



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sukabumi yang mengadili perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara bantahan antara:

**RIVIANTI METHRIA SARI**, bertempat tinggal di Prana Estate Blok C 4 Nomor 17, RT. 04, RW. 10, Kelurahan Cisarua, Kecamatan Cikole, Kota Sukabumi, Jawa Barat, sebagai Pelawan I;

**FARIAL YUDA**, bertempat tinggal di Prana Estate Blok C 4 Nomor 17 RT. 04 RW. 10 Kelurahan Cisarua Kecamatan Cikole Kota Sukabumi J, Cisarua, Cikole, Kota Sukabumi, Jawa Barat, sebagai Pelawan II;

Dalam hal ini Para Pelawan memberikan kuasa Rachmat Iskandar, S.H., dan Dedih Kuswandi, S.H., Advokat dan Kosultan Hukum dari Kantor Advokat Rachmat Iskandar, S.H., & Rekan, yang beralamat di Perum Graha Pertiwi Nomor 24 Nanggeleng Citamiang Kota Sukabumi 43145, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 7 Juli 2024;

### I a w a n

**YULIANTI**, bertempat tinggal di Kampung Selajambu RT. 21 RW. 05 Desa Warnasari Kecamatan Sukabumi Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Alice Yuniati Elia, S.H., Advokat/ Pengacara Dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "Surjandi Elia, S.H., & Rekan" beralamat di Jalan Diponegoro Nomor 6 RT. 01 RW. 01 Kota Sukabumi, berdasarkan Surat Kuasa khusus, tanggal 26 Juni 2024, sebagai Terlawan;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Hal. 1 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Para Pelawan dengan surat gugatan perlawanan tanggal 7 Juni 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi pada tanggal 14 Juni 2024 dengan Nomor Register, Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut:

Mengenai Kompetensi Relatif Mengajukan Gugatan Di Pengadilan Negeri Sukabumi ;

1. Bahwa gugatan perlawanan adalah didasari adanya obyek gugatan sebagaimana ada dalam Pasal 142 RBG Ayat (5) yang menegaskan sebagai berikut : "dalam gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah letak barang tersebut. Jika barang tetap itu terletak di dalam wilayah beberapa Pengadilan Negeri, maka gugatan itu diajukan kepada salah satu Ketua Pengadilan Negeri tersebut atas pilihan Penggugat";
2. Bahwa menurut Yahya Harahap ("Hukum Acara Perdata tentangn gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" edisi kedua, cetakan pertama, September 2017, Sinar Grafika halaman 243) dijelaskan sebagai berikut : "menurut hukum, yang dianggap sebagai tempat tinggal seseorang "meliputi tempat kediaman, atau tempat alamat tertentu, atau tempat kediaman sebenarnya. Yang dimaksud kediaman sebenarnya atau sebenarnya berdiam adalah 'tempat secara nyata tinggal.'"
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka sudah sangat jelas dan tepat apabila Pelawan mengajukan surat gugatan perlawanan atas panggilan teguran/aanmaning Pengosongan Sukarela Objek Tidak Bergerak perkara a quo di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi;

## KRONOLOGIS DAN FAKTA HUKUM

Adapun sebagai dasar hukum dan alasan gugatan perlawanan ini adalah sebagai berikut :

*Hal. 2 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Rivianti Methria Sari dan Fariel Yuda/Pelawan adalah Suami istri yang mengakui pada bulan Agustus 2022 telah menerima pinjaman uang untuk keperluan investasi usaha dari Mr Lee, yaitu seorang warga negara asing, sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);
2. Bahwa Yulianti/Terlawan adalah Pemohon Sita Eksekusi atas tanah dan bangunan yang terletak di Prana Estate Blok C 4 Nomor 17 RT. 04 RW. 10 Kelurahan Cisarua Kecamatan Cikole Kota Sukabumi, atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 01/Pdt.Eks.Aan/2024/PN Skb;
3. Bahwa menurut keterangan Saksi bernama Sukma Septrianaraya dalam keterangan kesaksiannya dibawah sumpah pada persidangan perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Skb menjelaskan bahwa Mr Lee adalah suami dari Yulianti/Terlawan;
4. Bahwa Pelawan mengakui dari pinjaman sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);  
Pelawan hanya menerima uang sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) selisih uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dialokasikan untuk biaya fee, biaya potongan administrasi dan biaya proses balik nama atas jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 21 atas sebidang tanah beserta bangunannya yang terletak di Prana Estate Blok C 4 Nomor 17 RT. 04 RW. 10 Kelurahan Cisarua Kecamatan Cikole Kota Sukabumi atas nama Eka Wilastika;
5. Bahwa terhadap perikatan pinjam meminjam uang tersebut, telah sepakati para pihak dengan rincian sebagai berikut :
  - Hutang Pokok Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);
  - Angsuran/bagi hasil perbulan sebesar 5% (lima persen) atau Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah);
  - Tenor / jangka waktu pinjaman selama 1 (satu) tahun;dengan syarat dan ketentuan :  
harus terlebih dahulu melakukan proses balik nama jaminan, yaitu dari Sertifikat Hak Milik Nomor 21 yang semula atas nama Eka Wilastika

Hal. 3 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1504 atas nama Rivianti Methria Sari (Pelawan);

6. Bahwa Proses balik nama pada sertifikat yang akan dipergunakan sebagai Jaminan tersebut, di urus dan dibantu oleh Notaris Tjoeng Indryani Kusuma Lestari SH;
7. Bahwa setelah terjadi perubahan nama dalam sertifikat selanjutnya di buatkan perikatan pinjam meminjam uang secara tertulis, namun atas perjanjian tersebut tidak diberikan kepada kedua belah pihak, perikatan tersebut hanya diserahkan kepada Mr Lee sebagai pemberi pinjaman, sedangkan kepada Pelawan tidak diberikan;
8. Bahwa terhadap perikatan pinjam meminjam uang yang baru berjalan 6 (enam) bulan tersebut, selanjutnya Mr Lee dan Terlawan pada bulan Febuari 2023 menghubungi Pelawan untuk melakukan upaya penambahan pinjaman sebesar Rp120.000.000,00 (seratus duapuluh juta rupiah);

dengan syarat dan ketentuan:

Jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 1504 harus dibalik namakan dari atas nama Rivianti Methria Sari (Pelawan) menjadi Yulianti (Terlawan) dengan transaksi jual beli;

9. Bahwa dikarenakan ada perkataan jaminan dari Mr Lee sebagai si pemberi peminjaman yang menyatakan bahwa perubahan nama sertifikat tersebut hanya dipergunakan untuk keperluan investasi saja dan tidak akan berlaku untuk hal yang lainnya, maka permintaan tersebut disanggupi oleh Pelawan yang selanjutnya pada tanggal 14 Febuari 2023 melalui Notaris Andrian Adiputra Permana SH dibuatkan Surat Perjanjian Hutang Piutang dengan Pengikat jual beli, dan 2 (dua) hari kemudian pada tanggal 16 Febuari 2023 Notaris Tjoeng Indryani Kusuma Lestari SH menerbitkan Akta jual beli Nomor 23/2023;

Hal. 4 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb

#### 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

(Menurut keterangan Saksi Hilda Heryani menerangkan bahwa Notaris Andrian Adiputra Permana SH adalah anak dari Notaris Tjoeng Indryani Kusuma Lestari SH);

