



P U T U S A N

Nomor.198/PDT/2017/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

AHMAD JANI GINTING, beralamat di Jalan Nusantara Raya A2/22 Rt.004/001 Kelurahan Aren Jaya Kecamatan Bekasi Timur Kota Bekasi Jawa Barat dalam hal ini diwakili oleh kuasanya A. HarisTuasikal, S.H., Ecy Tuasikal, S.H.M.H., Ade Susanto, S.H., beralamat di Jl. G I (Tali Raya) No. 8A Kel. Slipi Kec. Palmerah Jakarta Barat 11410 berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 112/HRP-SK/IX/2016 tanggal 14 November 2016, selanjutnya disebut **PEMBANDING semula PENGGUGAT**;

LAWAN

- 1. FURI HANDAYANI**, beralamat di Jln Pulo Nangka Barat II RT.005/RW.016 Kelurahan Kayu Putih Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, selanjutnya disebut **TERBANDING I semula TERGUGAT I** ;
- 2. SLAMET RIYANTO**, beralamat di Buana Gardenia Jalan Buana Asri II F 3-25 Rt.002/RW.004 Kelurahan Pinang, Kecamatan Pinang Kota Tangerang, Banten, selanjutnya disebut **TERBANDING II Semula TERGUGAT II** ;
- 3. IRENE KUSUMAWARDHANI, SH Notaris/PPAT**, beralamat di Pondok Mitra Lestari Blok A9/1 Kelurahan Jaka Setia, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI**, beralamat di Jalan Chairil Anwar No. 25 Kota Bekasi, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING II Semula TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 25 April 2017, Nomor.198/PEN/PDT/2017/PT.BDG tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Membaca, gugatan Pembanding semula Penggugat tertanggal 10 November 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 10 November 2015 dengan Nomor Register : 566/Pdt.G/2015/PN Bks telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terurai dalam sertifikat Hak Milik No. 7821/Kel. Jatiluhur atas nama Nyonya Furi Handayani, Surat Ukur tanggal 21 Agustus 2014 No. 451/Jatiluhur/2014, seluas 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi yang terletak dan dikenal umum sebagai Cluster Ayla Residence No. 2 Jalan Lingkungan Gang Mawar yang berbatasan dengan :
 - Utara : Rumah No. 1.
 - Selatan : Rumah No. 3
 - Timur : Jalan Perumahan.
 - Barat : Kontrakan Ibu Herlina.
2. Bahwa sekira pada bulan Juli 2013 Penggugat kenal dengan Tergugat I saat Penggugat sedang mengajak rekan bisnis untuk menikmati hiburan di tempat Karoke di Mall Bekasi Cyber Park dimana tergugat I bekerja sebagai pemandu karoke.
3. Bahwa Penggugat ketemu lagi dengan Tergugat I sekira bulan September 2014 di tempat karoke Sugar Apartemen Mutiara Bekasi Barat, dan antara Penggugat dengan Tergugat mulai akrab dalam pergaulan.
4. Bahwa kemudian Penggugat menyampaikan maksud kepada Tergugat I bahwa Penggugat hendak membeli rumah untuk investasi, dan mengetahui bahwa

Halaman 2 dari hal 30 perkara Nomor. 198/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I tinggal di rumah Kos maka Penggugat menyarankan kepada Tergugat I bahwa nantinya rumah yang akan dibeli oleh Penggugat dapat ditinggali oleh Tergugat I untuk sementara.

5. Bahwa mengetahui Penggugat bermaksud membeli rumah maka Tergugat I menawarkan kepada Penggugat akan membantu mencarikan rumah tersebut, oleh karena Penggugat percaya dengan Tergugat I maka Penggugat memberikan uang muka sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sekira pada tanggal 22 September 2014 dan pada tanggal 7 Oktober 2014 diberikan lagi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sehingga berjumlah Rp. 200.000.000,- (duaratus juta rupiah) yang akan digunakan untuk pembayaran rumah.
6. Bahwa Tergugat I kemudian menyampaikan kepada Penggugat bahwa ada rumah yang dijual seharga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) oleh karenanya Penggugat kemudian melihat rumah yang ditawarkan oleh Tergugat I tersebut dan Penggugat tertarik dan menyetujui rumah objek perkara namun karena harga yang ditawarkan oleh Tergugat I masih terlalu mahal untuk harga rumah objek perkara maka Penggugat menawar harga pembelian rumah tersebut sebesar Rp. 310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah) dan diterima oleh Tergugat I dan Tergugat II selaku pemilik rumah melalui pihak pemasarannya. (Bukti P -1) ;
7. Bahwa untuk pembayaran kekurangan pembelian rumah perkara maka Penggugat pada tanggal 7 Nopember 2014 mentransfer sisanya sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) ke rekening Bank BCA milik Tergugat I oleh karenanya Tergugat I telah menerima uang sebesar Rp. 310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah) untuk pembayaran rumah dan Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk fee penjualan rumah perkara tersebut sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah).
8. Bahwa setelah pemberian uang-uang tersebut, Penggugat pergi ke Medan-Sumatera Utara dalam rangka bisnis dan menyampaikan kepada Tergugat I bahwa pembayaran lunas rumah tersebut dan penyerahan data-data pribadi Penggugat untuk kepentingan pembuatan Akta Jual Beli pada Turut Tergugat I agar Tergugat I menunggu Penggugat kembali dari Medan namun sekembalinya Penggugat dari Medan, Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat bahwa untuk mempermudah proses jual beli tanah dan rumah objek perkara dan mengingat kesibukan Penggugat maka Tergugat I telah memasukkan data pribadinya kepada Turut Terugat I selaku pembeli.

Halaman 3 dari hal 30 perkara Nomor. 198/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa setelah mengetahui Tergugat I telah memberikan data-data pribadinya kepada Turut Tergugat I seakan-akan bertindak selaku pembeli rumah objek perkara Penggugatpun marah kepada Tergugat I dan mulai mencurigai niat jahat Tergugat I oleh karenanya Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk membuat dan menandatangani Kwitansi penerimaan uang sebesar Rp. 320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) untuk pembelian rumah objek perkara.(Bukti P – 2) ;
10. Bahwa kemudian pada tanggal 20 Nopember 2014 Tergugat I bersama dengan Tergugat II membuat Akta Jual Beli melalui Turut Tergugat I, meskipun demikian Penggugat masih berharap dan percaya bahwa Tergugat I akan menyerahkan dan membalik namakan rumah perkara tersebut kepada Penggugat oleh karenanya Penggugat kemudian membeli perabotan rumah dan melakukan renovasi atas rumah tersebut agar dapat segera ditempati dan seluruh biaya atas pembelian alat-alat perabotan rumah dan biaya renovasi dibayarkan dan menggunakan uang milik penggugat.(Bukti P – 3) ;
11. Bahwa setelah pembuatan Akta Jual Beli tersebut Penggugat tidak pernah dikabari lagi oleh Tergugat I dan tidak mengetahui bahwa Sertipikat Tanah dan Rumah objek perkara tersebut telah selesai dibalik nama oleh Turut Tergugat II kepada dan atas nama Tergugat I.
12. Bahwa sekira tanggal 30 Nopember 2014 Penggugat semakin mencurigai niat jahat Tergugat I untuk menguasai dan mengakui hak kepemilikan rumah objek perkara sebagai miliknya dan mengetahui bahwa Tergugat I berada di rumah objek perkara maka Penggugat menemui Tergugat I di lokasi rumah objek perkara guna bermaksud menyuruh membuat dan menanda tangani surat pernyataan pengakuan rumah tersebut milik Penggugat dan berjanji akan segera membalik nama rumah tersebut kepada dan atas nama Penggugat, namun Tergugat I menolak permintaan Penggugat kemudian menyampaikan bahwa Tergugat I akan mencicil rumah tersebut kepada Penggugat.
13. Bahwa maksud Tergugat I yang ingin memiliki dan menguasai rumah objek perkara dengan cara mencicil kepada Penggugat ditolak oleh Penggugat yang disampaikan kepada Tergugat I bahwa jika mau memiliki rumah objek perkara maka Tergugat I harus membayar secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat bukan dengan cara mencicil.
14. Bahwa sekira pada awal bulan Desember 2014 Penggugat menyuruh orang kepercayaan Penggugat untuk melihat rumah objek perkara namun setelah dilihat diketahui bahwa rumah dalam keadaan kosong dan seluruh perabotan yang dibeli oleh Penggugat yang ada didalam rumah tersebut tidak ada lagi.

