakan tidak mengikat secara hukum;

48. Bahwa dengan berpijak pada syarat-syarat perjanjian yang diatur pada Pasal 1320 KUHPerdara yang dikaitkan dengan ketentuan Pasal 39 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, maka syarat materil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus memenuhi syarat subjektif (subjek hak atau para pihak yang menghadap) dan syarat objektif (objek yang dialihkan) dalam pembuatan akta PPAT. Yang mana antara Para Penggugat dengan Tergugat I tidak pernah ada kesepakatan untuk melakukan jual beli atas tanah beserta bangunan sebagaimana tersebut dalam akta – akta jual beli (AJB) a quo yang diterbitkan Tergugat II. Sehingga apabila syarat subjektif dan syarat objektif dilanggar, maka akta PPAT tersebut dapat dimintai pembatalan dan/atau dinyatakan batal demi hukum;
49. Bahwa karena bentuk dan tata cara pengisian akta PPAT diatur dalam ketentuan hukum yang memaksa, maka baik bentuk maupun tata cara pengisian akta itu harus diikuti dan tidak boleh menyimpang;
50. Bahwa dengan adanya peralihan perjanjian hutang piutang sebagaimana dibuktikan dengan surat perjanjian utang piutang tertanggal 31 Juli 2023 antara Penggugat I dengan Tergugat I yang berubah menjadi jual beli tersebut, menunjukkan bahwa Tergugat II dalam hal membuat Akta Jual Beli a quo tidak melakukan penelitian terlebih dahulu secara hati-hati terhadap data-data dan latar belakang yang terjadi antara para subyek jual beli, sehingga Akta Jual Beli No. 11/2024 dan Akta Jual Beli No.12/2024 yang diterbitkan oleh Tergugat II harus dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
51. Bahwa karena Tergugat II telah lalai melaksanakan prosedur yang baik dan benar dalam menjalankan tugasnya tersebut telah mengakibatkan terbitnya akta – akta jual beli yang cacat hukum, yang merugikan Para Penggugat, yakni, Akta Jual Beli No. 11/2024 tertanggal 16-01-2024 untuk peralihan Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1595/Desa Jatihurip, atas nama RASTA SONJAYA (Tergugat I) dan Akta Jual Beli No. 12/2024 tanggal 16-1-2024 untuk peralihan Sertipikat

Halaman 15 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hak Milik (SHM) nomor 1154/Desa Jatihurip atas nama RASTA SONJAYA (Tergugat I), sehingga kedua akta tersebut di atas haruslah dinyatakan batal demi hukum, atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak berkekuatan hukum;
52. Bahwa karena penyimpangan dari bentuk dan tata cara pengisian akta PPAT akan membawa akibat hukum terhadap akta yang dibuat oleh PPAT, mengakibatkan peralihan nama dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor **1595/Desa Jatihurip** kepada atas nama RASTA SONJAYA (Tergugat I) dan peralihan nama dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor **1154/Desa Jatihurip** kepada atas nama RASTA SONJAYA (Tergugat I) telah cacat prosedur sehingga harus dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
53. Bahwa menurut **Pasal 1365 KUH Perdata**, Perbuatan Melawan Hukum mengandung pengertian *Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*.
54. Bahwa dalam menentukan suatu perbuatan sehingga dapat dikualifikasikan sebagai PMH, diperlukan 4 syarat, yaitu:
- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
  - Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
  - Bertentangan dengan kesusilaan;
  - Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;
55. Bahwa dengan terpenuhinya unsur Perbuatan Melawan Hukum dan kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terbukti telah menimbulkan kerugian terhadap Para Penggugat, maka oleh karenanya, terdapat hubungan kausal antara Perbuatan Melawan Hukum serta kesalahan yang dilakukan Para Tergugat dengan kerugian yang diderita oleh Para Penggugat, sehingga sangat beralasan bagi Para Penggugat untuk menuntut ganti kerugian materil maupun immateril kepada Tergugat I dan Tergugat II. Dan untuk kepastian hukumnya Para Penggugat menuntut ganti rugi sebagai berikut;

## A. Kerugian Materil:

- Berdasarkan appraisal dari pihak bank DKI Kantor Cabang Syariah pada bulan Mei tahun 2023 menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1595/Desa Jatihurip dan Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1154/Desa Jatihurip, tersebut bernilai **Rp3.737.600.000,00** (tiga miliar tujuh ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah);
- Sertipikat Hak Milik Nomor 00196/Sindangkerta Kabupaten

Halaman 16 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd

### 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)



Majalengka bernilai Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah);

Dengan demikian, total kerugian materiil yang dialami oleh Para Penggugat atas beralihnya kepemilikan dari Para Penggugat kepada Tergugat I tersebut adalah Rp4.387.600.000,00 (empat miliar tiga ratus delapan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah). Sehingga sangat wajar jika para Penggugat menuntut ganti rugi materiil sebesar Rp4.387.600.000,00 (empat miliar tiga ratus delapan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah), kepada Tergugat I dan Tergugat II;

**B. Kerugian Imateriil**

Bahwa adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut turut diketahui pula oleh keluarga dan rekan – rekan Para Penggugat sehingga membuat Para Penggugat menjadi merasa sangat malu dan tertekan karena kehilangan objek sengketa dan tidak bisa bekerja dan berusaha dengan tenang. Dengan demikian akan sangat wajar apabila Para Penggugat menuntut pula ganti rugi imateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Tergugat I dan Tergugat II;

56. Bahwa Para Penggugat menuntut pula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

57. Bahwa Para Penggugat berprasangka buruk bahwa obyek sengketa a quo akan dialihkan oleh Tergugat I, seperti dijual, digadaikan atau dihilangkan dari tangannya, oleh karena itu terhadap obyek sengketa sebagaimana tercantum dalam : Sertipikat Hak Milik No. 1595, dan Sertipikat Hak Milik No No. 1154, Penggugat memohon Pengadilan Negeri Sumedang untuk terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*);

58. Bahwa Para Penggugat memohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi (*Uit voerbaar bij voorraad*);

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Para Penggugat memohon kehadiran Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sumedang melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

**A. PRIMAIR;**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum (Onrechtmatigedaad);

3. Menyatakan sah hutang piutang Para Penggugat kepada Tergugat sebesar sebesar Rp. 1.700.000.000,- (satu miliar tujuh ratus juta rupiah) ditambah keuntungan senilai 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sehingga total hutang Para Penggugat kepada Tergugat 1 sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah);
4. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum:
  - a. Akta Jual Beli No. 11/2024 tanggal 16-01-2024
  - b. Akta Jual Beli No. 12/2024 tanggal 14-11-2023yang dibuat oleh Tergugat II dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum segala surat-surat yang berhubungan dengan utang piutang antara Para Penggugat dengan Tergugat I yaitu;
  - a. Perjanjian Kesepakatan nomor 4 tanggal 9 Oktober 2023
  - b. PPJB nomor 5 tanggal 9 Oktober 2023
  - c. Akta Jual Beli No. 11/2024 tanggal 16-01-2024
  - d. Akta Jual Beli No. 12/2024 tanggal 16-01-2024
6. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan tanah dan bangunan beserta Sertipikat Hak Milik Nomor 00196/Sindangkerta seluas 76 M2 atas nama CINDY AGUSTINA kepada Para Penggugat ;
7. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat segala surat – surat yang berhubungan dengan peralihan hak kepada Tergugat I, yaitu:
  - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1595/Desa Jatihurip seluas 1.585 M2 (Seribu lima ratus delapan puluh lima meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 21 Nopember 2006, Nomor 1128/Jatihurip/2006, dengan Nomor Indentifikasi Bidang (NIB): 10.16.02.10.01584 terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Sumedang, Kecamatan Sumedang Utara, Desa. Jatihurip, setempat dikenal sebagai Pasir Cacing, atas nama CINDY AGUSTINA yang sekarang telah berubah atas nama RASTA SONJAYA (Tergugat I);
  - b. Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1154/Desa Jatihurip, seluas 1.114 M2 (seribu seratus empat belas meter persegi ) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28-03-2003, Nomor 547/Jatihurip/2003 dengan Nomor Indentifikasi Bidang (NIB) : 10.16.02.10.00960 terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Sumedang, Kecamatan Sumedang Utara, Desa. Jatihurip, setempat dikenal sebagai Pabuaran Sidangsari, atas nama CINDY AGUSTINA yang sekarang telah berubah atas nama RASTA SONJAYA