10. Bahwa dari penambahan investasi sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) tersebut, Pelawan hanya menerima uang sebesar Rp110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah);  
Selisihnya yang sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dialokasikan untuk membayar kewajiban bagi hasil bulan Maret 2023;
11. Bahwa Total uang pinjaman investasi yang riil diterima oleh Pelawan adalah sebesar Rp240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah) terdiri dari 2 (dua) tahap yaitu;  
Tahap ke 1 Agustus 2022 uang sebesar Rp130.000.000,00 ;  
Tahap ke 2 Februari 2023 uang sebesar Rp110.000.000,00 ;
12. Bahwa setelah penyerahan uang tahap kedua tersebut, selanjutnya pada tanggal 18 febuari 2023 Pelawan diharuskan untuk menandatangani perjanjian sewa rumah kepada Terlawan dengan harga sewa Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) per enam bulan;
13. Bahwa atas harga sewa tersebut Pelawan merasa keberatan, mengingat terhadap kesepakatan atas pinjaman investasi tersebut hanya dibebankan menyerahkan pembagian hasil keuntungan sebesar 5% (lima persen) dari pinjaman setiap bulannya;
14. Bahwa dengan alasan Pelawan tidak membayar sewa rumah selanjutnya Terlawan mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Sukabumi;
15. Bahwa perkara tersebut selanjutnya teregistrasi dikepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi dengan Nomor perkara 23/Pdt.G/2023/ PN Skb;
16. Bahwa dalam persidangan perkara tersebut, Terlawan memberikan kuasanya kepada Alice Yuniati Elia SH, Advokat/Pengacara dari kantor hukum Surjandi Elia SH dan rekan, sedangkan Pelawan memberikan kuasanya kepada Dedi Setiadi SH, Afrianto SH, Jajat Sudrajat SH, Banyu

Hal. 5 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wisnu Rochmatullah SH,M Ikram Ardiansyah Tumiwang SH para advokat/Pengacara dari Kantor Hukum Bahari;

17. Bahwa pada pokoknya petitum gugatan, Terlawan memohonkan kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Penggugat/Terlawan adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di Prana Estate Blok C 4 Nomor 17 RT 04 RW 10 Kelurahan Cisarua Kecamatan Cikole Kota Sukabumi;

Mengenai permohonan Penggugat dalam gugatannya tersebut, tentu itu berlawanan dengan fakta dan kenyataan yang sebenarnya, bahwa tanah dan bangunan di Prana Estate Blok C 4 Nomor 17 RT 04 RW 10 Kelurahan Cisarua Kecamatan Cikole Kota Sukabumi tersebut adalah rumah tinggal milik Pelawan;

Namun Sertifikat Hak Milik atas tanah dan bangunan tersebut diserahkan kepada Mr lee sebagai jaminan utang piutang;

Persoalan timbul atas perbuatan Mr lee yang meminta dilakukan Perubahan nama pemilik di sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan tersebut dengan dalih untuk kepentingan investasi dan iming iming Penambahan pinjaman investasi sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) akhirnya Pelawan dengan bantuan Notaris dari pihak Terlawan melakukan penggantian nama kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut;

Pelawan baru menyadari setelah ada gugatan perkara di Pengadilan Negeri Sukabumi dengan permohonan adanya pergesahan kepemilikan nama di Sertifikat Hak Milik Nomor 1504 atas nama Terlawan, dari gugatan tersebut Pelawan mengetahui bahwa ternyata dari awal bahwa Mr Lee mempunyai maksud memiliki jaminan tersebut secara melawan hukum, dengan melakukan serangkaian perbuatan seolah olah membantu Pelawan dengan meminjamkan uang, kemudian dengan rangkaian perkataan yang tidak bisa dipertanggung jawabkan dan dengan cara penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian, Mr Lee memanfaatkan posisi

*Hal. 6 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak seimbang salah satu pihak, yaitu berupa keterpaksaan, kurangnya pertimbangan ataupun ketergantungan pihak yang satu terhadap pihak yang lain menyebabkan Pelawan menuruti permintaan Mr Lee mengganti nama kepemilikan di sertifikat hak milik yang dijadikan jaminan dalam sebuah perikatan hutang piutang;

18. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi yang memeriksa dan mengadili Perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/ PN Skb telah memutuskan sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi :**

Menolak eksepsi Tergugat;

**Dalam Pokok Perkara :**

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum
- 3) Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di Prana Estate Blok C 4 Nomor 17 RT 04 RW 10 Kelurahan Cisarua Kecamatan Cikole Kota sukabumi, Sertifikat Hak Milik Nomor 1504/Kelurahan Cisarua. Surat ukur tanggal 31-07-2008 Nomor 158/Cisarua/2008 seluas 105 (seratus lima) meter persegi NIB 10.23.04.05.01070 letak tanah Blok C IV Nomor 17, nama Pemilik Yulianti, tanggal lahir 9 september 1994;
- 4) Menghukum para Tergugat atau orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah dan bangunan di Prana Estate Blok C 4 Nomor 17 RT 04 RW 10 Kelurahan Cisarua Kecamatan Cikole Kota sukabumi, sertifikat hak milik Nomor 1504/Kelurahan Cisarua. Surat ukur tanggal 31-07-2008 Nomor 158/Cisarua/2008 seluas 105 (seratus lima) meter persegi NIB 10.23.04.05.01070 letak tanah Blok C IV Nomor 17, nama Pemilik Yulianti, tanggal lahir 9 september 1994 yang merupakan hak dari pada

Hal. 7 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb

**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

Penggugat (Yulianti) dan apabila menolak memohon bantuan penegak hukum/kepolisian republik indonesia dan aparat lainya;

- 5) Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya
- 6) Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.512.000,00 (satu juta lima ratus dua belas ribu rupiah);
19. Bahwa terhadap putusan Majelis Hakim tersebut, Pelawan menolak dengan tegas dan sangat keberatan dengan pertimbangan putusan tersebut terlihat sangat memihak kepada pihak Penggugat/Terlawan, dengan tidak mempertimbangkan kaidah, ketentuan, maupun aturan hukum yang berlaku;
20. Bahwa penolakan dan keberatan Pelawan dilatar belakangi oleh pertimbangan hukum Hakim dalam putusannya yang terlihat sangat memihak kepada pihak Penggugat/Terlawan, terdapat beberapa pertimbangan kejanggalan yang keliru dalam putusan tersebut diantaranya:
  - a) Permohonan Eksepsi Tergugat terhadap surat gugatan Penggugat, yang dinilai cacat formil/materiil diberikan pertimbangan bukan berdasar hukum melainkan berdasarkan kebiasaan, atas ketidak lengkapan identitas pihak Tergugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya kepada relaas panggilan yang dapat dibuktikan atas kehadirannya di mediasi sebelum persidangan; Padahal secara kenyataannya pada kehidupan sosial dimasyarakat yang berlandaskan nilai nilai sosial yang tinggi, dapat mempengaruhi atas keakuratan pengiriman relaas panggilan, walaupun tidak dijelaskan data pihak secara akurat;
  - b) Permohonan eksepsi Tergugat terhadap surat gugatan Penggugat, atas tidak terpenuhinya syarat formal suatu gugatan dengan tidak lengkapnya para pihak yang seharusnya ditarik dalam perkara, diberikan pertimbangan hukum yang keliru yang tidak relevan dengan fakta yang sebenarnya;

Hal. 8 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb

#### 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

Padahal dalam surat gugatannya, Penggugat telah beberapa kali menyebutkan adanya keterlibatan pihak lain dalam perkara *a quo* yaitu Notaris Andrian Adiputra Permana SH sebagai pihak yang membuat Pengikat jual beli, dan Notaris Tjoeng Indryani Kusuma Lestari SH yang menerbitkan Akta jual beli Nomor 23/2023;

Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1642K/Pdt/2005 terkait perlunya diikut sertakan Turut Tergugat dalam gugatan karena “dimasukan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat, hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap” Selain itu disebutkan juga dalam salah satu pertimbangan putusan tersebut “Ketidaklengkapan dalam merumuskan subjek yang seharusnya menjadi Tergugatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi *error in persona*/kesalahan subjek hukum maka gugatan tidak bisa diterima/Niet Ontvenkel Ijkverklaard”;