Halaman 4 dari hal 30 perkara Nomor. 198/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa mengetahui Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum atas rumah objek perkara dan telah melakukan penipuan atas diri Penggugat maka pada tanggal 14 Desember 2014 Penggugat melaporkan dugaan pidana penipuan kepada Polres Kota Bekasi. (Bukti P-4) ;
16. Bahwa dengan demikian Akta Jual Beli No. 863/2014 tanggal 20 Nopember 2014 yang dibuat oleh Turut Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat oleh karenanya batal demi hukum.
17. Bahwa perbuatan Turut Tergugat II yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 7812 keatas nama Tergugat I Nyonya Furi Handayani tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
18. Bahwa oleh karena terbukti Tergugat I dengan cara melakukan serangkaian tipu muslihat dan melawan hukum telah mengakui secara tidak sah kepemilikan rumah objek perkara yang seolah-olah bertindak sebagai pembeli dengan menggunakan uang milik penggugat maka tindakan Tergugat I harus dinyatakan merupakan perbuatan melawan hukum.
19. Bahwa dengan demikian terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa rumah objek perkara adalah milik Penggugat dengan segala akibat hukumnya.
20. Bahwa dikhawatirkan Tergugat I akan menjual, mengalihkan dan dipindahtangankan objek perkara tersebut kepada pihak lain dan agar gugatan Penggugat tidak *illusoir* maka sangat beralasan hukum Penggugat mohon kiranya Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi untuk meletakkan sita jaminan terhadap :
Tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terurai dalam Sertipikat Hak Milik No. 7821/Kel. Jatiluhur atas nama Nyonya Furi Handayani, Surat Ukur tanggal 21 Agustus 2014 No. 451/Jatiluhur/2014, seluas 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi yang terletak dan dikenal umum sebagai Cluster Ayla Residence No. 2 Jalan Lingkungan Gang Mawar yang berbatasan dengan :
 - Utara : Rumah No. 1.
 - Selatan : Rumah No. 3
 - Timur : Jalan Perumahan.
 - Barat : Kontrakan Ibu Herlina.
21. Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum Penggugat sangat beralasan hukum dan telah tepat dan benar diajukan pada Pengadilan Negeri Bekasi sesuai hukum acara.

Halaman 5 dari hal 30 perkara Nomor. 198/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa gugatan penggugat diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat, autentik dan sah oleh karena itu Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi dari para Tergugat (*Uit Voorbaer Bij Voorad*).

Berdasarkan semua hal yang telah dikemukakan tersebut diatas, dimohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bekasi untuk berkenan memutuskan perkara ini dengan suatu putusan yang adil dan berdasarkan hukum sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang terurai dalam Sertipikat Hak Milik No. 7821/Kel. Jatiluhur atas nama Nyonya Furi Handayani, Surat Ukur tanggal 21 Agustus 2014 No. 451/Jatiluhur/2014, seluas 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi yang terletak dan dikenal umum sebagai Cluster Ayla Residence No. 2 Jalan Lingkungan Gang Mawar yang berbatasan dengan :
 - Utara : Rumah No. 1.
 - Selatan : Rumah No. 3
 - Timur : Jalan Perumahan.
 - Barat : Kontrakan Ibu Herlina.
3. Menyatakan perbuatan para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 863/2014 tanggal 20 Nopember 2014 yang dibuat oleh Turut Tergugat I Irene Kusumawardhani, SH, selaku PPAT di Bekasi adalah cacat hukum oleh karenanya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
5. Menyatakan perbuatan Turut Tergugat II yang telah memproses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 7812/Kel. Jatiluhur, Surat Ukur tanggal 21 Agustus 2014 No. 451/Jatiluhur/2014, seluas 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) menjadi atas nama Tergugat I Nyonya Furi Handayani adalah cacat hukum oleh karenanya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
6. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang telah membayarkan uang milik Penggugat kepada Tergugat II selaku pembeli adalah perbuatan melawan hukum.
7. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik No. 7812/Kel. Jatiluhur, Surat Ukur tanggal 21 Agustus 2014 No. 451/Jatiluhur/2014, seluas 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama

Halaman 6 dari hal 30 perkara Nomor. 198/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nyonya Furi Handayani kepada Penggugat secara sukarela maupun dengan upaya paksa.

8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 7812/Kel. Jatiluhur apabila Tergugat I tidak menyerahkan dengan sukarela maupun dengan upaya paksa asli Sertipikat Hak Milik No. 7812/Kel. Jatiluhur kepada Penggugat dan sekaligus mencoret/menghapus/membatalkan peralihan Hak Milik No. 7812/Kel. Jatiluhur atas nama Nyonya Furi Handayani, kemudian mengembalikan keatas nama Ahmad Jani Ginting (Penggugat) dari daftar-daftar umum lainnya yang ada pada Turut Tergugat II.

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir Beslag*) atas :

Tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang terurai dalam sertipikat Hak Milik No. 7821/Kel. Jatiluhur atas nama Nyonya Furi Handayani, Surat Ukur tanggal 21 Agustus 2014 No. 451/Jatiluhur/2014, seluas 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi yang terletak dan dikenal umum sebagai Cluster Ayla Residence No. 2 Jalan Lingkungan Gang Mawar yang berbatasan dengan :

- Utara : Rumah No. 1.
- Selatan : Rumah No. 3
- Timur : Jalan Perumahan.
- Barat : Kontrakan Ibu Herlina.

10. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan siapapun pihak ketiga yang menguasai objek perkara untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini.

11. Menghukum para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding, dan Kasasi. (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Jika pengadilan beranggapan lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Jawaban tanggal 4 Mei 2016 yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa, Tergugat I dengan tegas menolak terhadap keseluruhan dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya ;

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI :

Halaman 7 dari hal 30 perkara Nomor. 198/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, Gugatan Penggugat Prematur, berdasarkan dasar dan alasan sesuai fakta-fakta hukum sebagai berikut :
 - 2.1. Bahwa pokok gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum, yang dalam positanya didalilkan bahwa oleh karena terbukti Tergugat I dengan cara melakukan serangkaian tipu muslihat. .. dst ... maka tindakan Tergugat I harus dinyatakan merupakan perbuatan melawan hukum (vide posita 18). Perbuatan melawan hukum yang didalilkan terhadap Tergugat I, didasarkan atas Laporan Polisi Dugaan Tindak Pidana Penipuan yang dibuat dan atau dilaporkan oleh Penggugat, sebagaimana akan hal tersebut dinyatakan dalam posita 15.
 - 2.2. Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat, yang didasarkan pada laporan Polisi dugaan tindak pidana Penipuan tersebut, ternyata sampai dengan saat ini tidak jelas status penyidikannya dan secara hukum tindak pidana penipuan sebagai dasar gugatan perbuatan melawan hukum tersebut, belum pernah terbukti dan diputus berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
 - 2.3. Bahwa dengan demikian pengajuan gugatan perbuatan melawan hukum oleh Penggugat dalam perkara aquo, yang didasarkan atas sangkaan tindak pidana penipuan yang belum terbukti menurut hukum berdasarkan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, adalah gugatan yang diajukan secara premature, karenanya menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat di terima.
 - 2.4. Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa perkara aquo agar kiranya berkenan untuk menerima Eksepsi Tergugat I tersebut, dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

3. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap pula telah termasuk dan merupakan bagian serta satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Dalam Pokok Perkara ini ;
4. Bahwa, Tergugat I dengan tegas menolak terhadap keseluruhan dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya;
5. Bahwa, posita 1 gugatan Penggugat adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum, karenanya Tergugat I menolak dengan tegas, senyatanya demikian menurut hukum Tergugat I adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Jati, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Provinsi Jawa

Halaman 8 dari hal 30 perkara Nomor. 198/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat atau dikenal umum sebagai Kp. Pedurenan Rt.006/002 Kelurahan Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, demikian berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 7812/Kel.Jatiluhur, yang terakhir tercatat atas nama Nyonya Furi Handayan (i.c. Tergugat I), dengan luas tanah 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 21 Agustus 2014 No. 00451/Jatiluhur/2014, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Bekasi.

6. Bahwa, benar apa yang didalilkan Penggugat sebagaimana dalam gugatannya posita 2 dan 3. Bahwa Tergugat I memang kenal dengan Penggugat sekitar tahun 2013, setahun selanjutnya dari perkenalan tersebut hubungan Penggugat dengan Tergugat I tidak hanya mulai akrab sebagaimana didalilkan Penggugat, akan tetapi lebih dari itu antara Penggugat dengan Tergugat I telah menjalin asmara atau berpacaran hingga berlangsung kurang lebih satu tahun, dan pada bulan November 2014 hubungan asmara (pacaran) Penggugat dengan Tergugat I, tidak berkelanjutan oleh karena sikap Penggugat yang tidak jelas, menjauh dan tidak lagi berkomunikasi dengan Tergugat I, sampai dengan munculnya permasalahan dalam perkara ini.

6.1. Bahwa selama dalam masa berpacaran tersebut, Penggugat telah menjanjikan kepada Tergugat I akan menikahinya. Dan dalam rnsa penuh asmara itu pula Penggugat telah memberikan sejumlah uang kepada Tergugat I, yang oleh Tergugat I dipergunakan untuk membeli rumah tinggal, oleh karena pada saat itu memang Tergugat I bermaksud akan membeli rumah.

6.2. Bahwa hingga akhirnya Tergugat I mendapatkan rumah yang cocok, yakni tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Jati, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat atau setempat dikenal umum sebagai Kp. Pedurenan Rt.006/002 Kalurahan Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi.

Dan pada tanggal 17 Nopember 2014, Tergugat I yang pada waktu itu ditemani juga oleh Penggugat, melakukan transaksi dengan pemilik asal, yakni Bp.Slamet Riyanto (i.c. Tergugat II) melalui kuasanya, yakni Sdr. Ardiansyah, dan membuat akta pengikatan jual beli, sebagaimana ternyata dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 25/2014 Tanggal 20-11-2014, yang dibuat dihadapan PPAT Ibu Irene Kusumawardhani SH., (i.c. Turut Tergugat I). Dan selanjutnya pada tanggal 20 November 2014, dibuatlah Akta Jual Beli, sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli

Halaman 9 dari hal 30 perkara Nomor. 198/Pdt/2017/PT.BDG



Nomor :863/2014 20-11-2014, yang dibuat dihadapan PPAT Ibu Irene Kusumawardhani, SH., (i.c. Turut Tergugat I).

6.3. Bahwa setelah adanya peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 863/2014 tanggal 20-11-2014 yang dibuat dihadapan PPAT Ibu Irene Kusumawardhani, SH., (i.c. Turut Tergugat I) tersebut, sebagaimana biasanya dilakukan balik nama yang kesemuannya tersebut atas kesepakatan pembeli dan penjual menunjuk dan dilaksanakan oleh PPAT Ibu Irene Kusumawardhani S.H (i.c.Turut Tergugat I), yang tentunya telah mengikuti prosedur dan tata cara yang ditentukan undang-undang sehingga balik nama tersebut selesai,

6.4. Bahwa, sangat jelas dalam hal ini tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan baik oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II. Pemberian uang dari Penggugat kepada Tergugat I adalah kemauan dari Penggugat sendiri, tanpa bujuk rayu maupun tipu muslihat dari Tergugat I. Penggugat memberikan uang kepada Tergugat I, yang dipergunakan oleh Tergugat I untuk membeli rumah, hal tersebut adalah semata-mata pemberian. Bilamana saat ini Penggugat bermaksud mengambil kembali barang (uang) yang sudah diberikan kepada Tergugat I dan karenanya menjadi hak milik Tergugat I, adalah terserah dari Tergugat I untuk menyerahkan atau menolak. Dan penolakan dalam hal ini bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, ataupun penipuan sebagaimana didalilkan Penggugat. Justru dalam hal ini Tergugat I-lah yang merasa dikelabui oleh Penggugat, oleh karena Penggugat yang telah menjanjikan akan menikahi Tergugat I, akan tetapi sampai dengan saat ini tidak pernah menikahinya. Ironisnya Penggugat bersikap menjauh memutuskan hubungan dengan Tergugat I, dan setelah tidak membutuhkan Tergugat I, bermaksud mengambil kembali uang yang sudah diberikan kepada dan menjadi hak milik Tergugat I

7 Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana dalam jawaban Tergugat I posita 6 tersebut diatas, Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat sebagaimana pada posita 4, 5, 6 dan 7. Dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut sangat mengada-ada, dan sangat bertolak belakang dengan fakta hukumnya, seperti apa telah Tergugat I paparkan dalam Jawaban Tergugat I posita 6 tersebut.

8. Bahwa, Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat posita 8 , 9, dan 10. Dalil Penggugat tersebut hanyalah cerita rekaan Penggugat yang tidak berdasar. Adalah hal yang mengada-ada jika Penggugat mendalilkan telah menyerahkan data pribadinya untuk pembuatan akta jual beli , namun yang



dipakai data pribadi Tergugat I, karenanya Penggugat marah kepada Tergugat I oleh karena Tergugat I telah memberikan data pribadinya kepada Turut Tergugat I, selanjutnya Penggugat berharap Tergugat I membalik namakan rumah ke atas nama Penggugat. Dalil-dalil Penggugat tersebut semua adalah dalil yang mengada-ada oleh karena fakta hukumnya:

- 8.1. Seperti yang telah dipaparkan dalam jawaban posita 6, dalam transaksi pembuatan akta jual beli di kantor PPAT Ibu Irene Kusumawardhani, SH., (i.c. Turut Tergugat I), Penggugat datang turut menemani Tergugat I, dan Penggugat sendiri mendengarkan sewaktu Akta Jual Beli Nomor : 863/2014 Tanggal 20-11-2014 sebelum di tandatangani terlebih dahulu dibacakan oleh PPAT Ibu Irene Kusumawardhani, S.H., (i.c. Turut Tergugat I).
- 8.2. Kalau memang Penggugat marah kepada Tergugat I, dan rumah tersebut adalah investasi Penggugat karenanya harus diatas namakan Penggugat, logika hukumnya kenapa dalam pembuatan akta tidak Penggugat sebagai pihak Pembelinya dan melarang Tergugat I sebagai pihak pembeli, padahal Penggugat hadir menemani Tergugat I waktu itu. Dan kenapa rumah dari Tergugat I didalikan harus diatas namakan Penggugat. Kalau memang dalil Penggugat tersebut benar - quod non-. Cara investasi Penggugat tersebut adalah cara investasi yang tidak efektif, oleh karena harus melakukan perbuatan hukum lagi peralihan dari Tergugat I ke Penggugat sebagai alas hak balik nama dari Tergugat I ke atas nama Penggugat. Dalil Penggugat tersebut tidak masuk dalam logika hukum, dan memang senyatanya fakta hukumnya sebagaimana telah Tergugat I paparkan dalam Jawaban posita 6 diatas.
9. Bahwa, seperti halnya dengan dalil-dalil gugatan Penggugat posita 8 s/d 10, dalil gugatan Penggugat posita 11, t2, 13, juga adalah dalil cerita rekaan Penggugat yang tidak benar dan tidak berdasar, karenanya Tergugat I menolak dengan keras berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana Tergugat I paparkan dalam Jawaban posita 6 dan 8 tersebut diatas.
10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat posita 14 dan 15, adalah hak Penggugat membuat laporan polisi atas tuduhan penipuan terhadap Tergugat I, walaupun sudah dapat dipastikan tidak ada tindak pidana penipuan dalam hal ini, oleh karenanya laporan polisi tersebut sampai dengan detik ini tidak ada tindaklanjut serta tidak jelas status penyidikannya.
11. Bahwa terhadap upaya Penggugat sebagaimana yang didalilkannya itu semua bukanlah merupakan bukti perbuatan melawan hukum, namun sesuai fakta-



fakta hukum sebagaimana dalam eksepsi dan Jawaban Tergugat I diatas, tidak ada dasar dan alasan yang dapat diterima menurut hukum, atas kedudukan Tergugat I / yang menerima pemberian uang dari Penggugat dan digunakan untuk membeli rumah, maupun menolak permintaan Penggugat atas uang yang telah diberikannya, sebagai suatu perbuatan melawan hukum, dan atau penipuan.

Serta begitu juga dengan tindakan Tergugat II yang menjual rumahnya kepada Tergugat I, maupun tindakan Turut Tergugat I selaku PPAT yang membuat akta jual beli atas permintaan Tergugat I selaku pembeli dan Tergugat II selaku penjual, serta Turut Tergugat II selaku Pejabat Kantor Pertanahan Kota Bekasi yang menetapkan balik nama tersebut, yang itu semua dilakukan telah sesuai dan menurut aturan hukum, sehingga tidak ada dasar dan alasan yang dapat diterima menurut hukum, untuk menyatakan kesemuanya sebagai perbuatan melawan hukum, oleh karenanya Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat posita 16, 17, 18, 19, tersebut.

12. Bahwa, ditolak dengan keras dalil gugatan Penggugat posita 20, oleh karena permohonan sita tersebut didasarkan atas gugatan yang tidak benar dan tidak berdasar, terlebih lagi permohonan sita jaminan tersebut tidak didasari oleh dasar dan alasan yang dapat dibenarkan menurut hukum, serta tidak ada keadaan yang urgens, maka oleh karena itu patut dan cukup beralasan menurut hukum untuk ditolak ;

13. Bahwa, tidak benar dan karenanya ditolak dengan keras dalil gugatan Penggugat mengenai provisi, karena senyatanya permohonan Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum dan bertentangan dengan SEMA R.I. Nomor : 3 Tahun 2000 tanggal 27 Juli 2000 jo. SEMA No. 4 Tahun 2001, juga tidak terdapat alasan-alasan atau keadaan yang bersifat eksepsional/urgent sebagai syarat dikabulkannya putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad). Maka oleh karena itu patut dan cukup beralasan menurut hukum permohonan Penggugat tersebut ditolak;

14. Bahwa, sesuai fakta-fakta hukum dalam jawaban Tergugat I sebagaimana uraian tersebut di atas, terbukti apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum, oleh karenanya sudah sepatutnyalah dan cukup beralasan menurut hukum bilamana gugatan Penggugat ditolak secara keseluruhan dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM REKONPENSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada bagian Kompensi tersebut di atas, mohon dianggap pula telah termasuk dan merupakan bagian serta satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Rekonpensi ini ;
16. Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada bagian Kompensi tersebut di atas, bahwa Penggugat Rekonpensi adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Jati, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat atau dikenal umum sebagai Kp. Pedurenan Rt.006/002 Kelurahan Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, demikian berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 7812 / Kel.Jatiluhur, yang terakhir tercatat atas nama Nyonya Furi Handayani (i.c. Tergugat I), dengan luas tanah 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 21 Agustus 2014 No. 00451/Jatiluhur/2014, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Bekasi ;
17. Bahwa Tergugat Rekonpensi telah mengklaim tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Jati, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat atau dikenal umum sebagai Kp. Pedurenan Rt.006/002 Kelurahan Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, milik Penggugat Rekonpensi tersebut sebagai kepunyaan Tergugat Rekonpensi. Dan tidak hanya itu, sejak bulan Januari 2015 Tergugat Rekonpensi dengan secara paksa tanpa hak telah menguasai dan mendiami secara fisik tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonpensi tersebut.
18. Bahwa sejak tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Jati, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat atau dikenal umum sebagai Kp. Pedurenan Rt.006/002 Kelurahan Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, milik Penggugat Rekonpensi tersebut dikuasai secara paksa oleh Tergugat Rekonpensi, Penggugat Rekonpensi tidak dapat mendiaminya Walaupun sudah diminta secara baik-baik namun permintaan Penggugat Rekonpensi tidak dihiraukan. Tergugat Rekonpensi sampai dengan gugatan ini diajukan masih tetap secara tanpa hak menguasai dan mendiami secara fisik tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Jati, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat atau dikenal umum sebagai Kp. Pedurenan Rt.006/002 Kelurahan Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, milik Penggugat Rekonpensi tersebut.
19. Bahwa dengan tindakan Tergugat Rekonpensi yang menguasai dan mendiami secara paksa atas tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Jati, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat atau dikenal umum sebagai Kp. Pedurenan Rt.006/002 Kelurahan Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih,

Halaman 13 dari hal 30 perkara Nomor. 198/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Bekasi, milik Penggugat Rekonpensi tersebut, dan tidak mau menyerahkan kepada Penggugat Rekonpensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

20. Bahwa akibat perbuatan melanggar hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi Penggugat Rekonpensi menjadi tidak dapat mendiami merawat dan menempati, serta menikmati apa yang menjadi haknya atas tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Jati, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat atau dikenal umum sebagai Kp. Pedurenan Rt.006/002 Kelurahan Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, milik Penggugat Rekonpensi tersebut.

21. Bahwa oleh karenanya cukup beralasan menurut hukum apabila Penggugat Rekonpensi melalui Majelis Hakim untuk memerintahkan kepada Tergugat Rekonpensi atau pihak lain yang mendapatkan hak atau diperintah oleh Tergugat Rekonpensi menguasai, mendiami, ataupun memiliki tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Jati, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat atau dikenal umum sebagai Kp. Pedurenan Rt.006/002 Kelurahan Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, milik Penggugat Rekonpensi untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonpensi tersebut kepada Penggugat Rekonpensi.

22. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat Rekonpensi segera mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Jati, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat atau dikenal umum sebagai Kp. Pedurenan Rt.006/002 Kelurahan Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi, milik Penggugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi, maka untuk pelaksanaan putusan perkara ini perlu upaya pemaksaan terhadap Tergugat Rekonpensi, sehingga dengan demikian patut apabila terhadap Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar kepada Penggugat Rekonpensi uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah) untuk setiap harinya, apabila Tergugat Rekonpensi lalai atau terlambat melaksanakan isi putusan perkara ini ;

23. Bahwa mengingat gugatan Penggugat Rekonpensi ini didasarkan atas bukti-bukti otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan tidak dapat disangkal lagi akan kebenarannya maka oleh karena itu cukup alasan menurut hukum apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;

Halaman 14 dari hal 30 perkara Nomor. 198/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat I mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bekasi c.q. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan memutuskan:

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONPENSI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya
2. Menyatakan demi hukum, bahwa Penggugat Rekonpensi adalah pemilik dan atau pemegang hak yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Jati, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat atau dikenal umum sebagai Kp. Pedurenan Rt.006/002 Kelurahan Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, demikian berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 7812 / Kel. Jatiluhur yang terakhir tercatat atas nama Nyonya Furi Handayani (i.c.Tergugat I), dengan luas tanah 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 21 Agustus 2014 No. 00451/Jatiluhur/2014, yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Bekasi.
3. Menyatakan demi hukum, bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum terhadap Penggugat Rekonpensi ;
4. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonpensi dan/atau pihak lain yang diperintah atau mendapat hak dari Tergugat Rekonpensi menguasai dan mendiami atau memiliki tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Jati, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat atau dikenal umum sebagai Kp. Pedurenan Rt.006/002 Kelurahan Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, milik Penggugat Renkopnesi, untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonpensi tersebut kepada Penggugat Rekonpensi.
5. Menghukum Tergugat Rekonpensui untuk membayar kepada Penggugat Rekonpensi uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat Rekonpensi lalai atau

Halaman 15 dari hal 30 perkara Nomor. 198/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlambat melaksanakan isi putusan perkara ini yang dapat ditagih secara tunai dan sekaligus lunas;

6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;
7. Menghukum Tergugat Rekompensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekompensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang patut dan seadil-adilnya.(ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II mengajukan Jawaban tanggal 11 Mei 2016 yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Surat Gugatan, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat II ;
2. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 7812/Jatiluhur terbit tanggal 16 September 2014, Surat Ukur tanggal 21 Agustus 2014 Nomor 451/Jatiluhur/2014 luas 72 m2, pertama kali tercatat atas nama Slamet Riyanto, terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Bekasi ;
3. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 7812/Jatiluhur terbit tanggal 16 September 2014, Surat Ukur tanggal 21 Agustus 2014 Nomor 451/Jatiluhur/2014 luas 72 m2, pertama kali tercatat atas nama Slamet Riyanto, pada tanggal 30 Desember 2014, berdasarkan Akta Jual beli tanggal 20 November 2014 Nomor. 863/2014 yang dibuat dihadapan Irene Kusumawardhani, SH beralih ke atas nama Nyonya Furi Handayani ;
4. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memeriksa dan memutus perkara dengan seadil-adilnya ;

Mengutip Serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 03 Nopember 2016 Nomor. 566/Pdt.G/2015/PN.Bks yang Amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Halaman 16 dari hal 30 perkara Nomor. 198/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi Tergugat I.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian.
2. Menyatakan Penggugat Rekonpensi adalah pemilik atau pemegang hak yang sah atas tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Kelurahan Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat atau dikenal umum sebagai Kp Pedurenan Rt 006, Rw 002, Kelurahan Jatiluhur, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 7812 / Kel Jatiluhur yang tercatat atas nama Nyonya Furi Handayani (Tergugat I) dengan luas tanah 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 21 Agustus 2014 No.00451/Jatiluhur/2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Bekasi.
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonpensi.
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi dan atau pihak lain yang diperintah atau mendapat hak dari Tergugat Rekonpensi menguasai dan mendiami atau memiliki tanah dan bangunan rumah di atasnya yang terletak di Kelurahan Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat atau dikenal umum sebagai Kp Pedurenan Rt 006, Rw 002, Kelurahan Jatiluhur, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi milik Penggugat Rekonpensi, agar mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonpensi tersebut kepada Penggugat Rekonpensi ;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonpensi uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat Rekonpensi lalai atau terlambat melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai Tergugat Rekonpensi melaksanakan putusan ini yang dapat ditagih secara tunai dan sekaligus lunas.
6. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selain dan selebinya.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 2.118.000,-(Dua juta seratus delapan belas ribu rupiah) ;

Halaman 17 dari hal 30 perkara Nomor. 198/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi yang menyatakan bahwa pada tanggal 15 Nopember 2016 Kuasa Penggugat/Pembanding telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 03 Nopember 2016 Nomor. 566/Pdt.G/2015/PN.Bks diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ;

Membaca, risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi yang menyatakan bahwa pada tanggal 06 Februari 2017, 07 Maret 2017, 29 Desember 2016, permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan saksama kepada Terbanding I / semula Tergugat I, Terbanding II/ Tergugat II, Terbanding III / Turut Tergugat I , Terbanding IV/ Turut Tergugat II ;

Membaca, memori banding yang diajukan oleh Kuasa Penggugat/Pembanding pada tanggal 29 Desember 2016 dan memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah kepada Kuasa Terbanding I/ Tergugat I ,Terbanding II/ Tergugat II, Terbanding III/ Turut Tergugat I, Terbanding IV/ Turut Tergugat II, masing-masing pada tanggal 20 Januari 2017, 17 Februari 2017, 29 Januari 2017, 02 Februari 2017;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut. Para Terbanding tidak mengajukan Kontra memori banding;.

Membaca,risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas (inzage) perkara Nomor. 566/Pdt.G/2015/PN.Bks yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan kesempatan kepada Kuasa Penggugat/Pembanding dan Terbanding I/ Tergugat I, Terbanding II/Tergugat II, Terbanding III/ Turut Tergugat I, Terbanding IV/ Turut Tergugat II masing-masing, tanggal 29 Desember 2016, 6 januari 2017, 31 Januari 2017, 07 Maret 2017, secara sah dan saksama;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang,bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan Undang-Undang,oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima

Menimbang,bahwa memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat yang didasarkan pada lasan-alasan sebagai berikut :

Halaman 18 dari hal 30 perkara Nomor. 198/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama salah dan keliru menilai dan mempertimbangkan alat bukti Pembanding semula Penggugat dalam perkara a quo
- Bahwa Konstruksi hukum Majelis Hakim tersebut diatas dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim telah menyimpulkan dalil gugatan Penggugat yang harus dibuktikan dalam perkara Aquo sebagaimana terlihat pada pertimbangan hukum ke halaman 33
- Bahwa dalam pertimbangannya Majelis Hakim telah salah dan keliru pada paragraph ke- 4 halaman 33 dengan melakukan pendangkalan dan pembatasan secara tidak sah terhadap bukti P-1 dan P-2 milik Pembanding/ Penggugat
- Bahwa dregan hadirnya Penggugat dalam penandatanganan Akta pengikatan jual beli tersebut, berarti Penggugat mengakui bahwa Tergugat I akan membeli sebidang tanah dan bangunan rumah diatasnya yang terletak di Kp.Pedurenan Rt.006/RW 002 kelurahan Jatiluhur Kecamatan Jatiasih Kota Bekasi
- Bahwa tidak satupun alat bukti yang dihadirkan dipersidangan yang dapat membuktikan pernyataan sepihak dari Terbanding dan Turut Terbanding I/ Turut Tergugat I tersebut pada butir ke 13 diatas.
- Bahwa saksi-saksi yang dihadirkan Terbanding I/Tergugat I merupakan Saksi Testimonium de Auditu, karena seluruh keterangannya diperoleh berdasarkan cerita yang di dengar dari Terbanding I/Tergugat I, bukan pengetahuan yang didengar, dilihat dan dialami sendiri Pada saksi tersebut ;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang dikemukakan tersebut diatas, maka untuk itu kami mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat untuk berkenan memeriksa dan memutus perkara ini sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 566/ Pdt.G/ 2015/PN.Bks tanggal 3 Nopember 2016;