Halaman 18 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd

#### 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)





(Tergugat I);

8. Menghukum Tergugat II untuk membatalkan:
  - a. Akta Jual Beli No. 11/2024 tanggal 16-01-2024
  - b. Akta Jual Beli No. 12/2024 tanggal 16-01-2024
9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) sita jaminan terhadap tanah dan bangunan yang tercantum dalam:
  - Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1595/Desa Jatihurip seluas 1.585 M2 (Seribu lima ratus delapan puluh lima meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 21 Nopember 2006, Nomor 1128/Jatihurip/2006, dengan Nomor Indentifikasi Bidang (NIB): 10.16.02.10.01584 terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Sumedang, Kecamatan Sumedang Utara, Desa. Jatihurip, setempat dikenal sebagai Pasir Cacing, atas nama CINDY AGUSTINA yang sekarang telah berubah atas nama RASTA SONJAYA (Tergugat I);
  - Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1154/Desa Jatihurip, seluas 1.114 M2 (seribu seratus empat belas meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28-03-2003, Nomor 547/Jatihurip/2003 dengan Nomor Indentifikasi Bidang (NIB) : 10.16.02.10.00960 terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Sumedang, Kecamatan Sumedang Utara, Desa. Jatihurip, setempat dikenal sebagai Pabuaran Sidangsari, atas nama CINDY AGUSTINA yang sekarang telah berubah atas nama RASTA SONJAYA (Tergugat I);
10. Memberi izin kepada Turut Tergugat I untuk membalik nama Sertipikat Nomor 01595/Jatihurip dan Sertipikat Hak Milik Nomor 01154/Jatihurip dari nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat I. sebagaimana pada point 6 di atas dari atas nama Tergugat I kepada Penggugat I;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materil sebesar Rp4.387.600.000,00 (empat miliar tiga ratus delapan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) dan kerugian immateril kepada Para Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) seketika dan sekaligus;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per harinya, apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*Incracht van gewijsde*);
13. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi (*Uit voerbaar bij voorraad*);
14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul

Halaman 19 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd



dalam perkara ini;

15. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II turut untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini;

## **B. SUBSIDAIR**

Memohon Pengadilan Negeri Sumedang Kelas IB memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat serta Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II, masing-masing menghadap kuasanya ke persidangan sedangkan Turut Tergugat I tidak pernah hadir atau menyuruh orang lain sebagai wakilnya meskipun telah di panggil secara sah dengan alasan yang sah;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Meniek Emelinna Latuputty, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sumedang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 2 April 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim meminta persetujuan dari para pihak untuk melaksanakan persidangan secara elektronik, dan atas hal tersebut maka para pihak setuju untuk melaksanakan persidangan secara E-Litigasi;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah memajukan sebagai tangkisan/eksepsi terhadap gugatan itu, didalam jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

1. Gugatan para penggugat tidak jelas atau kabur (*obscur libel*):
  - a. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I terkait perjanjian kesepakatan Nomor 04 tanggal 09 Oktober 2023, PPJB Nomor 05 tanggal 09 Oktober 2023, AJB No 11/2024 tanggal 16 Januari 2024 dan AJB No 12/2024 tanggal 16 Januari 2024. Dalam kesepakatan perjanjian tersebut telah jelas jangka waktu dan kesepakatan terkait sertipikat dan AJB diserahkan kepada Tergugat I untuk diproses balik nama. Maka telah jelas proses tersebut tidak melanggar perjanjian yang disepakati;
2. Bahwa terdapat ketidaksesuaian antara jenis gugatan maupun petitum yang diajukan oleh para penggugat, yakni terkait gugatan perbuatan melawan hukum dengan materi pokok perkara dalam posita gugatan yang mendasarkan adanya



Tergugat I melanggar kesepakatan (cidera janji) sehingga gugatan Para Penggugat telah mencampur adukan dan atau Para Penggugat dalam gugatannya telah menggabungkan materi gugatan perbuatan melawan hukum dengan materi gugatan wanprestasi (cidera janji);

3. Bahwa gugatan Para Penggugat tersebut adalah gugatan yang tidak jelas atau kabur dan bertentangan dengan syarat formil gugatan yaitu dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (duideljik) sebagaimana ditegaskan dalam yurisprudensi MARI sebagai berikut:
  - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, yang menyatakan : *"dalam putusan MA itu disebutkan bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula"*.
  - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970, yang menyatakan : *"gugatan penggugat yang kabur dan tidak sempurna haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima"*.
4. Berdasarkan uraian Eksepsi diatas sudah sepantasnya menurut hukum, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara aquo menyatakan menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya dan memutuskan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

**Dalam pokok perkara:**

1. Bahwa hal-hal yang dicantumkan oleh Tergugat I dalam Eksepsi mohon dianggap dicantumkan kembali dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil Para Penggugat dalam gugatannya kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I;
3. Bahwa yang sebenarnya adalah Para Penggugat datang kepada Tergugat I untuk meminjam uang dan menawarkan aset milik Para Penggugat sebagai jaminan terhadap pinjaman uang Para Penggugat kepada Tergugat I, dengan alasan Penggugat I uang tersebut akan dipergunakan untuk menutup pinjaman nasabah Bank BRI agar bisa melakukan top up pinjaman maka haruslah dilunasi terlebih dahulu pinjaman yang sebelumnya. Bahwa Para Penggugat menawarkan jaminan terhadap pinjaman kepada Tergugat I dengan jaminan berupa:
  - a. SHM nomor: 1154/ Desa Jatihurip, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat. Seluas 1.114 m<sup>2</sup>
  - b. SHM nomor: 1595/ Desa Jatihurip, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat. Seluas 1.585 m<sup>2</sup>

Halaman 21 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Kendaraan roda empat, merek Suzuki, nomor polisi Z 8441 AI, model AEV415P CX, tipe 2 (4x2) M/T, tahun 2022, warna hitam atas nama Hapid Akbar (Penggugat II);
- d. Kendaraan roda empat, merek Honda, Nomor polisi D 808 CDY, model Honda HR-V 1.5L E CVT, tahun 2023, warna coklat muda Mutiara atas nama Cindy Agustina (Tergugat I);

Dan disetujui Tergugat I atas penawaran jaminan tersebut dan apabila tidak sesuai dengan perjanjian maka jaminan tersebut di atas dianggap sebagai transaksi jual beli;