- c) Bahwa terhadap eksepsi Tergugat yang menganggap gugatan Penggugat tidak jelas/kabur, pertimbangan Majelis Hakim menyebutkan bahwa hal tersebut sudah masuk ke dalam pokok perkara adalah pertanda Majelis Hakim sudah mengetahui dan mengerti fundamentum petendi dari perkara *a quo*;
21. Bahwa pertimbangan Hakim mengabulkan gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah pertimbangan dan putusan yang keliru, salah, serta memihak kepada Penggugat, tampak jelas Majelis Hakim dalam putusannya hanya mempertimbangkan dari bukti bukti surat dari Penggugat saja , tanpa mempertimbangkan apakah bukti surat tersebut didapat secara sah atau melawan hukum ?;
22. Bahwa berdasarkan fakta dan rangkaian kronologis yang terjadi, kepemilikan dan penguasaan objek sengketa tanah dan bangunan di Prana Estate Blok C 4 Nomor 17 RT 04 RW 10 Kelurahan Cisarua

Hal. 9 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Cikole Kota Sukabumi, sertifikat hak milik Nomor 1504/Kelurahan Cisarua. Surat ukur tanggal 31-07-2008 Nomor 158/Cisarua/2008 seluas 105 (seratus lima) meter persegi NIB 10.23.04.05.01070 letak tanah Blok C IV Nomor 17, adalah Pelawan beserta keluarga, terkait adanya perubahan nama kepemilikan dalam sertifikat itu dilakukan oleh Mr Lee dengan melakukan serangkaian perbuatan seolah olah membantu Pelawan dengan meminjamkan uang, kemudian dengan rangkaian perkataan yang tidak bisa dipertanggung jawabkan dan dengan cara penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian, Mr Lee memanfaatkan posisi yang tidak seimbang salah satu pihak, yaitu berupa keterpaksaan, kurangnya pertimbangan ataupun ketergantungan pihak yang satu terhadap pihak yang lain menyebabkan Pelawan menuruti permintaan Mr Lee untuk mengganti nama kepemilikan menjadi nama Terlawan di sertifikat hak milik yang dijadikan jaminan dalam perikatan hutang piutang tersebut;

23. Bahwa dari awal Mr Lee dan Terlawan sudah mempunyai niat memiliki tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan dalam perikatan utang piutang tersebut, terbukti sebelum berakhirnya jangka waktu perikatan pinjam meminjam, Mr Lee sudah melakukan penawaran penambahan kembali pinjaman dan menggannti perjanjian menjadi jual beli serta sewa menyewa atas jaminan tersebut;
24. Bahwa Terlawan faktanya melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kaidah hukum dengan mengalihkan perjanjian hutang piutang menjadi jual beli, malah ditambah dengan melakukan perjanjian sewa menyewa yang nilai sewanya diluar kemampuan dan kelaziman dimasyarakat;
25. Bahwa kepastian hukum tentang keabsahan akta jual beli sebagai dasar hutang piutang tidak sah sehingga mengakibatkan akta jual beli batal demi hukum, dikarenakan jual beli sebagai jaminan hutang piutang termasuk dalam penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian, dengan

Hal. 10 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb

#### 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

memanfaatkan posisi yang tidak seimbang salah satu pihak, dapat berupa keterpaksaan, kurangnya pertimbangan ataupun ketergantungan pihak yang satu terhadap pihak yang lain

26. Bahwa ada kegagalan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim yang perlu mendapat perhatian terkait permohonan Penggugat dalam petitum gugatannya yang memohon penetapan sebagai pemilik yang sah atas kepemilikan objek perkara, dimana dan menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim tidak mempertimbangkan bukti dan keterangan Saksi yang menegaskan bahwa awal terjadinya perkara ini dimulai sejak adanya perikatan hutang piutang antara para pihak, padahal pada pertimbangan lainnya mengakui bahwa kepemilikan atas tanah bangunan tersebut adalah milik Pelawan;
27. Bahwa Majelis Hakim salah dan keliru menentukan Pelawan sebagai pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, padahal dalam fakta dalam persidangan justru pihak Terlawan yang diduga melakukan perbuatan melawan hukum;
28. Bahwa suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, maka harus memenuhi unsur-unsur perbuatan yaitu :
  - Adanya perbuatan
  - Perbuatan tersebut melanggar hukum;
  - adanya kerugian bagi korban;
  - adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian dan hubungan sebab akibat;

Penjelasan unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut di atas, jika dikaitkan dengan fakta hukum berdasarkan Putusan adalah sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan;

Perbuatan disini dimaksudkan bahwa si pelaku berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), yaitu peralihan hak atas tanah melalui jual beli terhadap tanah dan

Hal. 11 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb

#### 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)



bangunan milik Pelawan dilanjutkan dengan membalik namakan ke atas nama Terlawan, Perbuatan tersebut melanggar hukum, manakala pelaku tidak melaksanakan apa yang diwajibkan oleh undang-undang, ketertiban umum dan atau kesusilaan, maka perbuatan pelaku dalam hal ini dianggap telah melanggar hukum, sehingga mempunyai konsekuensi tersendiri yang dapat dituntut oleh pihak lain yang merasa dirugikan, Hubungan hukum jual beli tanah dan bangunan milik Pelawan dengan Terlawan dengan objek jual beli yang merupakan jaminan dari perjanjian pinjam meminjam uang untuk kepentingan investasi;

Jual beli tanah dan bangunan tersebut dibuat pada tanggal 14 Februari 2023 melalui Notaris Andrian Adiputra Permana SH dan dibuatkan kembali Surat Perjanjian Hutang piutang dengan Pengikat jual beli, dan 2 (dua) hari kemudian yaitu tepatnya 16 Februari 2023 Notaris Tjoeng Indryani Kusuma Lestari SH menerbitkan Akta jual beli Nomor 23/2023; Setelah beberapa waktu kemudian, pihak Terlawan meminta Pelawan untuk menandatangani surat perjanjian sewa untuk selanjutnya meminta agar mengosongkan tanah dan bangunan tersebut. Hal ini, berakibat terjadi sengketa akibat perbuatan peralihan hak atas tanah oleh Terlawan yang melanggar hak orang lain dan ketertiban umum;

- b. Adanya kesalahan dari pihak pelaku suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum jika dipenuhi unsur-unsur kesengajaan, kelalaian dan tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf, seperti overmacht. Dalam perkara ini, kesalahan yang dilakukan Terlawan merupakan perbuatan yang disengaja untuk memiliki tanah dan bangunan milik Pelawan dengan cara melakukan jual beli tanah dan bangunan dengan alasan untuk menjamin hutangnya Pelawan;

*Hal. 12 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb*



- c. Adanya kerugian Adanya kerugian bagi korban, yang dimaksud dengan kerugian, terdiri dari kerugian materil dan kerugian immateril. Akibat suatu perbuatan melanggar hukum harus timbul adanya kerugian di pihak korban, sehingga membuktikan adanya suatu perbuatan yang melanggar hukum secara luas. Akibat peralihan hak atas tanah dan bangunan milik Pelawan melalui jual beli pura-pura antara Pelawan dan Terlawan tersebut, mengakibatkan kerugian pada Pelawan yaitu hilangnya hak kepemilikan atas tanah dimana awalnya untuk jaminan tetapi setelah Terlawan membalikkan ke atas namanya, pihak Pelawan dipaksa keluar dari tanah dan bangunan yang ditempatinya saat ini;
- d. Adanya hubungan kausal perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan dalam perbuatan pelaku haruslah kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan itu bukan karena sebab yang lain, atau dengan kata lain ada hubungan sebab akibat antara kerugian yang timbul dengan perbuatan yang dilakukan si pelaku. Dalam perkara ini, hubungan kausal perbuatan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan objek jual beli merupakan sebelumnya adalah objek jaminan hutang piutang Perjanjian Jual beli tanah yang dilakukan tersebut dilakukan untuk memiliki secara melawan hukum objek jaminan yang berakibat Pelawan mengalami kerugian yaitu hilangnya hak kepemilikan atas tanah berdasarkan perintah Terlawan untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang saat ini masih ditempati Pelawan, Selain itu dalam melakukan perjanjian jual beli antara Pelawan dengan Terlawan merupakan jual beli secara formalitas sebagai fakta hukum di Pengadilan bahwa jual beli tersebut atas kesepakatan Pelawan dengan Terlawan hanyalah formalitas, karena sebenarnya tidak terjadi jual beli, Pelawan juga pada kenyataannya tidak menerima pembayaran jual beli dimaksud Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan nilai jual beli dalam Akta Jual Beli dimaksud tidak sesuai dengan harga yang sebenarnya (harga pasaran), salah satu contoh nilai jual beli untuk