Dan Mengadili sendiri

Dalam Kompensi

- Menolak Eksepsi tergugat untuk seluruhnya

Dalam pokok perkara

Halaman 19 dari hal 30 perkara Nomor. 198/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terurai dalam sertifikat Hak Milik Nomor 7821/kel.Jatiluhur atas nama Nyonya Furi Handayani, surat ukur tanggal 21 Agustus 2014 Nomor 451/Jatiluhur / 2014, seluas 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi yang terletak dan dikenal umum sebagai Cluster ayla Residence No. 2 Jalan Lingkungan Gang Mawar yang berbatasan dengan :
 - Utara : Rumah Nomor 1
 - Selatan : Rumah Nomor 3
 - Timur : Jalan Perumahan
 - Barat : Kontrakan Ibu Herlina
- Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum
- Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 863 / 2014 tanggal 20 November 2014 yang dibuat oleh Turut Tergugat I Irene Kusumawardhani SH. selaku PPAT di Bekasi adalah cacat hukum oleh karenanya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
- menyatakan perbuatan Turut Tergugat II yang telah memperoses balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 7812/ Kel,Jatiluhur Surat Ukur tanggal 21 Agustus 2014/ Jatiluhur / 2014 seluas 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) menjadi atas nama Tergugat I Nyonya Furi Handayani adalah cacat hukum oleh karenanya tidak memiliki kekuatan mengikat;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I yang telah membayarkan uang milik Penggugat kepada Tergugat II selaku Pembeli adalah perbuatan melawan hukum;
- memerintahkan kepada Tergugat I untuk menyerahkan Asli Sertifikat Hak milik Nomor 79123 / Kel. Jatiluhur Surat Ukur tanggal 21 Agustus 2014 Nomor 451 / Jatiluhur / 2014, seluas 72 M2 atas nama Ny, Furi Handayani, kemudian mengembalikan keatas nama Ahmad Jani Ginting (penggugat) dari daftar umum lainnya yang ada pada Turut Tergugat II.
- menyatakan sah dan berharga Sita jaminan tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terurai dalam sertifikat Hak Milik Nomor 7821 / Kel.Jatiluhur atas

Halaman 20 dari hal 30 perkara Nomor. 198/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Nyonya Furi Handayani Surat Ukur tanggal 21 Agustus 2014 Nomor 451/ Jatiluhur 2014, seluas 72 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Rumah Nomor 1
- Selatan : Rumah Nomor 3
- Timur : Jalan Perumahan
- Barat : Kontrakan Ibu Herlina
- Menghukum Turut tergugat I dan Turut Tergugat II dan siapapun pihak yang menguasai objek perkara untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
- menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, banding dan kasasi (Uitvoerbaar bij voorrad)

Dalam Rekonpensi

- menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi

- Menghukum Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Atau jika Pengadilan Tinggi Jawa Barat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan saksama Berita Acara sidang beserta surat-surat yang terkait dalam berkas perkara Nomor 566/Pdt.G/ 2015/PN.Bks, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 566/ Pdt.G / 2015 /PN.Bks, tanggal 3 Nopember 2016 dan setelah membaca dan memperhatikan memori banding dari Pembanding semula Penggugat , maka Pengadilan Tinggi memperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat dengan Tergugat I ada hubungan pertemanan sejak kenal pada sekitar bulan Juli 2013 pada saat Penggugat jalan-jalan dengan temannya rekan bisnisnya untuk mencari hiburan ditempat karaoke di Mall Bekasi Cyber Park, dimana saat itu Tergugat I bekerja di karaoke sebagai pemandu karaoke;

Halaman 21 dari hal 30 perkara Nomor. 198/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian pada perkenalan selanjutnya Penggugat mulai akrab dengan Tergugat I, Penggugat menyampaikan niatnya kepada Tergugat I untuk membeli rumah untuk Investasi dengan meminta tolong kepada tergugat I di Daerah Bekasi;
- Bahwa atas keinginan itu tergugat I ingin mencarikan tanah yang diinginkan Tergugat tersebut, dan kemudian ada rumah ini milik Tergugat II, dan disampaikan kepada Penggugat bahwa ada rumah milik Tergugat II yang harganya Rp 350,000._ (tiga ratus lima puluh juta rupiah) kemudian rumah tersebut ditawarkan oleh Penggugat dan pada akhirnya sepakat harga Rp. 310.000.000.- (Tiga ratus sepuluh juta rupiah);
- Bahwa sekitar tanggal 22 September 2014, Tergugat telah mentransper uang kepada Tergugat I sebesar Rp. 100.000.000.- (sratus juta rupiah) tanggal 7 Oktober 2014 diberikan lagi sebesar Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat I bukti P-2,P-3 dan P-4 sehingga terakumulasi sebagaimana tersebut dalam bukti P-1
- Bahwa Terbanding semula tergugat menerima keseluruhan uang dari Pembanding semula Penggugat, maka uang yang diterima Terbanding semula Tergugat I dari Pembanding / Penggugat adalah Rp, 320,000.000.- (Tiga ratus dua puluh juta rupiah) yang mana uang tersebut oleh terbanding semula Tergugat digunakan untuk membayar rumah yang di Jatiluhur sebesar Rp. 320.000.000.- n(Tiga bratus dua puluh juta rupiah);Bukti P-1

Dalam Kompensi

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama dalam Eksepsi pada pokoknya telah menolak eksepsi dari Terbanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Pengadilan Tinggi, sehingga putusan dalam eksepsi tersebut harus dipertahankan sehingga harus dikuatkan;

Dalam pokok Perkara;

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Hakim tingkat pertama dalam Kompensi, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan pertimbangan Pengadilan tingkat Pertama dengan alasan sebagai berikut :

Halaman 22 dari hal 30 perkara Nomor. 198/Pdt/2017/PT.BDG



Menimbang, bahwa antara Tergugat I dan tergugat II telah melakukan Jual beli sebidang tanah dan bangunan diatasnya terletak di Kampung Pedurenan RT.006 Rw.002 kelurahan Jatiluhur, kecamatan Jati asih Kota bekasi Jawa Barat sebagaimana tersebut didalam sertifikat Hak Milik Nomor 7812/ Jatiluhur surat ukur tanggal 21 Agustus 2014 Nomor 451 Jatiluhur 2014 seluas 72 M (Bukti T- 1.8) dan selanjutnya dilakukan balik nama Sertifikat Hak Milik 7812 /Jatiluhur, surat ukur tanggal 21 Agustus 2014 seluas 72 M2 dari atas nama Selamat Riyanto (tergugat II) menjadi atas nama Ny.Fury Handayani (Tergugat I) yang menurut Pengadilan tingkat pertama sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Pengadilan tingkat pertama hanya melihat proses terjadinya jual beli dan balik nama, secara hukum semata-mata tidak melihat awal mulanya terjadinya jual beli tanah dan rumah tersebut;

Menimbang, bahwa uang yang dipakai untuk membayar rumah dan tanah tersebut , ternyata berasal dari transper Penggugat (Ahmad Jani Ginting) kepada Tergugat (Ny.Furi Handayani yang keseluruhannya sejumlah Rp. 320.000.000.- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) bukti P.1.dan dibayarkan Rp310.000.000.-(Tiga ratus sepuluh juta rupiah) bukti.T.1.5