4. Bahwa Para Penggugat setelah diberi pinjaman oleh Tergugat I uang tersebut dikonfirmasi kepada pimpinan Bank BRI ternyata nasabah-nasabah yang mengajukan top up pinjaman telah mendapatkan pencairan terlebih dahulu tanpa bantuan Penggugat I yang alasan kepada Tergugat I uang tersebut akan dipergunakan untuk pelunasan nasabah yang melakukan top up. Para Penggugat setelah dikonfirmasi oleh Tergugat I yang intinya akan bertanggung jawab mengembalikan uang Tergugat I tersebut, tetapi setelah lewatnya tanggal yang disepakati Penggugat I tidak bisa mengembalikan uang Tergugat I;
5. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat pada point 5 telah mengakui Tergugat I telah memberikan uang sebesar Rp1.700.000.000,00 (*satu miliar tujuh ratus juta rupiah*) dengan tambahan bunga sebesar Rp100.000.000,00 (*seratus juta rupiah*) pada tanggal 31 Juli 2023 yang akan dikembalikan oleh Penggugat I pada Tanggal 4 Agustus 2023;
6. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat pada point 6 tidaklah benar. Bahwa sebenarnya atas pinjaman Para Penggugat tersebut memberikan kesepakatan dengan jaminan berupa:
  - a. SHM nomor: 1154/ Desa Jatihurip, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat. Seluas 1.114 m<sup>2</sup>
  - b. SHM nomor: 1595/ Desa Jatihurip, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat. Seluas 1.585 m<sup>2</sup>
  - c. Kendaraan roda empat, merek Suzuki, nomor polisi Z 8441 AI, model AEV415P CX, tipe 2 (4x2) M/T, tahun 2022, warna hitam atas nama Hapid Akbar (Penggugat II);
  - d. Kendaraan roda empat, merek Honda, Nomor polisi D 808 CDY, model Honda HR-V 1.5L E CVT, tahun 2023, warna coklat muda Mutiara atas nama Cindy Agustina (Tergugat I);

Halaman 22 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd

#### 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)



7. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat pada point 7 telah mengakui tidak bisa mengembalikan uang kepada Tergugat I, sehingga Para Penggugat dengan Tergugat I membuat kesepakatan baru terhadap Kendaraan roda empat, merek Suzuki, nomor polisi Z 8441 AI, model AEV415P CX, tipe 2 (4x2) M/T, tahun 2022, warna hitam atas nama Hapid Akbar (Penggugat II). dan Kendaraan roda empat, merek Honda, Nomor polisi D 808 CDY, model Honda HR-V 1.5L E CVT, tahun 2023, warna coklat muda Mutiara atas nama Cindy Agustina (Tergugat I). digantikan oleh objek tanah dan bangunan SHM nomor: 196/Sindangkerta, Kecamatan Maja, Kabupaten Majalengka, Provinsi Jawa Barat, seluas 76 m<sup>2</sup>. Yang disepakati Para Penggugat dengan Tergugat I mengganti jaminan tersebut. Penggugat I dengan Tergugat I menyepakati akan mengembalikan uang tersebut selama satu bulan yaitu terhitung pada tanggal 5 Agustus 2023 sampai 5 September 2023 (satu bulan) Para Penggugat berjanji akan mengembalikan uang Tergugat I dan apabila tidak terlaksana pada tanggal 5 September 2023 Penggugat I dan Tergugat I sepakat menjadi transaksi jual beli;
8. Bahwa Para Penggugat dan Tergugat I telah sepakat melakukan transaksi jual beli karena Para Penggugat tidak bisa mengembalikan uang Tergugat I, Para Penggugat sebagai bentuk pertanggung jawabannya dengan sadar menyepakati menjadi transaksi jual beli terhadap objek tersebut, sehingga dilanjutkan perjanjian kesepakatan pada tanggal 9 Oktober 2023 dan PPJB pada tanggal 9 Oktober 2023 serta akan dilakukan AJB terhadap objek SHM nomor: 1154/ Desa Jatihurip, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat. Seluas 1.114 m<sup>2</sup>, SHM nomor: 1595/ Desa Jatihurip, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat. Seluas 1.585 m<sup>2</sup>, dan objek SHM nomor: 196/ Sindangkerta, Kecamatan Maja, Kabupaten Majalengka, Provinsi Jawa Barat, seluas 76 m<sup>2</sup>;
9. Bahwa Tergugat I tidak pernah menyewakan objek SHM nomor: 1154/ Desa Jatihurip, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat. Seluas 1.114 m<sup>2</sup>, SHM nomor: 1595/ Desa Jatihurip, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat. Seluas 1.585 m<sup>2</sup> kepada turut Tergugat II dan tidak pernah mendapatkan uang sewa dari turut Tergugat II;
10. Bahwa penaksiran oleh pihak Para Penggugat dan appraisal perbankan maupun pihak lainnya tidak dipergunakan dalam kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat I. sehingga yang digunakan adalah kesepakatan para pihak;

Halaman 23 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd





11. Bahwa tidak pernah ada pemaksaan dan pengancaman yang dilakukan oleh Tergugat I. Para Penggugat justru yang menyetujui sendiri kesepakatan tersebut. Dan memberikan jaminan kepada Tergugat I adalah dari Para Penggugat sendiri;
12. Bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan pemaksaan kepada Para Penggugat untuk menandatangani kesepakatan, dan tidak pernah mengancam dilaporkan kepada polisi. Bahkan sejak awal sampai saat ini tidak ada laporan polisi yang dibuat oleh Tergugat I. bahwa Para Penggugat dengan sadar dan tanpa paksaan dari pihak manapun menandatangani kesepakatan tersebut baik PPJB maupun AJB;
13. Bahwa Para Penggugat telah menandatangani perjanjian kesepakatan, perjanjian pengikatan jual beli, dan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan notaris tanpa adanya paksaan dari pihak manapun, Para Penggugat datang sendiri tanpa paksaan Tergugat I dan menghadap kepada Tergugat II sebagai notaris serta dibacakan isi perjanjian kesepakatan dan perjanjian pengikatan jual beli tersebut di kantor Tergugat II;
14. Bahwa Perjanjian kesepakatan No 04 tanggal 9 Oktober 2023 justru Para Penggugat yang tidak melaksanakan perjanjian tersebut. Bawah balik nama oleh Tergugat tidak melanggar pasal 2 tentang waktu balik nama, telas jelas di sebutkan apabila jangka waktu 3 bulan sejak 9 Oktober 2023 hingga 9 Januari 2024 maka dilakukan peralihan nama. Sedangkan Tergugat I melakukan peralihan nama pada tanggal 16 Januari 2024, (3 bulan 7 hari). Tergugat I tidak pernah melanggar perjanjian yang telah disepakati;
15. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat pada point 22 yang menyebutkan SHM nomor: 196/Sindangkerta, Kecamatan Maja, Kabupaten Majalengka, Provinsi Jawa Barat, seluas 76 m<sup>2</sup> ada pada Tergugat I karena Para Penggugat sendiri yang menyerahkan kepada Tergugat I, yang pada saat itu objek perjanjian Kendaraan roda empat, merek Suzuki, nomor polisi Z 8441 AI, model AEV415P CX, tipe 2 (4x2) M/T, tahun 2022, warna hitam atas nama Hapid Akbar (Penggugat II) dan Kendaraan roda empat, merek Honda, Nomor polisi D 808 CDY, model Honda HR-V 1.5L E CVT, tahun 2023, warna coklat muda Mutiara atas nama Cindy Agustina (Tergugat I). Oleh Para Penggugat digantikan menjadi objek tanah dan bangunan SHM nomor: 196/Sindangkerta, Kecamatan Maja, Kabupaten Majalengka, Provinsi Jawa Barat, seluas 76 m<sup>2</sup>;
16. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat pada point 23 telah mengakui jaminan kendaraan tersebut dikembalikan;



17. Bahwa sebagaimana diakui oleh Para Penggugat dalam gugatannya telah menjaminkan aset nya kepada Tergugat I dengan kesepakatan menjadi transaksi jual-beli terhadap objek tersebut. Para Penggugat dengan sadar dan tanpa tekanan telah memberikan jaminan dan telah menandatangani kesepakatan tersebut sehingga tidak ada perbuatan dari Tergugat I yang disebut melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Para Penggugat karena telah sesuai dengan kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat I;
18. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat dari poin 1 sampai poin 23, justru para penggugatlah yang telah melanggar kesepakatan perjanjian yang telah disepakati;
19. Bahwa Tergugat I menolak dalil Para Penggugat dalam gugatannya yang mendalilkan Tergugat I telah melakukan Perbuatan melawan hukum adalah tidak benar Tergugat I tidak pernah merugikan Para Penggugat dan melakukan perbuatan melawan hukum;
20. Bahwa Tergugat I menolak tuntutan ganti kerugian kepada Para Penggugat baik kerugian materil dan kerugian immaterial. Tuntutan Para Penggugat yang tidak mendasar dan mengada-ada dikarenakan tidak ada satupun perbuatan Tergugat I yang melanggar perjanjian kesepakatan sehingga menimbulkan merugikan kepada Para Penggugat;
21. Bahwa oleh karenanya dalil-dalil gugatan Para Penggugat sudah seharusnya ditolak sebagaimana ditegaskan pula dalam Yurisprudensi;
  - a. MARI no. 864 K/Sip/1973 tanggal 13 Mei 1975, yang menyatakan :  
*"karena penggugat tidak dapat membuktikan dalam bentuk apa sebenarnya kerugian yang dimaksud itu, tuntutan tersebut harus ditolak"*.
  - b. MARI no. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang menyatakan:  
*"setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan nya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna"*.