*Hal. 13 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM Nomor 1504 tertera sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) padahal kenyataannya nilai jual total tanah bangunan SHM 1504 harga pasaran atas obyek tersebut adalah sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah), hal tersebut dilakukan semata-mata hanya untuk balik nama dalam SHM Nomor 1504 milik Pelawan yang dijadikan jaminan pinjaman uang kepada Terlawan;

29. Berdasarkan uraian fakta hukum tersebut, terdapat cacat hukum dalam perjanjian jual beli tersebut dengan didasari hutang piutang atau pinjam meminjam sehingga terhadap Akta Jual beli tanah dan bangunan tersebut dibuat pada tanggal 14 Febuari 2023 melalui Notaris Andrian Adiputra Permana SH dan dibuatkan kembali Surat Perjanjian Hutang piutang dengan Pengikat jual beli, dan 2 (dua) hari kemudian yaitu tepatnya 16 Febuari 2023 Notaris Tjoeng Indryani Kusuma Lestari SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak sah dan tidak mengikat bagi pihak Pelawan dan Terlawan;
30. Bahwa dengan tidak taatnya pada prinsip hukum sehingga terjadinya akal-akalan dalam penggelapan hukum dan atau penyiasaan Hukum tentu akan menyebabkan kerugian bagi Pelawan, dan secara tegas Pelawan menyatakan bahwa tanah dan bangunan di Prana Estate Blok C 4 Nomor 17 RT 04 RW 10 Kelurahan Cisarua Kecamatan Cikole Kota sukabumi, sertifikat hak milik Nomor 1504/Kelurahan Cisarua. Surat ukur tanggal 31-07-2008 Nomor 158/Cisarua/2008 seluas 105 (seratus lima) meter persegi) NIB 10.23.04.05.01070 letak tanah Blok C IV Nomor 17, adalah milik Pelawan;
31. Bahwa ada upaya upaya dari pihak lain yang menyebabkan Pelawan tidak bisa melakukan upaya hukum banding, kasasi, karena keterbatasan kemampuan dan pemahaman terkait proses upaya hukum tersebut, namun setelah mendapatkan bantuan hukum dari Advokat lain, Pelawan

Hal. 14 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bermaksud akan mengajukan upaya hukum luar biasa berbentuk

Peninjauan Kembali atas Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/ PN Skb;

Berdasarkan fundamentum petendi di atas, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi c/q Majelis Hakim yang kami hormati, untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada suatu persidangan yang ditentukan untuk itu, guna memeriksa dan mengadili perlawanan ini dan lebih lanjut berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;
3. Menyatakan Terlawan melakukan Perbuatan Melanggar Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
4. Menyatakan Terlawan telah melakukan Perbuatan penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden* ;
5. Menyatakan Terlawan melakukan jual beli tidak sesuai prosedur dan tidak mempunyai dasar hukum yang kuat;
6. Membatalkan perintah sita eksekusi atas tanah dan bangunan yang terletak di Prana Estate Blok C 4 Nomor 17 RT 04 RW 10 Kelurahan Cisarua Kecamatan Cikole Kota Sukabumi, atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 01/Pdt.Eks.Aan/2024/PN Skb ;
7. Menyatakan bahwa tanah dan bangunan di Prana Estate Blok C 4 Nomor 17 RT 04 RW 10 Kelurahan Cisarua Kecamatan Cikole Kota sukabumi, sertifikat hak milik no 1504/Kelurahan Cisarua. Surat ukur tanggal 31-07-2008 Nomor 158/Cisarua/2008 seluas 105 m<sup>2</sup> (seratus lima meter persegi) NIB 10.23.04.05.01070 letak tanah Blok C IV Nomor 17, adalah milik Pelawan;
8. Menghukum Terlawan untuk dihukum mengembalikan dan memulihkan hak-hak dari Pelawan;
9. Menghukum Terlawan membayar ganti rugi kepada Pelawan sebesar kerugian sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah)

Hal. 15 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb

#### 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

ditambah Kerugian Materil atas Biaya transportasi dan akomodasi yang ditimbulkan dalam perkara ini selama persidangan yaitu sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan Kerugian Moril sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sehingga total kerugian yang harus dibayar adalah Rp1.615.000.000, (satu milyar enam ratus lima belas juta rupiah);

10. Menghukum Terlawan secara sukarela memenuhi isi putusan ini, mohon dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sehari setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan ditetapkan;
11. Menghukum, Para Terlawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini, berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Pelawan/Para Termohon Eksekusi dan Terlawan/Pemohon Eksekusi masing-masing menghadap Kuasa Hukumnya tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Jo PERMA Nomor 3 Tahun 2022 tentang Mediasi di Pengadilan secara Elektronik dengan menunjuk Christoper Harianja, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sukabumi, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Juli 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Terlawan/Pemohon Eksekusi dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Hal. 16 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb

### 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

Menimbang bahwa terhadap perlawanan Para Pelawan/Para Termohon Eksekusi tersebut, pihak Terlawan/Pemohon Eksekusi menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan perlawanan Para Pelawan/Para Termohon Eksekusi yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap perlawanan Para Pelawan/Para Termohon Eksekusi tersebut, Terlawan/Pemohon Eksekusi memberikan bantahan sebagai berikut :

1. Bahwa Kami menolak seluruh dalil bantahan dari Pembantah, kecuali apa yang diakuinya secara tegas tegas;
2. Bahwa yang menjadi dasar dari bantahan dari Para Pembantah adalah atas Panggilan teguran / *aanmaning* pengosongan sukarela objek tidak bergerak Perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/PN. Skb yang sudah *Inkracht* (sudah mempunyai kekuatan hukum yang pasti);
3. Bahwa dalam Perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/PN. Skb adalah Perkara Perdata antara Yulianti sebagai Penggugat lawan Rivianti Methria Sari sebagai Tergugat I dan Fariel Yuda sebagai Tergugat II;
4. Bahwa dalam Perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/PN. Skb, tidak ada sangkut Pautnya dengan MR. Lee;
5. Bahwa Perkara Nomor 23 /Pdt.G/2023/PN. Skb adalah perkara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sekarang Para Pembantah;
6. Bahwa Apa yang di dalilkan oleh Pembantah dalam bantahannya adalah pengulangan dari dalil-dalil jawaban dari Perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/PN. Skb yang mana sudah dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara tersebut;
7. Bahwa Klien kami selaku Terbantah (Ibu Yulianti) ini sudah secara Sah membeli tanah dan bangunan di Prana Estate Blok C4, Nomor 17, RT. 004, RW. 010, Kelurahan Cisarua, Kecamatan Cikole, Kota Sukabumi, Berdasarkan akta jual beli Nomor 32/2023, tanggal 16-02-2023, Yang

Hal. 17 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat oleh Tjoeng Indrayani Kusuma Lestari, SH, Selaku PPAT untuk wilayah Kota Sukabumi, Sertifikat Hak Milik Nomor 1504/ Kelurahan Cisarua, Surat Ukur tanggal 31-07-2008, Nomor 158/Cisarua/2008, seluas 105 (serratus lima) meter persegi, NIB : 10.23.04.05.01070, letak tanah blok C IV Nomor 17, Nama Pemilik adalah Yulianti, tanggal Lahir 09 September 1994;

8. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas sangat jelas Pembantah bukanlah pemilik barang yang disita secara Eksekutorial oleh karena itu Pembantah adalah Pembantah yang beritikad buruk;
9. Bahwa suatu bantahan mengenai Pokok Perkara yang telah diputuskan dalam Putusan Hakim tidak dapat digunakan untuk melawan Sita Eksekutorial (Putusan PN. Serang 19 Ag. 1953, H. 1955 Nomor 1 – 2 Hal 122 Lihat Buku Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Kedua, Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH Hal 218 );
10. Bahwa Pembantah sudah tidak mempunyai Hak lagi terhadap Objek Perkara yaitu tanah dan bangunan di Prana Estate Blok C4, Nomor 17,RT. 004, RW. 010, Kelurahan Cisarua, Kecamatan Cikole, Kota Sukabumi karena Kepemilikan tanah dan bangunan tersebut telah beralih kepada Terbantah yaitu IBU Yulianti, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 32/2023, tanggal 16-02-2023, dihadapan Notaris PPAT Tjoeng Indrayani Kusuma Lestari, SH dan Para Pembantah hadir untuk menandatangani Akta Jual Beli tersebut (sdh. dilampirkan sebagai bukti surat foto-foto nya);
11. Bahwa Terbantah untuk mengambil Haknya tersebut telah melakukan gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri Sukabumi dalam Perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/PN. Skb yang mana dalam Putusannya adalah sbb :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Para Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

Hal. 18 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik yang sah terhadap tanah dan bangunan di Prana Estate Blok C.4 Nomor 17, RT. 004 RW. 010, Kelurahan Cisarua, Kecamatan Cikole, Kota Sukabumi , Sertifikat Hak Milik Nomor 1504/Kelurahan Cisarua, Surat Ukur tanggal 31-07-2008 Nomor 158/CISARUA/2008, seluas 105 (seratus lima) meter persegi, NIB : 10.23.04.05.01070, letak tanah Blok C. IV Nomor 17, nama Pemilik adalah Yulianti, tanggal lahir 09 September 1994 ;
4. Menghukum Para Tergugat atau orang lain yang mendapat Hak daripadanya untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah dan bangunan di Prana Estate Blok C.4 Nomor 17, RT 004, RW 010, Kelurahan Cisarua, Kecamatan Cikole, Kota Sukabumi, Sertifikat hak Milik Nomor 1504/Kelurahan Cisarua, Surat Ukur tanggal 31-07-2008. Nomor 158/CISARUA/2008, seluas 105 (seratus lima) meter persegi, NIB : 10.23.04.05.01070, letak tanah Blok C. IV Nomor 17, Nama Pemilik adalah Yulianti, tanggal lahir 9 September 1994, yang merupakan hak daripada Penggugat (Yulianti) dan apabila menolak memohon bantuan Penegak Hukum/Kepolisian Republik Indonesia dan aparat lainnya ;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.512.000,00 (satu juta lima ratus dua belas ribu rupiah) ;
12. Bahwa berdasarkan Putusan Perkara Nomor 23 /Pdt.G/2023/PN. Skb jelas objek perkara yang disengketakan adalah milik Terbantah dan sangat wajar apabila Penggugat / Terbantah memohon kepada Pengadilan Negeri Sukabumi untuk dilaksanakan Eksekusi Pengosongan terhadap Objek perkara tersebut dan menyerahkannya kepada yang berhak yaitu Ibu Yulianti (Penggugat / Terbantah) ;

Hal. 19 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa surat panggilan *Aanmaning* 01/Pdt. Eks. Aan/2024 PN. Skb jo Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 23/Pdt.G/2023/PN. Skb. adalah upaya Permulaan dari PN Sukabumi untuk melakukan Proses Eksekusi sesuai dengan Prosedure yang berlaku ;
14. Bahwa sangat jelas Pembantah tidak berhak untuk melakukan bantahan terhadap Objek perkara tersebut karena Objek perkara tersebut bukan milik Pembantah tetapi milik dari Terbantah sesuai dengan isi putusan dalam Perkara Nomor 23 / Pdt.G/2023/PN. Skb ;

Maka berdasarkan alasan alasan serta keterangan tersebut diatas Terbantah membantah kebenaran gugatan bantahan tersebut dan mohon supaya Bapak Ketua Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara ini untuk :

- Menolak gugatan bantahan Pembantah seluruhnya ;
- Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang beritikad Buruk ;
- Menghukum Pembantah untuk membayar seluruh Biaya perkara;

Menimbang bahwa Para Pelawan telah mengajukan replik dan Terlawan telah mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Para Pelawan untuk membuktikan dalil perlawanannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1504 NIB : 10.23.04.05.01070 letak tanah Blok C IV Nomor 17, luas tanah 105 M2, diberi tanda P – 1;
2. Fotokopi Kwitansi tertanggal 24 Agustus 2022, diberi tanda P – 2;
3. Fotokopi percakapan whatsapp Suami Terlawan (Mr. Lee) dengan Pelawan tertanggal 14 Agustus 2023, diberi tanda P – 3;
4. Fotokopi percakapan whatsapp suami Terlawan (Mr. Lee) dengan Pelawan tertanggal 16 Agustus 2023 dan 21 Agustus 2023, diberi tanda P – 4;
5. Fotokopi percakapan whatsapp suami Terlawan (Mr. Lee) dengan Pelawan tertanggal 22 Agustus 2023, diberi tanda P – 5;
6. Fotokopi percakapan whatsapp suami Terlawan (Mr. Lee) dengan Pelawan tertanggal 23 Agustus 2023 dan 29 Agustus 2023, diberi tanda P – 6;

*Hal. 20 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi percakapan whatsapp suami Terlawan (Mr. Lee) dengan Pelawan tertanggal 2 september 2023 dan 3 september 2023, diberi tanda P – 7;
8. Fotokopi percakapan whatsapp suami Terlawan (Mr. Lee) dengan Pelawan tertanggal 4 September 2023 dan 5 September 2023, diberi tanda P – 8;

Terhadap surat bukti P – 1 sampai dengan P – 8 sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi materai secukupnya, maka surat bukti tersebut yang diajukan ke persidangan perlu dipertimbangkan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil perlawanannya, Para Pelawan telah pula mengajukan Saksi - saksi yang memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Aeng Didi Hermawan, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Para Pelawan/Para Termohon Eksekusi sebagai kolega atau teman kerja;
  - Bahwa Saksi mengetahui adanya putusan yang sudah ingkrah atau berkekuatan hukum tetap;
  - Bahwa Saksi tidak pernah dijadikan atau dihadirkan untuk menjadi Saksi dalam perkara tersebut;
  - Bahwa Saksi tidak tahu dalam perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/PN.Skb, Para Pelawan/Para Termohon Eksekusi sebagai pihak yang berperkara;
  - Bahwa perkara ini mengenai adanya putusan jual beli yang pada awalnya pinjam meminjam secara sepihak dan terjadinya jual beli berupa tanah dan bangunan;
  - Bahwa setahu Saksi ada PPJB dan dibuat di Kantor Notaris;
2. Juni Joko Purnomo, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Para Pelawan/Para Termohon Eksekusi karena calon nasabah;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Terlawan/Termohon Eksekusi;
  - Bahwa Para Pelawan/Para Termohon Eksekusi pada tahun 2021 pernah mengajukan pinjaman tetapi limit pinjaman yang diajukan tidak sesuai dengan limit yang ada;