Menimbang, bahwa Tergugat I yang membeli rumah dalam perkara aquo adalah karena atas permintaan Penggugat kepada Tergugat I untuk mencarikan rumah dan karena rumah di dapat, maka selanjutnya diadakan transakswi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II (bukti T-1.3, T1-4,T1-5 tanpa melibatkan Penggugat sama sekali dengan alasan karena Penggugat membelikan rumah Tergugat untuk dipakai setelah mereka nikah nantinya, tetapi dari bukti-bukti baik saksi maupun surat-surat yang diajukan oleh tergugat I tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat dengan Penggugat mau melaksanakan perkawinan misalnya sudah ada lamaran dan undangan pernikahan yang sudah beredar , sehingga adalah tidak masuk akal dan tidak patut Penggugat memberikan uang sebanyak itu secara cuma-cuma kepada Tergugat I, maka terbukti bahwa sesungguhnya orang yang membeli rumah dan bagnunan tersebut adalah Penggugat, maka petitum 2 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa menurut yuresprudensi putusan kasasi Hoge raad yang terkenal dengan Cohen Linden baum arrest, dimana Hoge raad telah menafsirkan perbuatan melawan hukum dalam arti yang luas yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Melanggar Hak subjektif orang lain (hak yang ditentukan Undang-undang)
2. Bertentangan dengan tatasusila atau bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;
3. Bertentangan dengan tatasusila atau bertentangan dengan ketelitian dan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa menurut arrest Hoge Raad tersebut, bahwa perbuatan melawan hukum tidak hanya melanggar Undang-undang semata-mata, tetapi juga bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa dengan telah terjadinya jual beli antara tergugat I dengan Tergugat II tanpa melibatkan Penggugat, maka Tergugat I telah menyalahgunakan kepercayaan Penggugat yang telah diberikan kepadanya yaitu telah menyalahi ajaran hukum tentang kepatutan, kehati-hatian dan ketelitian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda milik orang lain sebagaimana ketentuan angka 3 mengenai criteria perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian karena transaksi yang dilakukannya tergugat I dalam melakukan pr5ses jual beli dengan Tergugat II telah melanggar Undang-undang karena Tergugat I dalam transaksi jual beli tersebut tidak memanggil dan menyertakan Tergugat sebagai pemberi uang yaitu sebagai orang yang meminta tolong kepada Tergugat I untuk mencarikan rumah dan Tergugat I telah pula diberi fee sebagai kesuksesan dia mendapatkan rumah yang diinginkan Penggugat sebesar Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah), selain itu Tergugat I tidak ada mendapat kuasa dari Penggugat selaku orang yang memberikan uang kepada Tergugat I untuk melakukan transaksi secara langsung untuk melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan tersebut, maka perbuatan Tergugat I telah melanggar asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian sebagaimana tersebut dalam criteria ke 3 dari perbuatan melawan hukum tersebut

Halaman 24 dari hal 30 perkara Nomor. 198/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena pihak Tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4, karena Akta Pengikatan jual beli Nomor 863/2014 tanggal 20 Nopember 2014 yang dibuat oleh Turut tergugat I Irene Kusumawardhani SH, selaku PPAT di Bekasi, yaitu antara Tergugat I dengan Slamet Riyanto (tergugat II) cacat hukum, karena tidak dihadapan Pembeli (Penggugat) yang sebenarnya karena telah diatas namakan Tergugat I adalah cacat hukum karena tanpa sepengetahuan atau kuasa dari Penggugat, maka petitum ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5, karena proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 7812 / Kel, Jatiluhur tanggal 21 Agustus 2014 Nomor 451/ Jatiluhur/ 2014, seluas 72 M2 (tujuh puluh dua meter per segi) menjadi atas nama Furi handayani dengan cara melawan hukum, karena jual beli tersebut tidak dilakukan atas nama Pembeli yang sebenarnya yaitu Penggugat, selain itu tergugat I tidak ada mendapat kuasa untuk itu, maka petitum tersebut dapat di kabulkan;

Menimbang, bahwa karena uang yang diberikan Tergugat I kepada Tergugat II (Slamet Riyanto) terbukti uang dari Penggugat, maka petitum angka 6 patut dikabulkan;;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo tergugat I hanya diminta tolong oleh Penggugat untuk mencarikan rumah, dan uang yang untuk membeli terbukti milik Penggugat, tetapi setelah pembayaran dan transaksi jual beli rumah tersebut kemudian diatasnamakan Tergugat I, maka terbukti Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka petitum angka 7 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 8, karena terbukti Sertifikat yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II adalah sertifikat Hak milik Nomor 7812 / Kel,Jatiluhur atas nama Tergugat I, sedangkan Pembeli yang sebenarnya adalah Penggugat maka petitum tersebut dapat pula dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 9 karena Pengadilan tingkat pertama tidak melaksanakan Sita Jaminan, maka petitum angka 9 harus di tolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum 10, karena gugatan Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I telah

Halaman 25 dari hal 30 perkara Nomor. 198/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbukti, maka kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dari siapapun pihak ketiga yang menguasai objek perkara untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa karena tuntutan mengenai uitvoerbaar bij voorraad tidak memenuhi syarat untuk dikabulkan, maka petitum angka 12 harus di tolak;

Menimbang, bahwa karena pihak tergugat berada di pihak yang kalah, maka kepada Tergugat di hukum untuk membayar ongkos perkara kedua tingkat Pengadilan, yang untuk tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi/ tergugat Konpensi di dalam dalil gugatan Rekonpensinya telah mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut

- Bahwa tanah dan bangunan yang terletak dikawasan Jatiluhur, kecamatan Jati Asih Kota Bekasi Propinsi Jawa Barat atau dikenal sebagai Kampung Pederean Rt. 006/ 002, Kelurahan Jatiluhur, Kecamatan Jati Asih Kota Bekasi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7812 /Kelurahan Jati Luhur, yang terakhir tercatat atas nama Ny. Furi Handayani (tergugat I) dengan luas tanah 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 21 Agustus 2014 Nomor 00351/ Jatiluhur / 2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional;
 - Bahwa Tergugat Rekonpensi telah mengklaim tanah dan bangunan yang terletak di kelurahan Jatiluhur, kecamatan Jati Asih Kota Bekasi Jawa Barat atau dikenal umum sebagai Kampung Rt 006/ 002 Kelurahan Jatiluhur Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi milik Penggugat Rekonpensi tersebut, yang sejak tahun 2015 tergugat rekonpensi dengan secara tanpa hak telah menguasai dan mendiami secara fisik tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonpensi sehingga Penggugat Rekonpensi tidak dapat menempatnya lagi;
 - Bahwa orang yang secara paksa menempati rumah yang dibeli Penggugat Rekonpensi tersebut adalah orang suruh Tergugat Rekonpensi
- Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi dengan saksi- saksi yang diajukan dipersidangan tingkat pertama, maka diketemukan fakta sebagai berikut :
- Bahwa benar tanah dan ruamah yang terletak di Kampung Pedurenan Rt 006/002 kelurahan Jatiluhur kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi telah dibeli