Bahwa Berdasarkan alasan-alasan hal-hal yang telah Tergugat I uraikan di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd di Pengadilan Negeri Sumedang berkenan memutuskan sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi:**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I;



- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

**Dalam Pokok Perkara:**

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Namun apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II dan Turut Tergugat II telah memajukan sebagai tangkisan/eksepsi terhadap gugatan para penggugat itu, didalam jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil dan dalih yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat;

**1. Eksepsi tentang 'Error in Persona' atau Exceptio in Persona**

Bahwa tergugat II merupakan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdaarkan SK Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 464/KEP-400.20.3/XI/2018 Tanggal 26 November 2018 dengan daerah kerja Kabupaten Sumedang yang salah satu bidang jasa nya melakukan pelayanan pengurusan pendaftaran tanah dan pembuatan akta otentik salah satunya akta jual beli (ajb) kehadiran tergugat II dalam perkara ini adalah karena di minta jasa nya untuk melakukan pelayanan pengurusan pendaftaran tanah dan pembuatan akta otentik berupa Akta Jual Beli baik oleh tergugat I maupun para penggugat sendiri, maka dengan di Tarik nya tergugat II menjadi tergugat oleh para penggugat sangat tidak beralasan hukum dan sangat tidak tepat, karena kedudukan tergugat II adalah dalam posisi pasif dan tidak mempunyai kepentingan apapun maka berdasarkan sebagaimana yang di jelaskan oleh M.Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan, Persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan (hal.117-119 huruf b) yaitu bentuk lain error in persona adalah keliru menarik orang sebagai tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*). Bahwa kualifikasi seorang tergugat adalah seseorang yang dianggap telah merugikan hak orang atau pihak lain secara langsung sementara posisi tergugat II dalam perkara atau peristiwa aquo adalah orang atau pihak yang tidak berkepentingan secara langsung dalam peristiwa atau perkara aquo;

Dengan demikian penempatan posisi pihak tergugat II sebagai pihak tergugat sebagaimana yang di jelaskan di atas menjadi tidak tepat sasaran dan dapat di kategorikan sebagai error in persona salah orang atau salah pihak sehingga



cukup beralasan bahwa gugatan para penggugat adalah gugatan yang cacat formil;

Berdasarkan uraian Eksepsi diatas sudah sepantasnya menurut hukum, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara aquo menyatakan menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya dan memutuskna menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

**Dalam pokok perkara**

1. Bahwa hal-hal yang dicantumkan oleh Tergugat II dalam Eksepsi mohon dianggap dicantumkan Kembali dalam pokok perkara;
2. Bahwa dalam pokok materi gugatannya para penggugat mendalilkan dan mendalihkan bahwa tergugat II pada pokoknya telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan para penggugat dan oleh karena itu dalam hal ini Tegugat II menolak dengan tegas semua dalil Para Penggugat dalam gugatannya kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II;
3. Bahwa tergugat II sebelum menerbitkan surat-surat berupa:
  - a. Perjanjian Kesepakatan nomor 4 tanggal 9 Oktober 2023
  - b. PPJB nomor 5 tanggal 9 Oktober 2023
  - c. Akta Jual Beli No. 11/2024 tanggal 16-01-2024
  - d. Akta Jual Beli No. 12/2024 tanggal 16-01-2024

Sebelumnya telah melakukan upaya pengecekan secara prosedural baik secara subyektif maupun secara objektif, fomil dan materil sesuai tuntunan peraturan perundang-undangan baik secara umum tentang hukum perjanjian maupun yang secara khusus melekat pada jabatan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), diantaranya yaitu dengan melakukan validasi BPHTB pengecekan sertifikat, dengan bukti penandatanganan terlampir, pengecekan dokumen-dokumen pendukung lainnya termasuk pula menanyakan maksud dan kehendak para pihak datang ke kantor tergugat II;

4. Bahwa dalam poin gugatannya para penggugat mendalilkan bahwa dalam proses transaksi antara para penggugat dengan tergugat I mendalilkan adanya unsur pemaksaan dan pengancaman yang dilakukan oleh Tergugat I. namun dalam faktanya sepengetahuan Tergugat II bahwa tidak ada hal-hal tersebut malah justru sepengetahuan Tergugat II transaksi tersebut di lakukan dengan penuh khidmat dengan suasana kekeluargaan yang akrab dan di lakukan dengan penuh kesadaran dan itikad baik dari kedua belah pihak. Para Penggugat justru yang menyetujui sendiri kesepakatan tersebut dan melakukan penandatanganan secara langsung tanpa di wakilkkan kepada pihak manapun, dalam keadaan sehat jasmani dan rohani;

Halaman 27 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd



5. Bahwa setelah tergugat II mengamati dan mencermati isi pokok posita dan petitum dari para penggugat dimana para penggugat mendalihkan seolah-olah telah terjadi adanya malprosedur dan mal administrasi serta intimidasi dalam transaksi jual beli tersebut sehingga menuntut dalam petitum nya agar produk hukum berupa:

- a. Perjanjian Kesepakatan nomor 4 tanggal 9 Oktober 2023
- b. PPJB nomor 5 tanggal 9 Oktober 2023
- c. Akta Jual Beli No. 11/2024 tanggal 16-01-2024
- d. Akta Jual Beli No. 12/2024 tanggal 16-01-2024

untuk di batalkan dan disisi lain juga menuntut secara tanggung renteng antara Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materil sebesar Rp.4.387.600.000 (empat miliar tiga ratus delapan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) dan kerugian immateril kepada Para Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) seketika dan sekaligus. Adalah suatu petitum yang di sinyalir mengandung itikad buruk dimana para penggugat terlihat jelas hanya ingin mencari keuntungan pribadi dengan cara seolah-olah menjadi korban atas peristiwa peralihan hak terkait objek sengketa perkara aquo terhadap tergugat II maupun tergugat I padahal senyatanya proses transaksi transaksi jual beli atas objek perkara aquo sejatinya atas permintaan dan keinginan pihak para penggugat sendiri;

Bahwa Berdasarkan alasan-alasan hal-hal yang telah Tergugat I uraikan di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara Nomor 9/Pdt.G/2024/PN. md di Pengadilan Negeri Sumedang berkenan memutuskan sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi:**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa apa yang diuraikan Para Penggugat dalam Posita point 1 (satu), point 2 (dua), point 3 (tiga), point 4 (empat), point 5 (lima), point 6 (enam), point 7 (tujuh), point 8 (delapan) dan point 9 (sembilan), serta point 11 (sebelas)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan point 58 (lima puluh delapan) tidak ada hubungannya samasekali dengan Turut Tergugat II, oleh karena itu tidak harus ditanggapi oleh Turut Tergugat II dalam jawaban ini;