Hal. 21 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa limit yang diajukan oleh Para Pelawan/Para Termohon Eksekusi yaitu sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tetapi limit harga pasar pada saat itu sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa sepengetahuan Saksi, daerah Cikole masuk ke wilayah Sukabumi Kota;
- Bahwa dalam hal ini Saksi mengetahui adanya putusan yang sudah ingkrah atau berkekuatan hukum tetap dimana terjadinya jual beli antara Para Pelawan/Para Termohon Eksekusi dan Terlawan/Pemohon Eksekusi;
- Bahwa jual beli tersebut dilaksanakan di Notaris Tjoeng;
- Bahwa Saksi tidak pernah dijadikan atau hadir menjadi Saksi dalam perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Skb;
- Bahwa Saksi tidak tahu dalam perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Skb, Para Pelawan/Para Termohon Eksekusi sebagai pihak yang berperkara;
- Bahwa Saksi tidak tahu isi dari putusan perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Skb tersebut dan Saksi tahunya bahwa putusan tersebut sudah berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa yang Saksi tahu mengenai perkara ini yaitu adanya putusan jual beli;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya putusan jual beli tersebut dari Para Pelawan/Para Termohon Eksekusi yang menerangkan kepada Saksi bahwa nilai dari tanah tersebut tidak sesuai, dimana awalnya terjadinya berupa pinjaman perorangan;
- Bahwa yang Saksi ketahui berkenaan dengan perkara ini yaitu adanya jual beli yang pada awalnya pinjam meminjam secara sepihak dan terjadinya jual beli berupa tanah dan bangunan;
- Bahwa ada PPJB-nya dan dibuat di Kantor Notaris;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya proses eksekusi yang dimohonkan oleh Terlawan/Pemohon Eksekusi dalam perkara ini;

Hal. 22 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb

#### 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 setahu Saksi tanah dan bangunan tersebut berada di Cikole;

Menimbang bahwa Terlawan untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1504, Kecamatan Cikole, Kelurahan Cisarua, Kota Sukabumi, luas tanah 105 (seratus lima) meter persegi, atas nama Yulianti, diberi tanda T – 1;
2. Fotokopi Akta Pengikatan jual beli Nomor 06 tanggal 14 Februari 2023 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Adrian Adiputra Permana, S.H., MKn., diberi tanda T – 2;
3. Fotokopi Akta jual beli Nomor 32/2023 yang dibuat dihadapan Notaris Tjoeng Indryani Kusuma Lestari, SH. M.Kn, diberi tanda T – 3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan yang ditulis dan ditandatangani oleh Rivianti dan Farial Yuda, tanggal 22 Agustus 2023, diberi tanda T – 4;
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3202384909940008 atas nama Yulianti, diberi tanda T – 5;
6. Fotokopi Foto yang diambil menggunakan Handphone saat penandatanganan di Notaris oleh Farial Yudha, diberi tanda T – 6;
7. Fotokopi Foto yang diambil menggunakan Handphone saat penandatanganan di Notaris oleh Rivianti, diberi tanda T – 7;
8. Fotokopi foto yang diambil menggunakan Handphone Yulianti, Rivianti dan Farial Yudha saat penandatanganan Akta jual beli di Notaris, diberi tanda T – 8;
9. Fotokopi Surat Keterangan dari Notaris Nomor 24/TIKIL/I/2024 tanggal 29 Januari 2024, diberi tanda T – 9;
10. Fotokopi Surat Keterangan NJOP Nomor 45/UPTDPPD/2024 tertanggal 18 Januari 2024, diberi tanda T – 10;
11. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, atas nama Yulianti, tanggal 21 Februari 2023, diberi tanda T – 11;
12. Fotokopi pembayaran pajak BPHTB, diberi tanda T – 12;

Hal. 23 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb

#### 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

13. Fotokopi Salinan Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Skb, tanggal 27 Februari 2023, diberi tanda T – 13;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan perlawanan Para Pelawan pada pokoknya adalah adanya Panggilan Teguran/ Aanmaning Sita Eksekusi atas tanah dan bangunan yang terletak di Prana Estate Blok C 4 Nomor 17 RT 04 RW 10 Kelurahan Cisarua Kecamatan Cikole Kota Sukabumi, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 01/Pdt.Eks.Aan/2024/PN Skb yang mana tidak dijalankan secara sukarela oleh Para Pelawan;

Menimbang bahwa Terlawan telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa dasar bantahan dari Para Pembantah adalah atas panggilan teguran / *aanmaning* pengosongan sukarela objek tidak bergerak Perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/PN. Skb yang sudah *Inkracht* (sudah mempunyai kekuatan hukum yang pasti) yang mana Perkara Nomor 23 /Pdt.G/2023/PN. Skb adalah perkara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sekarang sebagai Para Pembantah;
2. Bahwa surat panggilan teguran / *aanmaning* Nomor 01/Pdt.Eks. Aan/2024/PN Skb Jo Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 23 /Pdt.G/2023/PN. Skb adalah upaya permulaan untuk melakukan proses eksekusi sesuai dengan prosedur yang berlaku;
3. Bahwa apa yang di dalilkan oleh Pembantah dalam bantahannya adalah pengulangan dari dalil-dalil jawaban dari Perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/PN.

Hal. 24 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb

### 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

Skb yang mana sudah dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara tersebut;

4. Bahwa Terbantah (Ibu Yulianti) ini sudah secara sah membeli tanah dan bangunan di Prana Estate Blok C4, Nomor 17, RT. 004, RW. 010, Kelurahan Cisarua, Kecamatan Cikole, Kota Sukabumi, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 32/2023, tanggal 16-02-2023 dan telah bersertifikat Hak Milik Nomor 1504/Kelurahan Cisarua, seluas 105 (seratus lima) meter persegi, NIB : 10.23.04.05.01070, atas nama Yulianti sehingga sangat jelas Pembantah bukanlah pemilik barang yang disita secara eksekutorial oleh karena itu Pembantah tidak berhak untuk melakukan bantahan terhadap objek perkara tersebut;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa adanya Panggilan Teguran/ Aanmaning Sita Eksekusi atas tanah dan bangunan yang terletak di Prana Estate Blok C 4 Nomor 17 RT 04 RW 10 Kelurahan Cisarua Kecamatan Cikole Kota Sukabumi, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 01/Pdt.Eks.Aan/2024/PN Skb
2. Bahwa sebelumnya Terlawan/Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Para Pelawan/Para Tergugat di kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi dan teregistrasi dengan Nomor Perkara 23/Pdt.G/2023/PN Skb terkait Para Pelawan/Para Tergugat tidak membayar sewa rumah;
3. Bahwa objek sengketa dalam Perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Skb Jo Perkara Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb berupa tanah dan bangunan di Prana Estate Blok C4, Nomor 17, RT. 004, RW. 010, Kelurahan Cisarua, Kecamatan Cikole, Kota Sukabumi telah bersertifikat Hak Milik Nomor 1504/Kelurahan Cisarua, Surat ukur tanggal 31-07-2008 Nomor 158/Cisarua/2008 seluas 105 (seratus lima) meter persegi, NIB 10.23.04.05.01070;

Hal. 25 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb

#### 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

4. Bahwa Perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Skb telah diputus dan sudah *inkracht Van Gewijsde* (berkekuatan hukum tetap);