Halaman 26 dari hal 30 perkara Nomor. 198/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Penggugat Kompensi / Tergugat Kompensi seharga Rp. 310.000.000.- (Tiga ratus sepuluh juta rupiah) dari Tergugat III Slamet Riyanto sesuai bukti T 1-5, tetapi uang yang digunakan untuk membayar harga rumah tersebut adalah uang dari Tergugat rekompensi/ Penggugat Kompensi, sesuai bukti tanda terima kwitansi yang ditanda tangani oleh Tergugat

rekompensi/tergugat Kompensi bukti P-1 uang yang dikirimkan oleh Penggugat Kompensi/ tergugat Rekompensi sebesar Rp 320.000.000.- (Tiga ratus dua puluh juta rupiah) ini adalah aneh kalau mereka mau menikah mengapa pakai bukti kwitansi padahal sudah ada bukti transper, hal ini malahan membuktikan bahwa hubungan antara Penggugat rekompensi / Tergugat Kompensi dengan Tergugat rekompensi/ Penggugat Kompensi benar adalah hubungan bisnis semata dan disitu ada sukses fee yang diberikan kepada Penggugat Rekompensi/ tergugat Kompensi dan Tergugat Rekompensi / Penggugat Kompensi, dimana uang yang telah dikirimkan kepada Penggugat Rekompensi/ Tergugat Kompensi sebesar Rp. 320.000.000.- (Tiga ratus dua puluh juta rupiah) dikurangi harga rumah Rp. 310.000.000.- (Tiga ratus sepuluh juta rupiah) adalah 10.000.000.00.- (sepuluh juta rupiah) adalah betul sebagai sukses fee atas usahanya yang berhasil mendapatkan rumah yang diinginkan oleh Penggugat Kompensi;

Menimbang, bahwa akan tetapi kepercayaan yang diberikan oleh Tergugat Rekompensi / Penggugat Kompensi kepada Penggugat Rekompensi/ Tergugat Kompensi telah disalah gunakan oleh Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekompensi dengan mengatas namakan tanah dan bangunan yang dibeli kepada dirinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, baik dalam pertimbangan dalam Kompensi maupun pertimbangan dalam Rekompensi, tidak terbukti Penggugat Kompensi/ tergugat Rekompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, justru Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekompensi sendiri yang telah secara tidak patut tidak teliti dan hati-hati mengaku pecaran dan menerima uang sebesar Rp. 320.000.000.- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) dengan alasan dibelikan rumah dan diatas namakan dirinya karena berpacaran dengan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi apakah penerimaan uang sebesar itu apabila diterima oleh orang yang tidak ada hubungan secara hukum dengan pemberinya yaitu Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi adalah patut menurut kehidupan yang wajar dalam masyarakat;

Halaman 27 dari hal 30 perkara Nomor. 198/Pdt/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai orang suruhan yang didalilkan oleh Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi yang menempati rumah sengketa secara paksa yang mendalilkan diterima oleh Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi perbuatan tersebut adalah adalah perbuatan melawan hukum, (bukti T.1-12) bukankah rumah tersebut adalah rumah milik dari orang yang menyuruh yang secara hukum adalah orang yang telah membeli rumah tersebut walaupun secara tertulis diatasnamakan kepada Penggugat Rekonpensi/ tergugat Konpensi sebagai akibat karena penyalahgunaan wewenang atas pemberian wewenang dari Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi/. Tergugat Konpensi dan itu telah ditindaklanjuti oleh Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi dengan melaporkan ke pihak Polisi sebagaimana tersebut dalam bukti P-8 yang melaporkan Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan Penipuan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan yang telah diuraikan dalam Konpensi dan Rekonpensi sebagaimana terurai diatas, maka gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi dinyatakan ditolak

Menimbang, bahwa karena pihak penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi berada di pihak yang kalah, maka ongkos perkara dalam Konpensi dan Rekonpensi harus dibebankan kepadanya untuk kedua tingkat Pengadilan yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dalam perkara ini;

Memperhatikan undang-undang No. 20 Tahun 1947 jo pasal 606 a RV dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri bekasi tanggal 03 Nopember 2016 Nomor 566/Pdt.G/ 2015/PN.Bks,yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi tergugat I

Dalam Pokok perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang terurai dalam sertifikat Hak milik Nomor 7812 / Kelurahan Jatiluhur atas nama Ny. Furi Handayani surat ukur

Halaman 28 dari hal 30 perkara Nomor. 198/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 21 Agustus 2014 Nomor 451/ Jatiluhur 2014, seluas 72 M2 (Tujuh puluh dua meter persegi) dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi yang terletak dan dikenal umum sebagai Cluster Ayla Residence Nomor 2 Jaler Lengkungan Gang Mawar yang berbatasan dengan :

- Utara : Rumah Nomor 1
- Selatan : Rumah Nomor 3
- Timur : Jalan Perumahan
- Barat : Kontrakan Ibu Herlina
- Menyatakan perbuatan Para tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum
- Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 863 / 2014 tanggal 20 Nopember 2014 yang dibuat oleh Turut Tergugat I Irene Kusmuwardhani,SH selaku PPAT di Bekasi adalah cacat hukum oleh karenanya tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
- Menyatakan perbuatan Turut Tergugat II yang telah memperoses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 7812/ Kel.Jatiluhur, surat ukur tanggal 21 Agustus 2014 Nomor 451/ Jatiluhur / 2014 seluas 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) menjadi atas nama Tergugat I Nyonya Furi Handayani adalah cacat hukum oleh karenanya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I yang telah membayarkan uang milik Penggugat kepada Tergugat II selaku Pembeli adalah perbuatan melawan hukum
- Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menyerahkan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 7812/ Kelurahan Jatiluhur, surat ukur tanggal 21 Agustus 2014 Nomor 451/ Jatiluhur, surat ukur tanggal 21 Agustus 2014 Nomor 451/ Jatiluhur 2014, seluas 72 M2 (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama Nyonya Furi Handayani kepada Penggugat secara sukarela maupun upaya paksa;
- Memerintahkan kepada Turut tergugat II untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7812 / Kelurahan Jatiluhur apabila tergugat I tidak menyerahkan dengan sukarela maupun dengan upaya paksa asli sertifikat Hak Milik Nomor 7812 / Kelurahan Jatiluhur kepada Penggugat dan sekaligus mencoret/ menghapus/ membatalkan peralihan Hak Milik Nomor 7812/ Kelurahan Jatiluhur atas nama Ny. Furi Handayani, kemudian mengembalikan ke atas nama Ahmad Jani Ginting (Penggugat) dari daftar-daftar umum lainnya yang ada pada Tergugat II;
- Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan siapapun pihak ketiga yang menguasai objek perkara untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini ;

Halaman 29 dari hal 30 perkara Nomor. 198/Pdt/2017/PT.BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan selain dan selebihnya;
- Dalam Rekonpensi
Menolak gugatan Rekonpensi seluruhnya
Dalam Konpensi dan Rekonpensi _____
- Menghukum Para Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000.- (Seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim, pada hari Rabu tanggal 14 Juni 2017 oleh kami SUBARYANTO,SH.MH Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Barat selaku Ketua Majelis dengan SUGITO,SH,MH dan EDDY PANGARIBUAN,SH,MH Masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 19 Juni 2017 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim anggota, serta dibantu oleh Hj.Nurmadiyah,SH,MH.Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Ttd

Ttd

SUGITO,SH,MH

SUBARYANTO,SH.MH

Ttd

EDDY PANGARIBUAN,SH,MH

Panitera Pengganti

Ttd

Hj. NURMADIAH NURDIN,SH.MH

Perincian biaya perkara :

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1. Biaya Materai | Rp. 6.000,- |
| 2. Biaya Redaksi putusan | Rp. 5.000,- |
| 3. Biaya Pemberkasan | Rp. 139.000,- |
| Jumlah | Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) |

Halaman 30 dari hal 30 perkara Nomor. 198/Pdt/2017/PT.BDG