2. Bahwa benar pada Posita point 10 (sepuluh) Turut Tergugat II telah menyewa Gor Bulu tangkis yang terletak di Desa Jatihurip, Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang kepada Penggugat I akan tetapi sewa menyewa tersebut dilakukan secara lisan serta Turut Tergugat sudah membayar kepada Penggugat I sewa menyewa tersebut sebagaimana kesepakatan dengan Penggugat;
3. Bahwa pada sekitar bulan Januari 2024 Tergugat I sempat mendatangi Turut Tergugat II untuk memberitahu Turut Tergugat II bahwa tanah dan bangunan Gor tersebut telah beralih kepemilikan menjadi milik Tergugat I;
4. Bahwa Turut Tergugat II tidak tahu sama sekali permasalahan yang timbul antara Para Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat II, dimana Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 21 Mei 2024;

Menimbang, bahwa atas Replik Para Penggugat tersebut maka Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, telah mengajukan Duplik tertanggal 28 Mei 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya guna menguatkan dalil gugatannya tersebut di persidangan Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotokopi surat *advance figures* (Ringkasan Penilaian Properti) oleh Bank DKI Kantor Cabang Syariah yang dikeluarkan di Bandung tanggal 10 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P1P2-1;
2. Fotokopi surat yang ditandatangani oleh Cindy Agustina dan Rasta Sonjaya di Sumedang tanggal 31 Jul 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P1P2-2;
3. Fotokopi kuitansi penerimaan uang oleh Cindy Agustina dari H. Rasta Sonjaya sejumlah Rp1.700.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus juta rupiah) yang diserahkan di Sumedang tanggal 31 Juli 2024, selanjutnya diberi tanda bukti P1P2-3;
4. Fotokopi surat perihal laporan pengaduan yang dibuat oleh H. Rasta Sonjaya di Sumedang tanggal 1 Oktober 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P1P2-4;
5. Fotokopi surat perjanjian kesepakatan nomor 04 antara Cindy Agustina yang telah mendapat persetujuan dari suaminya Hapid Akbar Fitrianto sebagai pihak pertama dengan Rasta Sonjaya sebagai pihak kedua pada hari Senin tanggal 9 Oktober 2023 dihadapan Notaris Yansyah, S.H.,M.Kn selanjutnya diberi tanda bukti P1P2-5;

Halaman 29 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi surat perjanjian pengikatan jual beli nomor 05 antara Cindy Agustina yang telah mendapat persetujuan dari suaminya Hapid Akbar Fitrianto sebagai pihak pertama dengan Rasta Sonjaya sebagai pihak kedua pada hari Senin tanggal 9 Oktober 2023 dihadapan Notaris Yansyah, S.H.,M.Kn selanjutnya diberi tanda bukti P1P2-6;
7. Fotokopi akta jual beli antara Cindy Agustina yang telah mendapat persetujuan dari suaminya Hapid Akbar Fitrianto selaku penjual dengan Rasta Sonjaya selaku pembeli atas Hak Milik nomor 1595/Desa Jatihurip atas nama Cindy Agustina, yang dibuat dihadapan PPAT Yansyah, S.H.,MKn, selanjutnya diberi tanda bukti P1P2-7;
8. Fotokopi akta jual beli antara Cindy Agustina yang telah mendapat persetujuan dari suaminya Hapid Akbar Fitrianto selaku penjual dengan Rasta Sonjaya selaku pembeli atas Hak Milik nomor 1154/Desa Jatihurip atas nama Cindy Agustina, yang dibuat dihadapan PPAT Yansyah, S.H.,MKn, selanjutnya diberi tanda bukti P1P2-8;
9. Fotokopi sertifikat hak milik nomor 1595 Desa Jatihurip Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, Propinsi Jawa Barat atas nama Rasta Sonjaya, selanjutnya diberi tanda bukti P1P2-9;
10. Fotokopi sertifikat hak milik nomor 1154 Desa Jatihurip Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, Propinsi Jawa Barat atas nama Rasta Sonjaya, selanjutnya diberi tanda bukti P1P2-10;
11. Fotokopi sertifikat hak milik nomor 00196 Desa Sindangkerta Kecamatan Maja, Kabupaten Majalengka, Propinsi Jawa Barat atas nama Cindy Agustina, selanjutnya diberi tanda bukti P1P2-11;
12. Fotokopi cetakan hasil tangkapan layar transaksi transfer berhasil uang sejumlah Rp42.500.000,00 (empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dari pengirim Cindy Agustina kepada Rasta Sonjaya, selanjutnya diberi tanda bukti P1P2-12;
13. Fotokopi tangkapan layar percakapan whatsapp nomor 6282119165366 tanggal 3 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P1P2-13;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut di atas, Para Penggugat telah menghadirkan 1 (satu) orang saksi yaitu :

1. **Donny Rodiana Poeradinata**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 30 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kenal dengan Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat I dikantor tempat saksi bekerja, yaitu di kantor BRI Unit Darmaraja Sumedang;
- Bahwa Penggugat I adalah suami dari Penggugat II, dan Penggugat II serta Tergugat I tersebut adalah sama-sama nasabah prioritas di kantor saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat II dan Tergugat I melakukan transaksi pembayaran di kantor Saksi berulang kali dan saksi tidak mengetahui jumlahnya;
- Bahwa seingat saksi, transaksi terakhir yang dilakukan Tergugat I adalah menarik uang tabungannya dan menyetorkan ke rekening Penggugat II dengan jumlah Rp1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) yang mana diambil sebagian tunai dan sebagian ditransfer;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada pembicaraan soal penarikan uang tersebut;
- Bahwa Tergugat I memberitahukan kepada saksi bahwa Penggugat II belum mengembalikan uang kepada Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak ingat kapan Tergugat I menghubungi Saksi memberitahukan hal tersebut;
- Bahwa Saksi pernah diajak oleh Tergugat I ke Lokasi Gedung GOR di Desa Jatihurip tersebut, dan Tergugat I mengatakan bahwa tanah dan bangunan GOR ini dulunya adalah jaminan atas hutang Para Penggugat kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu detailnya apa saja yang dijaminakan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I;
- Bahwa Setahu saksi mobil merk Suzuki tersebut sempat dipegang oleh Tergugat I, tetapi sudah dikembalikan lagi kepada Penggugat I;
- Bahwa saksi pernah mendengar bahwa rumah Para Penggugat yang ada di kabupaten Majalengka dijadikan jaminan hutang, tetapi tidak bisa diproses sebab rumah itu berlokasi di luar wilayah kabupaten Sumedang;
- Bahwa Penggugat II pernah melakukan panggilan video (*video call*) dari aplikasi Whatsapp dengan saksi, yang pada pokoknya minta bantu untuk menyelesaikan masalahnya dengan Tergugat I;
- Bahwa waktu itu Penggugat II mengatakan bahwa Penggugat I telah menyerahkan rumah beserta sertifikatnya kepada Tergugat I sebagai pembayaran atas hutang oleh Penggugat II kepada Tergugat I, serta bahwa Penggugat II juga sudah pernah mentransfer sejumlah uang kepada Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa jumlahnya yang ditransfer Penggugat II kepada Tergugat I dan saksi hanya mendengarkan cerita begitu dari Penggugat II;