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah Para Pelawan tidak mau melaksanakan amar putusan pada angka 4 sebagaimana Salinan Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Skb, yaitu “menghukum Para Tergugat atau orang lain yang mendapat Hak daripadanya untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah dan bangunan di Prana Estate Blok C.4 Nomor 17, RT 004, RW. 010, Kelurahan Cisarua, Kecamatan Cikole, Kota Sukabumi, Sertifikat Hak Milik Nomor 1504/Kelurahan Cisarua, Surat Ukur tanggal 31-07-2008. Nomor 158/CISARUA/2008, seluas 105 (seratus lima) meter persegi, NIB : 10.23.04.05.01070, letak tanah Blok C. IV Nomor 17, Nama Pemilik adalah Yulianti, tanggal lahir 09 September 1994, yang merupakan hak daripada Penggugat (Yulianti) dan apabila menolak memohon bantuan penegak Hukum/Kepolisian Republik Indonesia dan aparat lainnya”, oleh karena Para Pelawan menyatakan bahwa tanah dan bangunan di Prana Estate Blok C 4 Nomor 17 RT 04 RW 10 Kelurahan Cisarua Kecamatan Cikole Kota sukabumi, sertifikat Hak Milik Nomor 1504/Kelurahan Cisarua, Surat ukur tanggal 31-07-2008 Nomor 158/Cisarua/2008 seluas 105 (seratus lima) meter persegi, NIB 10.23.04.05.01070 letak tanah Blok C IV No 17 adalah milik Para Pelawan dan penguasaan objek sengketa tanah dan bangunan tersebut masih oleh Para Pelawan;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan perlawanan Para Pelawan disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR Para Pelawan berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatan perlawanannya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa pengertian eksekusi adalah menjalankan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*res judicata/inkracht Van Gewijsde*) yang bersifat penghukuman (*condemnatoir*) yang dilakukan secara paksa jika perlu dengan bantuan hukum sebagaimana ketentuan Pasal

Hal. 26 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb

### 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

195 sampai dengan Pasal 224 HIR / Pasal 206 yang mengatur cara menjalankan putusan pengadilan atau disebut eksekusi;

Menimbang bahwa obyek eksekusi putusan perdata yaitu (1) putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht Van Gewijsde*), putusan provisi (terbatas mengenai tindakan sementara tidak mengenai materi pokok perkara), (3) putusan serta merta / yang dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad* disingkat Ubv);

Menimbang bahwa putusan yang berkekuatan hukum tetap adalah putusan Pengadilan Negeri yang diterima oleh kedua belah pihak yang berperkara, putusan perdamaian, putusan verstek yang terhadapnya tidak diajukan verzet atau banding, putusan Pengadilan Tinggi yang diterima oleh kedua belah pihak dan tidak dimohonkan kasasi dan putusan Mahkamah Agung dalam hal kasasi, peninjauan Kembali, meskipun secara hukum peninjauan kembali tidak menunda eksekusi suatu putusan berdasarkan Pasal 66 Undang-undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung;

Menimbang bahwa kekuatan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu (1) kekuatan mengikat, (2) kekuatan bukti dan (3) kekuatan untuk dilaksanakan;

Menimbang bahwa salah satu jenis eksekusi yaitu eksekusi riil, diatur dalam Pasal 1033 RV, Pasal 200 Ayat (1) HIR/Pasal 218 Ayat (2) RBg;

Menimbang bahwa eksekusi riil (eksekusi nyata) adalah putusan yang bersifat condemnatoir yang amarnya terdapat pernyataan "penghukuman" atau "perintah" terhadap Tergugat untuk melakukan antara lain: (1) menyerahkan suatu barang, (2) mengosongkan sebidang tanah atau rumah, (3) melakukan perbuatan tertentu dan (4) menghentikan suatu perbuatan atau keadaan;

Menimbang bahwa berawal dari Perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Skb tanggal 27 Februari 2023 yang mana diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sukabumi oleh Terlawan sebagai Penggugat kepada Para Pelawan sebagai Para Tergugat karena tidak membayar sewa rumah dan masih menempati rumah tersebut, dan telah diputus melalui Putusan Pengadilan Negeri

Hal. 27 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukabumi Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Skb, sebagaimana bukti T – 13 yang amarnya adalah sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebageaian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah terhadap tanah dan bangunan di Prana Estate Blok C 4 Nomor 17, RT.004, RW.010, Kelurahan Cisarua Kecamatan Cikole, Kota sukabumi, Sertifikat Hak Milik Nomor 1504/ Kelurahan Cisarua, Surat Ukur tanggal 31-07-2008 Nomor 158/Cisarua/2008, seluas 105 M2 (Seratus lima meter persegi) NIB : 10.23.04.05.01070, letak tanah Blok C IV Nomor 17, nama pemilik adalah Yulianti, tanggal lahir 9 september 1994;
4. Menghukum Para Tergugat atau orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah dan bangunan di Prana Estate Blok C 4 Nomor 17, RT.004, RW.010, Kelurahan Cisarua Kecamatan Cikole, Kota sukabumi, Sertifikat Hak Milik Nomor 1504/ Kelurahan Cisarua, Surat Ukur tanggal 31-07-2008 Nomor 158/Cisarua/2008, seluas 105 M2 (Seratus lima meter persegi) NIB : 10.23.04.05.01070, letak tanah Blok C IV Nomor 17, nama pemilik adalah Yulianti, tanggal lahir 9 september 1994, yang merupakan hak dari pada Penggugat (Yulianti) dan apabila menolak memohon bantuan penegak hukum/ Kepolisian Republik Indonesia dan aparat lainnya;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.512.000,00 (satu juta lima ratus dua belas ribu rupiah);

Menimbang bahwa terhadap Salinan Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Skb, (bukti T – 13) tersebut, maka Para Pelawan/Para Tergugat sebagai pihak yang kalah tidak mengajukan upaya hukum atau banding terhadap putusan

Hal. 28 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memenangkan pihak Terlawan/Penggugat) sehingga dengan demikian Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Skb tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*Inkrah Van Gewijsde*) dan hal tersebut pun diakui serta tidak terbantahkan baik oleh Para Pelawan/Para Tergugat maupun Terlawan/Penggugat dipersidangan;

Menimbang bahwa selanjutnya dalam amar putusan Perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Skb pada angka 4 yaitu “menghukum Para Tergugat atau orang lain yang mendapat Hak daripadanya untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah dan bangunan di Prana Estate Blok C.4 Nomor 17, RT 004, RW. 010, Kelurahan Cisarua, Kecamatan Cikole, Kota Sukabumi, Sertifikat Hak Milik Nomor 1504/Kelurahan Cisarua, Surat Ukur tanggal 31-07-2008. Nomor 158/CISARUA/2008, seluas 105 (seratus lima) meter persegi, NIB : 10.23.04.05.01070, letak tanah Blok C. IV Nomor 17, Nama Pemilik adalah Yulianti, tanggal lahir 09 September 1994, yang merupakan hak daripada Penggugat (Yulianti) dan apabila menolak memohon bantuan penegak Hukum/Kepolisian Republik Indonesia dan aparat lainnya”, yang mana merupakan jenis putusan menurut sifatnya yaitu putusan *condemnatoir* maka dimohonkan eksekusi oleh Terlawan sebagai Pemohon Eksekusi kepada Para Pelawan sebagai Para Termohon EKsekusi;

Menimbang bahwa Terlawan sebagai Pemohon Eksekusi telah mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Sukabumi dan perkara tersebut teregistrasi dikepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi dengan Perkara Nomor 01/Pdt.Eks/2024/PN Skb Jo Putusan dalam Perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Skb ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi untuk memimpin jalannya eksekusi yang dilaksanakan oleh Panitera atau Jurusita/Jurusita Pengganti, setelah terlebih dahulu ada permintaan eksekusi dari Terlawan sebagai Pemohon Eksekusi (Penggugat/Pihak yang menang perkara) maka berdasarkan ketentuan Pasal 196 HIR, Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan Penetapan Peringatan Eksekusi/*Aanmaning* yaitu Penetapan Panggilan *Aaanmaning* Nomor 01/Pdt. Eks.Aan/2024 PN. Skb jo Putusan dalam Perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Skb ditujukan

Hal. 29 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Para Pelawan sebagai Para Termohon Eksekusi untuk diperingatkan agar supaya memenuhi atau menjalankan putusan tersebut paling lama 8 (delapan) hari terhitung sejak diberikan peringatan tersebut;

Menimbang bahwa adanya Penetapan Panggilan *Aanmaning* Nomor 01/Pdt.Eks.Aan/2024 PN. Skb jo Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Skb adalah merupakan upaya permulaan dari Pengadilan Negeri Sukabumi untuk melakukan proses eksekusi telah sesuai dengan procedure yang berlaku;