Halaman 31 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi juga tidak tahu Penggugat II mentransfer sejumlah uang kepada Tergugat I, mungkin saja lanjutan dari hubungan bisnis antara Penggugat II dengan Tergugat I;
- Bahwa Setahu saksi, Penggugat II adalah developer, dan Tergugat I adalah pengusaha;
- Bahwa Saksi juga tidak tahu secara mendalam ada permasalahan apa diantara Para Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi pernah menjadi saksi dalam penandatanganan perjanjian dalam transaksi bisnis antara Penggugat II dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu perjanjian apa yang dipermasalahkan dalam perkara ini antara Para Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi Sudah lebih kurang 21 (dua puluh satu) tahun dan Saksi tidak tahu perjanjian apa yang dipermasalahkan dalam perkara ini antara Para Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi sama sekali belum pernah bertemu dengan Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat kedua Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat II lebih kurang 2 (dua) tahun yang lalu, dan kepada Penggugat I saksi baru tahu beberapa waktu dekat ini;
- Bahwa Setahu saksi dulunya Penggugat II adalah marketing asuransi, ditambah usaha sebagai developer perumahan regency, sedangkan Penggugat I bekerja di kantor BRI di Kabupaten Majalengka;
- Bahwa Saksi kenal Tergugat I sudah lebih kurang 5 (lima) tahun, Tergugat I adalah pensiunan Polri, memiliki usaha jual beli mobil dan usaha jual beli tanah juga;
- Bahwa Penggugat II tidak pernah menawarkan perumahan regencynya kepada Saksi;
- Bahwa Saksi tahu bangunan GOR di Desa Jatihurip itu karena pernah diajak oleh Tergugat I melihat bangunan GOR di Desa Jatihurip tersebut, dan saat itu Tergugat I mengatakan "ini loh yang dulu menjadi objek jaminan atas hutang Penggugat II kepada saksi, bahwa bangunan GOR ini ada 2 (dua) bangunan, satu lapangan futsal dan satunya lapangan bulutangkis, sebelah mesjid";
- Bahwa Setahu saksi hutang tersebut berjumlah Rp1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi sekira bulan Agustus atau September tahun 2023 Penggugat II hutang Rp1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) kepada Tergugat;

Halaman 32 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak ada mengkonfirmasi kepada Penggugat II untuk melihat bangunan GOR Desa Jatihurip, sebab Penggugat II sulit untuk dihubungi;
- Bahwa saksi Terakhir bertemu Penggugat II adalah kemarin, karena Penggugat II meminta saksi untuk hadir sebagai saksi dipersidangan ini;
- Bahwa setahu saksi Penggugat II dan Tergugat I merupakan nasabah di BRI Unit Darmaraja karena Tergugat I sempat menyimpan uang di rekening BRI sampai dengan jumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- Bahwa setahu saksi Penggugat II tinggal di Daerah Cipeteuy;
- Bahwa setahu saksi Tergugat I tidak ada bercerita kapan ia terjadinya transaksi jual beli Gedung GOR di Desa Jatihurip;
- Bahwa setahu saksi bangunan GOR, 1 (satu) unit, 1 (satu) unit rumah di daerah Majalengka yang menjadi jaminan hutang oleh Penggugat II kepada Tergugat I;
- Bahwa menurut cerita Tergugat I, satu unit mobil yang menjadi jaminan sudah dikembalikan kepada Penggugat II pada tahun 2023;
- Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak bisa menafsirkan nilai dari kedua bangunan GOR di Desa Jatihurip tersebut;
- Bahwa Saat Saksi mendatangi bangunan GOR di Desa Jatihurip itu bersama Tergugat I, saksi tidak tahu siapa yang menguasai objek perkara tersebut;
- Bahwa Saksi hanya sebagai perantara saja, waktu itu Tergugat I pernah mau menagih hutang kepada Penggugat II, tetapi handphone Penggugat II susah dihubungi, sehingga Tergugat I meminta tolong kepada saya untuk mencoba menghubungi Penggugat II;
- Bahwa Saksi pernah melihat waktu di dalam ruangan kantor saksi bahwa Penggugat II menulis surat perjanjian dengan Tergugat I
- Bahwa waktu itu Penggugat II dan Tergugat I datang ke kantor saksi, dan meminta saksi sebagai saksi dan menandatangani surat perjanjian yang dibuatnya dengan Tergugat I. Saksi menolak karena tidak mau ikut campur dengan permasalahan antara Penggugat II dan Tergugat I, namun saksi memberikan tempat atau ruang kepada Penggugat II dan Tergugat I untuk berbicara dan saksi sempat melihat Penggugat II menulis suatu surat, lalu saksi pergi keluar ruangan itu dan meninggalkan Penggugat II bersama Tergugat I. Tidak berapa lama, saksi masuk lagi ke dalam ruangan saksi, lalu saya melihat ada kuitansi yang sudah ditulis, dan melihat Penggugat II menyerahkan seperti sertifikat kepada Tergugat I, kemudian saksi ditunjukkan bukti pembayaran melalui M-Banking oleh Penggugat II;
- Bahwa Saksi tidak membaca dan melihat isi dari kuitansi tersebut;

Halaman 33 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat penyerahan sertifikat tanggal 31 Juli 2023 oleh Penggugat II kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui kuitansi yang ditandatangani Penggugat II di Sumedang tanggal 31 Juli 2023 ini;
- Bahwa Saksi pernah melihat kuitansi itu saat Penggugat II dan Tergugat I ada di ruangan kerja kantor saksi;
- Bahwa Saksi tidak ada membaca dan tidak tahu sertifikat apa yang diserahkan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah tahu atau melihat dengan Akta Jual Beli bangunan GOR oleh Penggugat II kepada Tergugat I;

Atas keterangan saksi tersebut Para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil jawabannya tersebut, Tergugat I di persidangan telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3211181201590005 atas nama Rasta Sonjaya yang dikeluarkan oleh Pemerintahan Kabupaten Sumedang Provinsi Jawa Barat, tanggal 8 Mei 2012, selanjutnya diberi tanda bukti T1-1;
2. Fotokopi Kartu NPWP No. 350279105446000 atas nama Rasta Sonjaya, yang telah terdaftar di Direktorat Jenderal Pajak Departemen Keuangan Republik Indonesia tanggal 22 Juli 2010, selanjutnya diberi tanda bukti T1-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3211174808890011 atas nama Cindy Agustina yang dikeluarkan oleh Pemerintahan Kabupaten Sumedang Provinsi Jawa Barat, tanggal 14 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T1-3;
4. Fotokopi Kartu NPWP No. 469135388446000 atas nama Cindy Agustina, yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak KPP Pratama Sumedang, selanjutnya diberi tanda bukti T1-4;
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3211181605880005 atas nama Hapid Akbar Fitrianto yang dikeluarkan oleh Pemerintahan Kabupaten Sumedang Provinsi Jawa Barat, selanjutnya diberi tanda bukti T1-5;
6. Fotokopi Kutipan Akta Nikah No. 0388/83/V/2015 atas nama pasangan suami istri Hapid Akbar Fitrianto dan Cindy Agustina, yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Sumedang Utara pada tanggal 31 Mei 2015, selanjutnya diberi tanda bukti T1-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1154 Desa Jatihurip Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, Propinsi Jawa Barat atas nama Rasta Sonjaya, selanjutnya diberi tanda bukti T1-7;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Predesaan dan Perkotaan (PBB-P2) tahun 2024

Halaman 34 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd

#### 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

- NOP:32.13.060.009.008.0005.0 atas nama wajib pajak Rasta Sonjaya, selanjutnya diberi tanda bukti T1-8;
9. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1595 Desa Jatihurip Kecamatan Sumedang Utara, Kabupaten Sumedang, Propinsi Jawa Barat atas nama Rasta Sonjaya, selanjutnya diberi tanda bukti T1-9;
10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Predesaan dan Perkotaan (PBB-P2) tahun 2024 NOP:32.13.060.009.008.0007.0 atas nama wajib pajak Rasta Sonjaya, selanjutnya diberi tanda bukti T1-10;
11. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 05 tanggal 9 Oktober 2023 antara Cindy Agustina yang telah mendapat persetujuan dari suaminya Hapid Akbar Fitrianto sebagai pihak penjual dengan Rasta Sonjaya sebagai pihak pembeli pada hari Senin tanggal 9 Oktober 2023 dihadapan Notaris Yansyah, S.H.,M.Kn, selanjutnya diberi tanda bukti T1-11;
12. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 00196 Desa Sindangkerta Kecamatan Maja, Kabupaten Majalengka, Propinsi Jawa Barat atas nama Cindy Agustina, selanjutnya diberi tanda bukti T1-12;
13. Fotokopi Pengecekan Sertifikat Nomor Berkas 1358/2024 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka tanggal 22 Januari 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T1-13;
14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2024 NOP:32.12.060.013.007.0007.0 Jl. Desa Kertasari, Desa Sindangkerta, Kecamatan Maja, Kabupaten Majalengka, selanjutnya diberi tanda bukti T1-14;
15. Fotokopi Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Pajak NOP. 32.13.060.009.008.0005.0 atas nama Cindy Agustina, selanjutnya diberi tanda bukti T1-15;
16. Fotokopi bukti Pembayaran SIAPDOL berhasil nomor transaksi 124980000660, selanjutnya diberi tanda bukti T1-16;
17. Fotokopi Surat Setoran pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) NOP. 32.13.060.009.008.0005.0 atas nama Wajib Pajak Rasta Sonjaya, selanjutnya diberi tanda bukti T1-17;
18. Fotokopi bukti Pembayaran SIAPDOL berhasil nomor transaksi 115125000250, selanjutnya diberi tanda bukti T1-18;
19. Fotokopi Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Pajak NOP:32.12.060.013.007.0007.0, atas nama Cindy Agustina, selanjutnya diberi tanda bukti T1-19;

Halaman 35 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Fotokopi Surat Setoran pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) NOP. 32.13.060.009.008.0007.0 atas nama Wajib Pajak Rasta Sonjaya, selanjutnya diberi tanda bukti T1-20;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat bertanda T1-1 sampai dengan T1-6, T1-13 sampai dengan T1-20 adalah fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa guna menguatkan dalil jawabannya tersebut, Tergugat II di persidangan telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3204080603740002 atas nama Yansyah, S.H. yang dikeluarkan oleh Pemerintahan Kabupaten Sumedang Provinsi Jawa Barat, tanggal 11 Desember 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T2-1;
2. Fotokopi Petikan Keputusan Menteri Agraria dan Tata ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 464/KEP-400.20.3/XI/2018 tentang Pengangkatan dan Penunjukan Daerah Kerja sebagai PPAT tanggal 26 November 2018 atas nama Yansyah, S.H.,M.Kn. selanjutnya diberi tanda bukti T2-2;
3. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 11/2024 pada hari Selasa tanggal 16 Januari 2024 antara Cindy Agustina yang telah mendapat persetujuan dari suaminya Hapid Akbar Fitrianto selaku penjual dengan Rasta Sonjaya selaku pembeli atas Hak Milik nomor 1595/Desa Jatihurip atas nama Cindy Agustina, selanjutnya diberi tanda bukti T2-3;
4. Fotokopi Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Pajak NOP: 32.12.060.013.007.0007.0, atas nama Cindy Agustina, selanjutnya diberi tanda bukti T2-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor: SKET-305/PHTB/KPP.091503/2024 tanggal 16 Januari 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T2-5;
6. Fotokopi bukti Pembayaran SIAPDOL berhasil nomor transaksi 115125000250, selanjutnya diberi tanda bukti T2-6;
7. Fotokopi Surat Setoran pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) NOP. 32.13.060.009.008.0007.0 atas nama Wajib Pajak Rasta Sonjaya, selanjutnya diberi tanda bukti T2-7;
8. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 12/2024 pada hari Selasa tanggal 16 Januari 2024 antara Cindy Agustina yang telah mendapat persetujuan dari suaminya Hapid Akbar Fitrianto selaku penjual dengan Rasta Sonjaya selaku pembeli

Halaman 36 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas Hak Milik nomor 1154/Desa Jatihurip atas nama Cindy Agustina, selanjutnya diberi tanda bukti T2-8;

9. Fotokopi Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Pajak NOP: 32.12.060.013.007.0005.0, atas nama Cindy Agustina, selanjutnya diberi tanda bukti T2-9;
10. Fotokopi Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan Nomor: SKET-303/PHTB/KPP.091503/2024 tanggal 16 Januari 2024, selanjutnya diberi tanda bukti T2-10;
11. Fotokopi bukti Pembayaran SIAPDOL berhasil nomor transaksi 124980000660, selanjutnya diberi tanda bukti T2-11;
12. Fotokopi Surat Setoran pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) NOP. 32.13.060.009.008.0005.0 atas nama Wajib Pajak Rasta Sonjaya, selanjutnya diberi tanda bukti T2-12;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat tersebut diteliti dan dicocokkan oleh Majelis Hakim, maka bukti surat bertanda T2-1, T2-2, T2-3, T2-5, T2-7, T2-8, T2-10, T2-12 adalah sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat bertanda T2-4 dan T2-9 adalah fotokopi dari fotokopi, dan bukti surat bertanda T2-6 dan T2-11 adalah sesuai dengan hasil cetakan dari tangkapan layar handphone. Kemudian semua bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup dan telah dinazegel oleh petugas yang berwenang, maka dapat dinilai sebagai alat bukti yang sah dan dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.II – 1, T.II – 2, T.II - 3 dan T.II – 6 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa di persidangan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan alat bukti surat maupun saksi - saksi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan yang diajukan dalam perkara ini adalah objek sengketa adalah tanah sehingga berdasarkan Surat Edaran Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat dengan memperhatikan Pasal 150 HIR akan tetapi para Pihak tidak melakukan Pemeriksaan Setempat maka akan termuat didalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak akan mengajukan kesimpulan tertanggal 25 Juli 2024 secara e-court yang mana kesimpulan Para Pihak tersebut telah termuat dan terbaca dalam putusan ini;

Halaman 37 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd



Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan sudah tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya ditunjuk segala sesuatu yang termuat dan terurai di dalam Berita Acara Persidangan, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan terbaca serta menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan asas *audi et alteram partem*, terhadap kedua belah pihak yang bersengketa telah diberikan kesempatan yang cukup dan seimbang dalam melakukan upaya saling mempertahankan dan membuktikan kebenaran peristiwa ataupun dalil-dalil yang mereka ajukan sebagai sengketa di muka persidangan;

Menimbang, bahwa kemudian dalam jawabannya Para Tergugat telah mengajukan eksepsi disamping mengenai pokok perkara, sehingga terhadap eksepsi Para Tergugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi di luar eksepsi kewenangan dan diajukan bersamaan dengan jawaban, oleh karenanya berdasarkan Pasal 136 HIR dan Pasal 114 Rv, maka eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II dapat diterima dan diperiksa;