Menimbang bahwa perlawanan terhadap eksekusi dapat diajukan oleh orang yang terkena eksekusi/tersita atau oleh pihak ketiga atas dasar hak milik. Perlawanan mana diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang melaksanakan eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 195 Ayat (6) dan (7) HIR;

Menimbang bahwa berdasarkan pendapat Dr. Herri Swantoro, S.H., M.H., dalam bukunya yang berjudul "Dilema Eksekusi" halaman 82 perihal faktor hukum penghambat eksekusi disebutkan bahwa : apabila ada bantahan atau perlawanan terhadap eksekusi yang diajukan oleh pihak ketiga maupun pihak Termohon, pihak Pengadilan Negeri akan menunda pelaksanaan eksekusi sampai perkara bantahan atau perlawanan itu diputus oleh Pengadilan Negeri. Apabila bantahan dari Termohon Eksekusi atau perlawanan dari pihak ketiga ditolak, maka eksekusi akan dilaksanakan tanpa menunggu lagi perkara tersebut berkekuatan hukum tetap. Artinya, eksekusi tetap dilaksanakan meski ada upaya hukum dari Pembantah atau Pelawan. Sebaliknya, apabila bantahan atau perlawanan itu dikabulkan, tentunya eksekusi tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang bahwa dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus disebutkan bahwa perlawanan eksekusi dapat dilakukan oleh pihak tereksekusi. Namun dalam perlawanannya, pihak tereksekusi tersebut harus dapat membuktikan bahwa ia mempunyai alas hak yaitu (1) hak milik, hak pakai, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak tanggungan, hak sewa dan (2) hak-hak lainnya;

Hal. 30 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa perlawanan tereksekusi terhadap sita eksekusi diatur dalam Pasal 207 Ayat (1) HIR, yang berbunyi : perlawanan oleh yang berhutang terhadap pelaksanaan penyitaan baik terhadap benda - benda bergerak maupun terhadap benda - benda tetap, diajukan oleh si pelawan secara tertulis, maupun lisan kepada Ketua Pengadilan Negeri;

Menimbang bahwa berdasarkan pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata" Edisi Kedua Halaman 343 disebutkan bahwa :

Tujuan perlawanan terhadap eksekusi yang diajukan pihak tereksekusi, pada hakikatnya:

- Untuk menunda; atau
- Membatalkan eksekusi dengan jalan menyatakan putusan yang hendak dieksekusi tidak mengikat; atau
- Mengurangi nilai jumlah yang hendak dieksekusi;

Menimbang bahwa dengan demikian apakah perlawanan dari Para Pelawan dapat dikabulkan atau ditolak, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut sebagaimana pertimbangan di bawah ini;

Menimbang bahwa adanya tenggang waktu yang diberikan kepada Para Pelawan sebagai Para Termohon Eksekusi paling lama 8 (delapan) hari terhitung sejak diberikan peringatan tersebut senyatanya tidak dijalankan oleh Para Pelawan dikarenakan merasa dirugikan atas objek sengketa yang diakui sebagai hak milik Terlawan bukan lagi miliknya sehingga Para Pelawan mengajukan gugatan perlawanan terhadap Terlawan dalam perkara *a quo* pada pokoknya adalah Para Pelawan keberatan atas panggilan teguran/aanmaning sita eksekusi atas tanah dan bangunan yang terletak di Prana Estate Blok C Nmor 17 RT 04 RW 10 Kelurahan Cisarua Kecamatan Cikole Kota Sukabumi sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 01/Pdt.Eks.Aan/2024/PN Skb;

Menimbang bahwa oleh karena asal tanah dan bangunan tersebut adalah milik Para Pelawan dan tidak pernah dilakukan jual beli objek eksekusi

Hal. 31 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb

#### 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

yang dimaksud maka Para Pelawan mengajukan gugatan perlawanan kepada Terlawan dan perkara tersebut selanjutnya teregistrasi di kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi dengan perkara Nomor 18/Pdt,Bth/2024/PN Skb terkait permohonan eksekusi terhadap Putusan dalam Perkara Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Skb tanggal 27 Pebruari 2023 terhadap Terlawan/Pemohon Eksekusi dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa menurut dalil Para Pelawan dalam gugatan perlawanannya menyatakan Para Pelawan mengakui telah menerima pinjaman uang untuk keperluan investasi usaha dari Terlawan melalui suami Terlawan bernama Mr Lee sejumlah Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) dan sebagai jaminannya berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 21 atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Prana Estate Blok C4 Nomor 17 RT 04 RW 10 Kelurahan Cisarua Kecamatan Cikole Kota Sukabumi. Selanjutnya selain pinjaman investasi yang di terima Para Pelawan, adanya perjanjian sewa rumah sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) selama 6 (enam) bulan namun atas harga sewa rumah tersebut Para Pelawan merasa keberatan karena Para Pelawan hanya mensepakati atas pinjaman investasi;

Menimbang bahwa sebelum beralihnya nama yang tertera pada Sertifikat Hak Milik Nomor 21 yang semula atas nama Eka Wilastika menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1504 atas nama Rivianti Methria Sari (Pelawan I) lalu dilanjutkan dibalik nama menjadi Yulianti (Terlawan), terlebih dahulu adanya persoalan timbul atas perbuatan Mr lee yang meminta dilakukan perubahan nama pemilik di sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan tersebut dengan dalih untuk kepentingan investasi dan iming - iming penambahan pinjaman investasi sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) akhirnya Para Pelawan dengan bantuan Notaris dari pihak Terlawan melakukan penggantian nama kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut;

Menimbang bahwa adapun dalil - dalil bantahan dari Para Pelawan jika dihubungkan dengan bukti surat - surat maupun Saksi - Saksi yang diajukan

Hal. 32 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb

### 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

oleh Para Pelawan serta dihubungkan juga dengan bukti surat - surat yang diajukan oleh Terlawan, maka terdapat persesuaian pokok perkara yang sama dan telah diputus berdasarkan Putusan Nomor 23/Pdt.G/2023/PN Skb, serta telah bekekuatan hukum tetap sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap pokok perkara *a quo* tersebut tidak perlu dipertimbangkan serta diputus kembali karena tidak relevan;

Menimbang bahwa gugatan perlawanan eksekusi yang dilakukan Para Pelawan sebagai pihak yang dieksekusi senyatanya tidak dapat membuktikan hak milik terhadap objek eksekusi, dan terlihat jelas tujuan perlawanan terhadap eksekusi yang diajukan Para Pelawan sebagai pihak tereksekusi, pada hakikatnya adalah untuk menunda saja;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan Para Pelawan tidak dapat membuktikan dalil gugatan perlawanannya oleh karena itu gugatan perlawanannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan perlawanan Para Pelawan ditolak, maka Para Pelawan dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 207 Ayat (1) HIR, Pasal 181 Ayat (1) HIR, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

1. Menolak gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp215.000,00 (dua ratus lima belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi, pada hari Selasa, tanggal 8 Oktober 2024, oleh kami, Himelda Sidabalok, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Siti Yuristiya Akuan, S.H., M.H., dan Arlyan, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Andri Herminanto, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hal. 33 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb



Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Siti Yuristiya Akuan, S.H., M.H.

Himelda Sidabalok, S.H., M.H.

Arlyan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Andri Herminanto, S.H.

Rincian biaya perkara :

1.	Pendaftaran	Rp 30.000,00
2.	Biaya proses perkara	Rp 50.000,00
3.	Penggandaan berkas	Rp 49.000,00
4.	Biaya panggilan	Rp 56.000,00
5.	PNBP	Rp 10.000,00
6.	Materai	Rp 10.000,00
7.	Redaksi	<u>Rp 10.000,00 +</u>
Jumlah		Rp215.000,00 (dua ratus lima belas ribu rupiah).

Hal. 34 dari 34 hal. Putusan Nomor 18/Pdt.Bth/2024/PN Skb