Menimbang, bahwa dalil pokok eksepsi Tergugat I, adalah menurut Tergugat I gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), apakah masuk dalam kualifikasi perbuatan melawan hukum atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan hal tersebut maka kronologis awalnya adalah para Penggugat adalah suami istri pemilik dari Tanah dan Bangunan Gedung Olah Raga (GOR) Bulutangkis dengan bukti hak kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1595/Desa Jatihurip seluas 1.585 M2 (Seribu lima ratus delapan puluh lima meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 21 Nopember 2006, Nomor 1128/Jatihurip/2006, dengan Nomor Indentifikasi Bidang (NIB) : 10.16.02.10.01584 terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Sumedang, Kecamatan Sumedang Utara, Desa. Jatihurip, setempat dikenal sebagai Pasir Cacing, atas nama CINDY AGUSTINA sekarang beralih nama ke RASTA SONJAYA (Tergugat I), selanjutnya Tanah dan Bangunan Gedung Olah Raga (GOR) Futsal dengan bukti hak kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1154/Desa Jatihurip, seluas 1.114 M2 (seribu seratus empat belas meter persegi) sebagaimana diuraikan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Surat Ukur tanggal 28-03-2003, Nomor 547/Jatihurip/2003 dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 10.16.02.10.00960 terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Sumedang, Kecamatan Sumedang Utara, Desa. Jatihurip, setempat dikenal sebagai Pabuaran, atas nama CINDY AGUSTINA sekarang beralih nama ke RASTA SONJAYA (Tergugat I), selanjutnya Tanah dan Bangunan Rumah Tingga dengan bukti hak kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 00196/Sindangkerta seluas 76 M2 (tujuh puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27-08-2014 Nomor : 16/Sindangkerta/2014 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.23.73.14.00121. terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Majalengka Kecamatan Maja Desa Sindangkerta, setempat dikenal sebagai : SINDANGSARI,-atas nama CINDY AGUSTINA, selanjutnya Kendaraan roda empat (mobil) Merk/Type SUZUKI/AEV415P CX Type 2 (4x2) M/T, Nomor Polisi Z 8441 AI, Tahun Pembuatan 2022, Warna Hitam, Nomor Rangka : MHYHDC61TNJ253556, Nomor Mesin : K15BT1452670 atas nama : HAPID AKBAR FITRIANTO (Penggugat II), kemudian Para Penggugat melakukan perjanjian utang-piutang dengan Tergugat I dengan jaminan tersebut diatas, yang mana atas jaminan tersebut pada tanggal 31 Juli 2023 Para Penggugat mendapat pinjaman dari Tergugat I sebesar Rp.1.700.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus juta rupiah) dengan tambahan bunga sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang akan dikembalikan dalam tempo 5 (lima) hari, yakni tanggal 4 Agustus 2023, kemudian setelah lewat dari waktu yang ditentukan tersebut Tergugat meminta kepada Para Pengugat untuk membalik nama sertifikat yang menjadi jaminan utang-piutang tersebut, kemudian Para Penggugat menolak, karena sebelumnya tidak ada kesepakatan untuk balik nama, apabila Para Penggugat terlambat mengembalikan pinjaman kepada Tergugat I, selanjutnya Para Penggugat berpendapat nilai aset tanah dan bangunan yang menjadi jaminan tersebut tidak sebanding dengan nilai jaminan berdasarkan appraisal dari pihak bank DKI Kantor Cabang Syariah pada bulan Mei tahun 2023 menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1595/Desa Jatihurip seluas 1.585 M2 (Seribu lima ratus delapan puluh lima meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 1154/Desa Jatihurip, seluas 1.114 M2 (seribu seratus empat belas meter persegi) tersebut bernilai Rp3.737.600.000,00 (tiga miliar tujuh ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah), Sementara tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00196/Sindangkerta Kabupaten Majalengka seluas 76 M2 (tujuh puluh enam meter persegi) pada tahun 2020 saja bernilai Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) sehingga ketiga objek tersebut bernilai sebesar Rp4.387.600.000,00 (empat miliar tiga ratus delapan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah);

Halaman 39 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam gugatan para penggugat pada point 24 menyatakan gugatan para penggugat tersebut adalah gugatan perbuatan melawan hukum sejalan dengan petitum ke-2 (dua) gugatan para penggugat tersebut, yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun pada point 5 (lima) gugatan para penggugat sebelumnya telah terjadi perjanjian utang-piutang dengan jaminan yang telah disepakati oleh para penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 31 Juli 2023 para penggugat mendapat pinjaman dari Tergugat I sebesar Rp1.700.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus juta rupiah) dengan tambahan bunga sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang akan dikembalikan dalam tempo 5 (lima) hari, yakni tanggal 4 Agustus 2023, yang mana seiring waktu berjalan perjanjian tersebut telah melewati batas waktu perjanjian yang telah disepakati sebelumnya, sehingga dalam petitum ke-3 (tiga) para penggugat menyatakan sah hutang piutang antara para penggugat dengan Tergugat I, sehingga antara posita point 24 (dua puluh empat) gugatan para penggugat dan petitum ke-2 (dua) gugatan tersebut, tidak sejalan dengan posita point 5 (lima) dan petitum k-3 (tiga) gugatan para penggugat tersebut, sehingga berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3438 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987 yang menyatakan bahwa: "hutang piutang dengan jaminan sebidang tanah tidak dapat begitu saja menjadi perbuatan hukum jual beli tanah, manakala si debitur tidak bisa melunasi hutangnya dan Putusan MARI No.1074 K/Pdt/1985, menyatakan bahwa perjanjian utang-piutang dengan jaminan tanah tidak dapat digantikan dengan perjanjian jual-beli tanah jaminan bila tidak ada kesepakatan mengenai harga tanah;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2817 K/Pdt/1994 menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan dengan dasar kuasa mutlak maka tidak sah dan batal demi hukum. Adapun yang menyebabkan batalnya jual beli tanah, yakni tersurat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 17 K/Sip/1959 yang menyatakan bahwa jual beli yang ditinjau dalam keseluruhan mengandung ketidakberesan, seperti orang-orangnya, tidak meyakinkan secara materil dan tidak adanya persetujuan kehendak yang bebas;

Menimbang, bahwa perjanjian yang terlarang dapat ditinjau dari 3 (tiga) aspek, yaitu: 1. Substansi perjanjian yang terlarang. 2. Pelaksanaan perjanjian yang terlarang. 3. Motivasi atau maksud dan tujuan perjanjian yang terlarang;

Menimbang, bahwa Perjanjian hutang piutang yang beralih menjadi jual beli dengan dalil peralihan hak yang dilakukan tersebut merupakan perjanjian yang dilarang oleh undang-undang yang objeknya adalah hak atas sebidang tanah sebagai jaminan hutang. Pengalihan barang jaminan kepada kreditur dalam hal debitur wanprestasi atau lalai, dilarang oleh undang-undang yang diatur pada Pasal 1154

Halaman 40 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd

#### 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

Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Apabila si berutang tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya, maka tidak diperkenankan si berpiutang memiliki barang yang dijamin dalam perjanjian hutang piutang tersebut. Segala perjanjian yang bertentangan dengan hal tersebut adalah batal;

Menimbang, bahwa perjanjian yang dibuat mengandung pengalihan hak untuk menjamin hutang piutang merupakan bentuk pelanggaran ketertiban umum. Perbuatan hukum ini tidak dapat dianggap sebagai suatu pemberian kuasa secara sukarela dari pemberi jaminan atau debitur, dan perjanjian tersebut menjadi tidak sah dan melanggar ketertiban umum, karena merupakan penyelundupan hukum terhadap larangan yang bersifat memaksa dimana jaminan harus dilakukan melalui pelelangan umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka para penggugat telah mencampur adukan antara gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi (cidera janji), oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986, yang menyatakan : "dalam putusan MA itu disebutkan bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula", oleh karenanya Majelis hakim menyatakan Gugatan para penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I mengenai Gugatan Para Penggugat (*obscuur libel*) dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan lebih lanjut mengenai materi Pokok Perkara, sehingga gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka Para Penggugat haruslah dihukum membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana disebut dalam amar Putusan dibawah ini;

Mengingat dan memperhatikan Pasal-Pasal dalam HIR dan Peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan Perkara ini;

## **MENGADILI:**

### **DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat I mengenai gugatan para Penggugat kabur (*obscuur libel*);

Halaman 41 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat II untuk selain dan selebihnya;

## DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) kabur (*obscuur libel*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp382.000,00 (tiga ratus delapan puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang, pada hari Rabu tanggal 14 Agustus 2024, oleh kami Lidya Da Vida, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Desca Wisnubrata, S.H., M.H. dan Yusrizal, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Majelis tanggal 9 Juli 2024, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada Kamis tanggal 15 Agustus 2024 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut, Ariyeni Fitri, S.H., M.H. Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Desca Wisnubrata, S.H., M.H.

Lidya Da Vida, S.H., M.H.

Yusrizal, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ariyeni Fitri, S.H., M.H.

### Perincian biaya :

1. Pendaftaran	: Rp 30.000,00
2. ATK	: Rp 75.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp 207.000,00
4. PNBP Relas	: Rp 50.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	: -
6. Materai	: Rp. 10.000,00
7. Redaksi	: <u>Rp. 10.000,00</u>

Halaman 42 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah

: Rp 382.000,00

(tiga ratus delapan puluh dua ribu rupiah)

Halaman 43 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2024/PN Smd

#### 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)